

TRIBUNALE DI COSENZA

Rif. Proc. 273/2014 Esecuzioni Immobiliari

Parti: Banca per lo Sviluppo della Cooperazione del Credito S.p.A. (creditrice Procedente)
contro

Signor Giudice: Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

Cosenza, li 21/11/2016

IL C.T.U.

Ing. Eugenio Perri



1. Sommario

1.	<u>Sommario</u>	1
2.	<u>Premessa</u>	3
3.	<u>Iter delle operazioni peritali</u>	4
3.1	<u>Indagini presso enti ed uffici preposti</u>	4
3.2	<u>Sopralluogo</u>	5
4.	<u>Risposte ai quesiti</u>	7
4.1	<u>Quesito n. 1</u>	7
4.2	<u>Quesito n. 2</u>	8
4.3	<u>Quesito n. 3</u>	9
4.4	<u>Quesito n. 4</u>	9
4.5	<u>Quesito n. 5</u>	13
4.6	<u>Quesito n. 6</u>	14
4.7	<u>Quesito n. 7</u>	14
4.8	<u>Quesito n. 8</u>	15
4.9	<u>Quesito n. 9</u>	17
4.10	<u>Quesito n. 10</u>	18
4.11	<u>Quesito n. 11</u>	19
4.12	<u>Quesito n. 12</u>	19
4.13	<u>Quesito n. 13</u>	19
4.13	<u>Quesito n. 13 Bis</u>	20
4.14	<u>Quesito n. 14</u>	20
4.15	<u>Quesito n. 15</u>	34
5.	<u>Conclusioni</u>	35
6.	<u>Elenco allegati</u>	38



2. Premessa

La presente perizia ha come scopo la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva n. 273/2014.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 26 Settembre 2014 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 05/12/2014 al n. 28554 R.G. ed al n. 23186 R.P., la Banca per lo Sviluppo della Cooperazione del Credito S.p.A., per il tramite dell'Avv. _____, ha richiesto l'espropriazione per i diritti di proprietà dei cespiti appartenenti ai Sigg. _____

appresso indicati:

- immobili sito nel Comune di Lattarico, alla C.da Spurchiamamma, individuati al Catasto Terreni al
 - Foglio di Mappa n. 13 Particella n.92 (Qualità: Bosco Ceduo CL1 di mq. 1.520,00 – R. D. € 0,71 R.A. € 0,47)
 - Foglio di Mappa n. 14 Particella n.3 (Qualità: Vigneto CL1 di mq. 380,00 – R. D. € 2,26 R.A. € 1,37)
 - Foglio di Mappa n. 14 Particella n.174 (Qualità: Sem.Irr. CL2 di mq. 3.630,00 – R. D. € 11,25 R.A. € 5,62)
 - Foglio di Mappa n. 14 Particella n.180 (Qualità: Sem.Irr.Arb. CL1 di mq. 2.380,00 – R. D. € 12,29 R.A. € 4,92)
 - Foglio di Mappa n. 14 Particella n.184 (Qualità: Sem.Arb. CL1 di mq. 1.410,00 – R. D. € 4,37 R.A. € 1,82)
 - Foglio di Mappa n. 14 Particella n.220 (Qualità: Sem.Irr.Arb. CL1 di mq. 240,00 – R. D. € 1,24 R.A. € 0,50)
 - Foglio di Mappa n. 14 Particella n.123 (Qualità: Fabb.Rurale di mq. 390,00);

Accedendo alla richiesta del *Creditore Procedente*, la S.V. Ill.ma, in data 15/03/2016, ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale (Allegato n.1 alla presente relazione), il sottoscritto Ing. Eugenio Perri, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3828 con dal 19/04/2004, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4165/2007 che ha prestato giuramento giusto verbale di accettazione incarico in data 03/05/2016.



CIO PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la seguente

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA**3. Iter delle operazioni peritali**

Il sottoscritto **Ing. Eugenio Perri**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono svolte attraverso due fasi, la prima finalizzata all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, la seconda consistente in appositi sopralluoghi per l'esame della situazione dei luoghi e dei beni oggetto di pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico affidatogli il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- 1) gli uffici del *Catasto della Provincia di Cosenza*;
- 2) gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza*;
- 3) l'ufficio Tecnico - Urbanistico del *Comune di Lattarico*;

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici e gli enti preposti, previo invio di regolari comunicazioni il 03/06/2016 il sottoscritto ha eseguito apposito sopralluogo presso gli immobili anzidetti ubicati alla C.da Spurchiamamma del Comune di Lattarico.

Le risultanze del suddetto sopralluogo sono desumibili dal verbale, che viene allegato in originale alla presente relazione (Allegato n.2).

3.1 Indagini presso enti ed uffici preposti

In data 13/05/2016, si sono svolte le indagini presso gli *Uffici del Catasto (Sez. Territorio dell'Agenzia delle Entrate) della Provincia di Cosenza*, attraverso le quali sono stati reperiti i seguenti documenti:

- *Visura catastale storica dei singoli cespiti*;
- *Estratto di mappa del sito*;

che sono allegati in originale alla presente relazione (Allegato n. 3).



In data 18/05/2016, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza richiedendo un'ispezione relativamente ad ogni singolo cespite già indicato alla pag.2, al fine di evidenziare tutte le formalità riscontrabili, a partire dal ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento:

I documenti estratti sono riportati in allegato alla presente relazione (Allegato n.4)

Successivamente il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per reperire, l'atto di provenienza dell'immobile.

È stato accertato, inoltre verificato, che l'acquisto non è avvenuto per successione ereditaria, ma bensì per atto di compravendita del Notaio Armando Pantano in data 10/08/1978 Voltura in atti del 27/09/1995 Rep.n.7423 Reg. a Cosenza al n.6384 del 23/08/1798. (Allegato 5)

In data 07/09/2016, lo scrivente C.T.U., previa richiesta a mezzo P.E.C. del 07/09/2016, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico estrarre l'attestazione relativa a

- Dichiarazione di agibilità;
- Esistenza di violazioni;
- Esistenza di vincoli artistici, storici, diritti demaniali
- Altro gravame di natura edilizia-urbanistica.

che si riporta nell'Allegato n.6, congiuntamente agli altri atti ritirati presso l'Ufficio Tecnico.

3.2 Sopralluogo

In data 16/05/2016, lo scrivente C.T.U. ha inviato, sia a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno sia a mezzo P.E.C., apposita comunicazione con la quale si preannunciava il sopralluogo per il giorno 03 Giugno 2016 alle ore 15:30 presso gli immobili oggetto di vertenza, per analizzarne la consistenza, la superficie, la qualità, le caratteristiche e, per il *Fabb.Rurale* della P.lla 123 del Foglio di Mappa n.14, lo stato manutentivo e di conservazione.

Le parti sono state avvertite tramite:

- lettera raccomandata a/r n° 10000150347124281, ricevuta dalla Sig.ra
- lettera raccomandata a/r n° 1550347124270, ricevuta dal Sig.
- messaggio di posta certificata, identificativo del messaggio: opec281.20160516160749.03609.09.1.69@pec.aruba.it, ricevuto dall'Avv.



Si riportano, all'Allegato n.7, le ricevute di ritorno delle raccomandate elencate e della comunicazione di P.E.C. anzidette.

Il sopralluogo è stato effettuato nella data fissata, giorno 03 Giugno 2016.

In tale data è stato eseguito un rilievo fotografico dei beni ed è stato verificato il limite catastale dei cespiti costituendo il fondo agricolo oggetto della procedura; è stato altresì eseguito un rilievo geometrico (mediante distanziometro di tipo a laser) al fine di accertare i dati dimensionali già registrati presso gli Uffici Catastali.

Si è presa visione anche del costruendo fabbricato presente sul fondo di che trattasi, non ultimato e non rifinito dal punto di vista edilizio, né accatastato, oggetto di contratto di mutuo fondiario di Rep.67301/ Racc.25362 del 05/06/2008 che vedeva i Sigg.

quale *parte datrice di ipoteca* ed il Sig.

(Figlio dei coniugi

) quale *parte mutuataria*.

Il fabbricato è stato visionato sia internamente che esternamente e sullo stesso è stato eseguito anche rilievo planimetrico per individuarne le esatte superfici, per ogni livello.

Le operazioni anzidette sono state realizzate alla presenza continua dei Sigg.

e dello stesso Sig.

Il rilievo fotografico che riproduce lo stato dei luoghi si riporta nell'Allegato n.8 del presente elaborato.

Alle ore 17:00 si sono concluse le operazioni di sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai Sigg.

dal Sig.

(n.g. di testimone) e dal C.T.U. Ing. Eugenio Perri.



4. Risposte ai quesiti

In relazione all'incarico affidatogli, il sottoscritto Ing. Eugenio Perri, ha ritenuto opportuno riportare di seguito in modo puntuale i quesiti posti dalla S.V. Ill.ma e le corrispondenti risposte, si da fornire una lettura immediata della presente perizia, articolata in un contesto organico in cui è possibile cogliere gli elementi di analisi e di valutazione richiesti dal Sig. Giudice.

4.1 Quesito n. 1

“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567.2 comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.”

Risposta al quesito n. 1

Prima di procedere ad ogni altra attività, il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all’art. 567 2° comma Codice di Procedura Civile.

Le indagini per appurare quanto sopra sono state eseguite, al fine di garantire l’oggettività dei riscontri ottenuti, presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio/Catasto, presso Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e presso l’Ufficio Tecnico del



Comune di Lattarico, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per dare le risposte ai quesiti posti.

La documentazione di cui all'art. 567 2° comma Codice di Procedura Civile risulta corretta e si è ritenuto di poter procedere alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti posti dal signor Giudice.

4.2 Quesito n. 2

"Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)".

Risposta al quesito n. 2

Esaminati gli atti, relativamente agli ultimi vent'anni (precisamente ventisei anni), presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, è emerso che su ogni singolo immobile già elencato alla pag. 2 della presente perizia, insistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE del 12/6/2008 – Registro Particolare n. 3105 – Registro Generale n. 19343 – Pubblico Ufficiale: LANZILLOTTI Stefania Repertorio n. 67301/25362 del 05/06/2008 – Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE E GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
2. TRASCRIZIONE del 05/12/2014 – Registro Particolare n. 23186 – Registro Generale n. 28554 – Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIALE TRIBUNALE Repertorio n. 2045/2014 del 07/08/2014– Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



4.3 Quesito n. 3

“Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta”.

Risposta al quesito n. 3

Sono state acquisite le mappe censuarie ai fini dell'individuazione puntuale dei diversi cespiti oggetto del provvedimento, sia di quelli che insistono sul Foglio di Mappa 14 che del cespite che insiste sul Foglio di mappa 13 (contiguo e confinante con quelli di cui al F.14); è stato altresì acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni medesimi (Allegato 9).

Inoltre, è stato consultato il GeoPortale (WebGis) del Comune di Lattarico, da cui si evince che tutte le aree oggetto di pignoramento ricadono in Z.T.O. di tipo “E – Agricola”.

4.4 Quesito n. 4

“Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Risposta al quesito n. 4

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in numero 7 cespiti aventi la consistenza di terreni agricoli, di cui solo 1, identificato al Foglio 14 P.IIIa 123, ha anche *graffato* (cioè unito ai fini planimetrici e fiscali) un fabbricato rurale (un rudere, nel caso di specie) che insiste sull'area di sedime del cespite.



Gli immobili sono tutti ubicati alla Contrada Spurchiamamma (o Terme) di Lattarico e costituiscono un unico fondo agricolo, essendo gli stessi contigui e confinanti; sono così identificati:

COMUNE (Catasto Terreni)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (Metri Quadri)	COLTURA
LATTARICO	13	92	1.520,0	Bosco Ceduto
	14	3	380,0	Vigneto
		174	3.630,0	Semin.Irr.
		180	2.380,0	Sem.Irr.Arb.
		184	1.410,0	Semin.Arb.
		220 (ex.2)	240,0	Sem.Irr.Arb.
		123	390,0	Fabb.Rurale
Totale Superficie Fondo:			9.950,00	

La contrada Spurchiamamma di Lattarico è ubicata a circa sette chilometri dal centro del Comune di Lattarico ed è collegata mediante viabilità secondaria che si innesta sulla ex S.S. 19 "delle Calabrie" ora S.P.241, mediante la quale la medesima Contrada è collegata alle complanari di accesso alla sede autostradale della Salerno-Reggio Calabria che dista, dal sito oggetto della presente relazione, circa 8,0 Km (Svincolo di Torano-Bisignano).

La zona in questione è classificata nel Programma di Fabbricazione comunale come Zona E "Agricola"; ciò si rispecchia nelle caratteristiche proprie dell'area, dove si osserva la presenza di pochi fabbricati sparsi circondati da appezzamenti di terreno coltivati e non; il centro urbano più vicino dotato di qualche servizio come piccoli esercizi commerciali, scuole elementari e materne e fermate di autobus, è quello di C.da Cozzo Carbonaro, a circa 3 km.

Banche, esercizi commerciali vari, servizi sanitari, tutte le scuole dell'obbligo, invece, sono disponibili alla C.da Taverna di Montalto Uffugo, distante circa 9 km.

In merito alle infrastrutture, la contrada Spurchiamamma è caratterizzata dalla sola presenza di strade comunali e provinciali, ed è servita dalle rete idrica comunale ed elettrica; manca, invece, la rete fognaria.

Il fondo di che trattasi confina a Sud con strada comunale, a Nord con il Torrente *Coscinello*, ad Est e ad Ovest con proprietà privata costituita da altri fondi agricoli, frazionati per lotti di proprietà.



Si presenta con superficie rettangolare (irregolare) avente lato lungo pari a 296 m.l. e lato corto pari a 32 m.l. con giacitura acclive per i primi 50 m.l. (dalla strada comunale verso Nord) e poi pianeggiante per la restante parte (fino alla Torrente *Coscinello*)

L'accesso al fondo è garantito mediante collegamento diretto alla strada comunale, a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, prima con pendenza più elevata (nei pressi delle P.lle n.3 e 184) e poi con scoscendimento lieve che degrada fino a fondo valle.

Allo stato di presente abbastanza curato (in preparazione per la coltivazione), privo di un sistema impiantistico per l'irrigazione; il fondo, al confine tra la Particella 180 e 220 (ex 2) è attraversato da un canale (derivato dal Torrente *Coscinello*, verosimilmente di tipo consortile) sullo stesso non insistono soprassuoli oggetto di rilievo né di recinzione perimetrale mentre è stata osservata la presenza di radi alberi da frutto.

L'ambiente naturale in cui il fondo insiste si trova in zona di ottima salubrità, collinare e panoramica oltreché con un'esposizione che lo rende idoneo per l'attività agricola.

Durante le fasi del sopralluogo, per come riportato nelle Mappe Censuarie, è stata rilevata la presenza di fabbricato rurale delle dimensioni originarie di 8,0 x 7,0 m.l., ad oggi in completo stato di abbandono, costituito da pilastratura in mattoni pieni, privo di tompagnatura perimetrale, con copertura (ove presente) in legno (puntoni e arcarecci) e finitura in coppo (tegola curva); tale fabbricato rurale, da considerarsi come rudere, si presenta in precarie condizioni statiche, fatiscente ed adibito a pollaio (si rimanda alla documentazione fotografica allegata).

Secondo quanto riscontrato in sede di indagine, tutti i cespiti sopra descritti costituenti il fondo, compreso il rudere, risultano essere occupati dai Sigg.

e coltivati dai medesimi; catastalmente l'intero compendio agricolo è intestato alla Sig.ra

Quanto sopra coincide con le risultanze reperite negli atti di causa ed in particolare con quanto riportato dalla Mappe Censuarie acquisite; va specificato, tuttavia, che sul fondo agricolo di che trattasi insiste un fabbricato calcestruzzo armato (cls.a.) di recente realizzazione non riportato in atti poiché mai oggetto di procedura di accatastamento.

Il fabbricato, che insiste sulle Particelle n. 3, 123 e 184 anzidette, risulta essere costruito con Permesso di Costruire n°24 del 11/06/2007 (riportato nell'Allegato n.10) regolarmente rilasciato dal



Comune di Lattarico, nella persona del Responsabile del servizio Arch. Francesco De Seta, e che la Ditta _____ con nota del 07/09/2007 di prot. 4646 ha dato comunicazione dell'avvio dei lavori per l'edificazione (Allegato 10).

Il fabbricato consta di una struttura per civile abitazione a tre livelli (1 seminterrato e 2 fuoriterra) con struttura portante in calcestruzzo armato e compagnatura perimetrale in mattone forato a doppia cassa, senza pacchetto per l'isolamento termico.

Di forma rettangolare, ha superficie lorda in pianta di 13,3 x 12,7 m.l. ed altezza alla gronda di 8,1 m.l.; il livello seminterrato ha una superficie di 168,9 m.q., il livello terra ha una superficie di 103,0 m.q. (oltre terrazze/balconi) ed il sottotetto ha una superficie di 168,9 m.q.

Il piano seminterrato ha un'altezza di 2,5 m.l., il piano terra di 2,7 m.l. ed il sottotetto di 2,85 m.l. al colmo e di 0,6 m.l. alle estremità (soffitta, praticabile ma non abitabile); si rimanda all'Allegato 11 in cui sono riportate le planimetrie dei tre livelli costituenti il fabbricato.

Il fabbricato non risulta ultimato in nessuno dei tre livelli e si presenta allo stato rustico; è privo di intonaci, di massetti, di impianti tecnologici e di infissi.

È presente porzione di tramezzatura interna, il sistema di copertura a doppia falda (costituito da struttura portante in legno e tegole in laterizio) e la predisposizione per la realizzazione degli intonaci mediante tecnica di *punto e guida*, ma solo in alcuni punti; è presente altresì la scala per l'accesso ai livelli, anch'essa priva di alcuna finitura edilizia.

Anche esternamente il fabbricato non è ultimato, in nessun dei quattro prospetti, e, dal rilievo fotografico allegato, è evidente lo stato di fatto in cui versa, con la compagnatura perimetrale a vista ed esposta agli agenti atmosferici; è presenta una gronda per lo scolo delle acque dalla copertura e nessun discendente collegato.

Si registra la presenza di un muro di contenimento in cls.a. sul lato Nord-Est del fabbricato.

Non si riporta alcuna tabella comparativa delle caratteristiche intrinseche (Stato manutentivo, Finiture, Impianti, etc...) di tale bene poiché, per come detto, lo stesso risulta incompleto dal punto di vista edilizio.

Infatti, lo stesso, allo stato, non è fruibile all'utenza né, ancora, è in condizioni tali per cui si può richiedere l'agibilità dei locali.



Di talché si terrà da conto nella parte di stima della presente perizia (Quesito Sub.I4); ai fini della quantificazione di cui appresso, si riportano le superfici, così come già eseguito alla precedente pag. 9, per i terreni agricoli.

La superficie calpestabile interna è così distribuita:

DESTINAZIONE	Superficie singoli ambienti:	Superficie totale (mq.) :
Piano Seminterrato (adibito a locale di sgombero e/o servizi, avente superficie coperta – h:2,5 m.l.):	-	168,50
Piano Terra (adibito a residenza, avente superficie coperta h:2,7 m.l.):	-	103,00
Superficie Balcone 1	10,2	
Superficie Balcone 2	45,4	
Piano Primo - Sottotetto (adibito a locale di sgombero, praticabile non abitabile)	-	168,50

4.5 Quesito n. 5

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato”.

Risposta al quesito n. 5

Dalla documentazione in possesso e delle indagini eseguite sul luogo di ubicazione degli immobili in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la situazione attuale dei beni e quella indicata negli atti di pignoramento; infatti i dati presenti negli atti di causa consentono di individuare gli immobili e la loro univoca identificazione.



Si segnala, all'uopo, che oltre agli immobili presenti nel pignoramento di che trattasi, è stata rilevata la presenza di fabbricato per civile abitazione non oggetto di procedura di accatastamento e pertanto non individuabile nelle Mappe Censuarie.

Ad ogni buon fine, di tale circostanza, il CTU ha dato descrizione analitica nella risposta al Quesito Sub-4 e nella successiva risposta al Quesito Sub-14 si darà anche valorizzazione commerciale dello stesso, onde consentire al Sig. Giudice di attuare le determinazioni del caso.

4.6 Quesito n. 6

"Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento".

Risposta al quesito n. 6

Da quanto verificato sul sito ed in base a quanto riportato nell'Estratto di Mappa dell'area di che trattasi, è del tutto evidente che il fabbricato in c/s.a. sopra descritto non è iscritto nei registri Catastali, né al grafico né al censuario.

Per l'aggiornamento catastale sono necessari i seguenti passi:

- Redazione *Tipo Mappale* per posizionamento fabbricato;
- Redazione *Doc.Fa* per inserimento fabbricato¹ e determinazione sub-alterni.

Il costo per la correzione catastale è di € 2.000,00.

4.7 Quesito n. 7

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

Risposta al quesito n. 7

I cespiti che costituiscono il fondo oggetto della presente stima, in base al Piano di Fabbricazione del Comune di Lattarico, ricadono tutti in Zona E : Zona Territoriale Omogenea di tipo "Agricola".

¹ Allo stato attuale, non esiste la *Planimetria Catastale* del Fabbricato poiché manca, appunto, la pratica di accatastamento dello stesso, né, per lo stesso motivo, esiste l'*Elaborato Planimetrico* che dia evidenza dei diversi Sub costituenti lo stesso.



4.8 Quesito n. 8

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa di riferimento in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Risposta al quesito n. 8

È stato accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico, che il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.24 del 11/06/2007 e che, in ottemperanza alla pratica avviata, i lavori hanno avuto inizio attraverso comunicazioni ai sensi di legge, resa dalla Ditta in data 07/09/2007 al n.prot.4646 (Allegato 10); i lavori di che trattasi non sono stati ultimati ed il fabbricato presente risulta allo stato rustico.

È opportuno segnalare che alla data odierna, per come attestato dal Responsabile Tecnico del Comune di Lattarico, in merito alla pratica medesima non risultano comunicazioni di proroghe, varianti, ultimazione lavori e/o agibilità.

Risulta, inoltre, che il prefato Permesso a Costruire, sia scaduto e che pertanto, all'attualità, ai fini dell'eventuale completamento edilizio dell'immobile è necessario ottenere nuovo Titolo Abilitativo alla edificazione, per come prescritto dalla legge in materia T.U. – D.P.R. 380/2001.



Per come già riferito, non esiste alcuna Dichiarazione di Agibilità né al momento, visto lo stato parziale di costruzione, è possibile formulare alcuna Domanda di Agibilità.

È possibile riferire, altresì, che dalla verifica dello stato dei luoghi, rispetto al progetto in atti al Comune di Lattarico, già presentato al S.U.A.P., risultano alcune difformità nell'edificazione finora eseguita e nello specifico:

Livello Seminterrato:

- Lato Sud: Apertura di n.1 finestra non prevista in progetto
- Lato Est: Apertura di n.1 porta non prevista in progetto.
- Lato Ovest: Apertura di n.2 porte non previste in Progetto

Livello Terra:

- Lato Est: mancanza di apertura di n.1 finestra prevista in progetto
- Lato Sud: Chiusura Vano non previsto in progetto e relativa apertura di n.1 finestra
- Lato Ovest: Chiusura Vano non previsto in progetto
- Lato Nord: Chiusura Vano non previsto in progetto e relativa apertura di n.1 finestra

Livello Sottotetto

- Lato Est: Apertura n.2 finestre non previste in progetto

Si ritiene che trattasi di *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*, riconducibili alla fattispecie di cui all'art.34 DPR 380/01 comma 1 e non subordinati all'ottenimento di *Permesso di Costruire in Sanatoria*.

Ricorre, infatti, la fattispecie in cui la demolizione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (trattasi, sostanzialmente, di aumenti di superficie nell'ordine di circa 12 mq. complessivi, con *disallineamenti* della posizione della tompagnatura perimetrale rispetto a quanto riportato nel progetto approvato.)

Il concetto di *difformità parziale* si riferisce, infatti, ad ipotesi residuali tra le quali possono farsi rientrare gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza come nel caso di che trattasi (da valutarsi in relazione al progetto approvato), nonché le variazioni relative a parti accessorie che non abbiano specifica rilevanza e non siano suscettibili di utilizzazione autonoma.

Secondo la giurisprudenza della Cassazione si configura la *difformità parziale* «quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera» (Cass., sez. III, 7 ottobre 1987, Ferrari, in Riv. pen., 1988, I104).



Per quanto precede, pertanto, ai fini del completamento edilizio del fabbricato di che trattasi, è necessario ottenere nuovo Titolo Abilitativo ex art. 22 D.P.R. 380/2001 mediante S.C.I.A.² (anche in considerazione delle oblazioni già versate all'epoca dalla Ditta di € 481,92 per *Oneri di Urbanizzazione* e di € 2.626,42 a titolo di *Costo di Costruzione*), previo pagamenti dei Diritti di Segreteria - € 100,00 - oltre spettanze professionali pari ad € 2.000,00.

4.9 Quesito n. 9

"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Risposta al quesito n. 9

I cespiti oggetto del presente procedimento sono ubicati lungo un'asse Sud-Nord e confinanti tra di loro, ricompresi, sul lato Est-Ovest, tra proprietà di terzi; né deriva che la costituzione di uno o più lotti (a prescindere dall'esiguo valore economico che si conseguirebbe, quindi scarsamente appetibile ai fini commerciali) risulta non fisicamente applicabile poiché si costituirebbe la fattispecie dell'*interclusione* di fondo agricolo (eventualmente risolvibile mediante costituzione di servitù su fondi terzi o realizzazione di opere il cui rapporto costo/beneficio sarebbe enormemente sbilanciato e pertanto non attuabile).

Né si ritiene confacente separare il fabbricato in c.s.a. (e le Particelle n.3,123 e184 su cui lo stesso insiste) dai restanti cespiti costituenti il fondo agricolo poiché, anche in questo caso, si configurerebbe la fattispecie dell'*interclusione* di fondo privato; tantopiù se si considera che lo stesso fabbricato è stato costruito sulla base del Permesso a Costruire che, per come da istruttoria eseguita, includeva l'intera superficie del compendio agricolo (sopra individuata in 9.950,00 mq.) e che diversamente non sarebbe stato possibile ottenere l'autorizzazione rilasciata dall'Ente Comunale.

Pertanto il fondo agricolo, ed il fabbricato sopra realizzato, risulta indivisibile e quindi non vendibile in parti frazionate.

² Circostanza confermata per le vie brevi dallo stesso Responsabile del Settore del Comune di Lattarico.



4.10 Quesito n. 10

“Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dell'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”.

Risposta al quesito n. 10

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'interezza e non *pro-quota* ed alla luce di quanto riportato nella risposta al quesito Sub-9 la divisione in natura di singoli cespiti non risulterebbe idonea come condizione di fatto (né dal punto di vista commerciale); ciò anche alla luce della totalità della superficie fondiaria già utilizzata per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione del progetto edilizio proposto ed approvato dal Comune di Lattarico (si segnala che l'Indice Fondiario assegnabile ai terreni agricoli è identificato come il Rapporto tra il Volume realizzabile – già realizzato nel caso di specie - e la Superficie Fondiaria disponibile – già utilizzata per la totalità dei 9.950,00 mq. in proprietà alla Ditta).

L'immobile è pertanto vendibile in un unico lotto.

Pertanto il CTU ha proceduto alla stima dell'intero immobile in un lotto unico, per come di seguito riportato:

LOTTO UNICO:

Fondo Agricolo sito nel Comune di Lattarico alla C.da *Spurchiammamma* identificato al Catasto Terreni al Foglio 13 Particella n.92 e Foglio 14 Particelle n. 3 – 123 – 174 – 180 – 184 – 220 oltre a Fabbricato in cls.a. a due livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato sulle P.lle 3 – 123 – 184 del Foglio 14, allo stato rustico, da rifinire, privo del Certificato di Agibilità e con Permesso di Costruire scaduto.



4.11 Quesito n. 11

“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell’occupante determinerà il valore locativo del bene”.

Risposta al quesito n. 11

L’intero fondo agricolo, ivi incluso il fabbricato in cls.a., risulta essere occupato dai Sigg. _____, in forza dell’Atto Pubblico per Notaio Armando Pantano in data 10/08/1978 Voltura in atti del 27/09/1995 Rep.n.7423 Reg. a Cosenza al n.6384 del 23/08/1798.

Si evidenzia che il Titolo anzidetto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

4.12 Quesito n. 12

“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

Risposta al quesito n. 12

Non ricorre il caso di immobile occupato da coniuge separato o da ex coniuge del debitore.

4.13 Quesito n. 13

“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.

Risposta al quesito n. 13

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico (nota del 07/09/2016 a firma del Responsabile Tecnico) si può asserire che sui beni pignorati non esistono vincoli inibitori di natura artistica, storica, né livelli o usi civici (e che quelli presenti – Area a rischio inondazione R2 P.A.I., Idrogeologico Forestale e Codice Beni Culturali e Paesaggistici – non hanno inibito l'edificazione realizzata).

Sul fabbricato in cls.a., non esistono nemmeno vincoli o oneri di natura condominiale.

4.13. Bis Quesito n. 13 bis

“Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso deventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

Risposta al quesito n. 13 bis

Le spese annuali gravanti sul fondo sono riconducibili al pagamento della Tassa dovuta al Consorzio di Bonifica, pari a 33,0 €/annuo, ed al pagamento dell'I.M.U. sui terreni agricoli, pari complessivamente a 42,0 €/annuo (non sussiste il caso di *Coltivatore Diretto o I.A.P.*).

Le spese per la manutenzione del fondo agricolo ai fini produttivi (ortaggi e grano), ragguagliate all'ettaro di terreno, sono individuabili, mediamente, in 2.000,0 €/annuo.

4.14 Quesito n. 14

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul



prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene netto delle suddette correzioni e decurtazioni. ”.

Risposta al quesito n. 14

Il bene oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il valore di mercato è individuato in un Fondo Agricolo sito nel Comune di Lattarico alla C.da *Spurchiamamma* identificato al Catasto Terreni al Foglio 13 Particella n.92 e Foglio 14 Particelle n. 3 – 123 – 174 – 180 – 184 – 220 oltre a Fabbricato in cls.a. a due livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato sulle P.lle 3 – 123 – 184 del Foglio 14, allo stato rustico, da rifinire.

Nelle pagine seguenti viene descritto il metodo di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato .

A) OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili oggetto della presente stima, indicati nel frontespizio della presente relazione e più in dettaglio descritti nei successivi paragrafi, sono stati valutati successivamente al sopralluogo effettuato in data 6 Giugno 2016; in pari data sono stati effettuati i rilievi dimensionali mediante distanziometro *Leica Disto*, per ogni ambiente, al fine di verificare quanto riportato negli Elaborati Planimetrici forniti dall’Agenzia delle Entrate.

Nel calcolo si è riguardato il solo *valore venale* in quanto è il più aderente ad una libera contrattazione di mercato, in accordo con lo scopo della perizia e secondo gli intendimenti del Sig. Giudice; a tal uopo si precisa che la valutazione è stata fatta in maniera complessiva, stimando cioè il valore di ogni singolo cespite, e dell’edificio in cls.a., al fine di quantificare in termini monetari l’intera proprietà degli attuali intestatari.

Alla luce di quanto sopra esposto, sono stati esclusi eventuali altri valori (che pure esistono, per fini diversi, nella valutazione generale di un immobile) quali i seguenti:

1) *Valori di costo*: (cioè la somma dei valori di mercato dei singoli fattori produttivi concorrenti alla realizzazione del bene economico); in pratica l’importo globale risultante da un computo metrico estimativo riguardante la costruzione. Ma a tale proposito va considerato che la caratteristica della producibilità non determina la possibilità di formulare giudizi diversi da quello relativo al costo di produzione e alla sua convenienza economica. Il mercato



può invece richiedere o rifiutare un bene economico, e quindi prescindere dal valore di costo anche sensibilmente, in base a leggi sue proprie: un edificio costato cento può valere ottanta sul mercato o, diversamente, anche duecento;

2) *Valori di trasformazione*: (cioè il valore per la possibilità che si realizzino trasformazioni fisiche o meno con grande profitto), il quale competerebbe alla capacità imprenditoriale di chi quelle attuerebbe e non già all'immobile in sé. Difatti con una identica somma, in termini monetari, si possono realizzare molteplici e differenti trasformazioni di uno stesso edificio ottenendo altrettanto differenti risultati in valore finale;

3) *Valori complementari* (cioè la possibilità di incremento di valore accorpando all'immobile altre unità ad esso, appunto, complementari), fin quanto questi non siano prevedibili, come in tutti gli altri precedenti casi, in modo generale e pertanto essere apprezzati comunemente come una caratteristica dell'immobile e non di un particolare progettista o imprenditore;

4) *Valori affettivi* (cioè i significati simbolici e sentimentali più apprezzabili che presenta per alcuni una costruzione oppure, anche, un luogo più che un altro), perchè non appaiono computabili con certezza ed univocità: non si può generalizzare in una stima valida per tutti ciò che riveste significato e valore solo per alcuni.

Fra i diversi criteri di stima che la disciplina estimativa riconosce si è scelto di utilizzare, per la determinazione del valore venale del bene, quello del valore di mercato.

Il valore di mercato consiste nella somma di denaro che, a giudizio del perito, può essere scambiata, in un ipotetico mercato, con un certo bene economico oggetto di stima.

Il presupposto di tale criterio è che il bene da stimare possa essere destinato al mercato, ed è perfettamente appropriato al caso degli immobili *de quibus*.

La valutazione richiede, dunque, il riferimento ad un mercato nel quale siano individuabili le determinanti del prezzo.

La stima ha preteso, anzitutto, l'individuazione di una piazza di mercato nella quale collocare i beni in esame.

Si ritiene, in proposito, che possa individuarsi per tale l'area che si estende sulla fascia dei paesi in posizione sub-collinare che fanno da cintura alla Valle Crati, sul lato Est della stessa. Infatti, la posizione geografica del Comune, a circa 40 km dal capoluogo di provincia, non consente di



effettuare raffronti con il mercato sviluppato di Cosenza, né con zone già ampiamente urbanizzate come Settimo e/o Taverna di Montalto Uffugo.

In sintonia con i Classici dell'Estimo, da Famularo a Medici, dal Rebasti a Lo Bianco, la valutazione è stata effettuata considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la sua posizione giuridica, la sua suscettività economica, al precipuo scopo di accertare il mercato ad esso afferente e determinare il valore in regime di ordinarietà.

Con ciò si sottolinea che il valore economico del bene è stato determinato in seno al mercato ordinario, cioè in seno a quel mercato che la dottrina estimativa definisce composto da ordinari operatori, compratori e venditori; dove la qualifica di "ordinari" attiene alla capacità finanziaria ed intellettuale degli operatori, escludendo ogni considerazione e/o valutazione soggettiva che rispecchia l'eccezionalità.

La stima del probabile valore di mercato di un immobile richiede, pertanto, alcune premesse circa le condizioni, intrinseche ed estrinseche, influenti sulla piazza di mercato sopra individuata.

La valutazione di un immobile passa attraverso la rilevazione quantitativa e qualitativa delle condizioni apprezzate dal mercato stesso.

Le condizioni che influiscono sul probabile valore di mercato di un immobile, sia esso terreno agricolo o sia esso edificio per civile abitazione, si suddividono in due categorie di cui la prima specifica, intrinseca, e la seconda generale, estrinseca:

- **Condizioni Specifiche:**

- Dimensioni, aspetto e conformazione geometrica dell'immobile
- Qualità dei materiali utilizzati (per il solo fabbricato in cls.a.)
- Grado di finitura impiantistica (per il solo fabbricato in cls.a.)
- Vetustà e stato di manutenzione (per il solo fabbricato in cls.a.)
- Regime giuridico

- **Condizioni Generali:**

- P ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano
- le condizioni climatiche, igieniche, di salubrità e di amenità della zona
- l'importanza delle strade di accesso
- la vicinanza di attrezzature collettive(mercati, negozi, pubblici servizi, scuole.)
- la densità di popolazione
- la vicinanza di aree a verde, parchi pubblici e giardini
- la vicinanza di infrastrutture primarie e secondarie



Il procedimento utilizzato per la ricerca del valore di mercato è stato quello *sintetico per comparazione diretta*.

Sono state condotte le indagini di mercato mediante modalità di rilevazione diretta (conoscenze personali, agenzie immobiliari di zona, imprese di costruzione ed operatori locali). La rilevazione è stata effettuata mediante comparazione con altre aree e con altre zone di analoghe caratteristiche.

B) ORDINARIETA' E PREVISIONE

Si è tenuto conto di quelle circostanze più frequentemente riscontrabili nel settore produttivo secondo la teoria dell'ordinarietà. Pertanto ci si è riferito sempre ad un comportamento normale, 'ordinario', da parte di un eventuale qualsiasi acquirente, con esclusione di casi estremi, sia in negativo che in positivo (considerando i quali si sarebbe potuto avere un valore falsato dell'immobile e poco significativo per il mercato della zona).

Non si è espresso un parere di convenienza economica, ma una stima di validità generale. Anche per quanto riguarda la previsione ci si è riferito a usi e costumi tipici degli operatori economici che gravitano sull'area sopra descritta, considerando la ordinaria appetibilità degli immobili e senza soppesare l'evento eccezionale o, in ogni caso, impossibile a prevedersi.

C) CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima usato risulta in parte 'diretto' ed in parte 'indiretto', sia per i terreni che per il fabbricato in cls.a.

Esso ottiene un risultato immediato (diretto) quando moltiplica il valore elementare del prezzo a metro quadrato ricavato direttamente dal mercato della zona, per la superficie netta ragguagliata dell'immobile. Ma usa anche l'analisi di diversi fattori che concorrono a formare la valutazione degli immobili in termini di raffronto con i migliori cespiti (siano essi fondi agricoli o edifici) della stessa area di mercato (vedasi successivo paragrafo D).

Pertanto il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo a metro quadrato, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di cinque caratteristiche.

Da questa si ottiene un '*valore medio di raffronto*' che rappresenta la percentuale dell'immobile rispetto all'*immobile ottimizzato* a cui ci si riferisce per il prezzo elementare (vedasi paragrafo E).

D) SERIE DI ELEMENTI CONSIDERATI



Nella valutazione sono state considerate le cinque serie di elementi illustrate di seguito (di cui le ultime tre da riferirsi solo all'edificio in cls.a.). Esse raggruppano varie caratteristiche similari presenti in ogni immobile destinato ad ospitare l'uomo e le sue attività.

Sono i requisiti principali che vengono riguardati in un libero mercato degli immobili e costituiscono gli elementi disaggregati di una stima formulata in maniera professionale.

Vengono descritti, in ordine d'importanza, quale viene loro attribuita direttamente dal mercato, anche se a taluno potrebbe apparire maggiormente significativa una delle successive. In ogni modo è fuori di dubbio che gli acquirenti ordinari preferiscono scegliere, principalmente, un immobile con una buona posizione planimetrica rispetto all'abitato.

Nel presente calcolo si è adeguata con opportuni pesi, espressi in valori percentuali, la minore o maggiore propensione a dare valore all'una o all'altra caratteristica (vedasi il paragrafo M sui giudizi sintetici e sui pesi relativi).

1) Posizione planimetrica rispetto all'abitato

È la posizione dell'immobile rispetto al centro della paese (inteso come luogo dove maggiormente la gente preferisce incontrarsi e dove la vita urbana, in senso lato, è molto più intensa che altrove).

La migliore condizione valutabile, 'eccellente', corrisponde logicamente ad una posizione ideale in cui viene considerata non solo la distanza dal cuore del paese, ma dai servizi di ogni genere presi nel complesso: commerciali, amministrativi, medici, scolastici, di tempo libero, culturali e sportivi, e il modo migliore in cui si è collegati o si può usufruire di essi.

La peggiore condizione invece, 'pessima', si verifica quando, oltre ad essere assenti i servizi sociali anzidetti, non v'è possibilità di raggiungerli facilmente (è il caso della periferia estrema dell'abitato e/o delle zone isolate di come, nel caso in specie, le aree interne della Valle del Crati, distanti dai centri urbani).

2) Posizione igienica e ambientale

Riguarda il rapporto diretto tra l'immobile e l'ambiente circostante. In questo requisito si comprende la panoramicità, l'areazione, il soleggiamento, tutte le condizioni igieniche della dove è ubicato. Sono a favore i casi di esposizione a sud, di veduta panoramica, di zona salubre, di presenza di verde naturale.

Si possono computare qui, come caratteristiche da riguardare in positivo o in negativo, anche la densità edilizia, il sovraffollamento, l'altezza dal piano stradale, la larghezza dello



spazio prospiciente, privato o urbano che sia, e tutte le normative stabilite dai regolamenti edilizi, dai piani urbanistici e paesistici, o dalle leggi in materia.

Non valutabili, poiché inesistenti, le eventuali servitù, sia attive che passive.

3) Statica (solo per l'edificio in cls.a.)

In questo requisito vengono considerate le condizioni statiche dell'immobile edificato. In particolare vengono esaminate, e valutate, le seguenti caratteristiche:

- il grado di manutenzione interno ed esterno;
- l'invecchiamento delle parti portanti e portate;
- l'epoca della costruzione o della più importante ristrutturazione;
- il tipo di tecnica costruttiva (in cemento armato, in ferro, in muratura di pietrame o di mattoni, in legno);
- la capacità di resistere ad eventuali terremoti o ad altre cause esterne di deterioramento;
- la capacità di sopportare sollecitazioni straordinarie;
- in genere la qualità della struttura dell'immobile.

4) Requisiti tecnologici (solo per l'edificio in cls.a.)

Sotto questa voce si considerano l'insieme dei servizi particolari di cui è dotato l'immobile quali: servizi igienici, impianto idrico e di scarico (delle acque nere e delle acque piovane), impianto elettrico, impianto di riscaldamento, canne fumarie e comignoli, antenne televisive, telefono, videocitofono, ascensore, qualsiasi altro impianto di qualunque genere.

Inoltre si valutano nel requisito tecnologico tutte le finiture interne, esterne e di raccordo con l'ambiente circostante. In particolare interessano le condizioni degli infissi, dei pavimenti, degli intonaci.

5) Distribuzione interna degli ambienti (solo per l'edificio in cls.a.)

La possibilità di fruire liberamente lo spazio interno viene valutato come uno dei più importanti requisiti.

Ugualmente va tenuto conto che questa valutazione mantiene la sua validità per edifici normali e non per quelli che presentano particolari pregi architettonici, artistici e, perciò, distributivi.



Il giudizio 'eccellente', in questo caso, vuole solamente indicare un immobile che non presenta, nella distribuzione interna degli ambienti, alcun difetto di apprezzabile gravità come: scale troppo ripide o troppo strette, corridoi eccessivamente stretti o ingiustificatamente lunghi, camere poco fruibili, altezze interne ridotte, porte e finestre posizionate erratamente, spazi irrazionali, intrecci nei percorsi, oppure simili errori di progettazione o di esecuzione.

La qualità dell'immobile diminuisce gradualmente per la presenza e la gravità di ognuno di questi difetti.

Gli immobili, oggetto della presente valutazione, hanno le seguenti caratteristiche:

- 1) sono posizionati in una zona esterna al centro del paese di Lattarico e periferica rispetto ai primi agglomerati urbani. L'appetibilità di probabili acquirenti sull'area è da ritenersi minima, probabilmente attrattiva solo per le persone già residenti e/o già proprietarie di terreni agricoli in zona.
- 2) sorgono in un ambiente poco urbanizzato, non apprezzato, né ricercato o esclusivo; la zona è comunque vivibile, ricca di sole e con stabili limitrofi vetusti ed obsolescenti, con una manutenzione pubblica minima; caratterizzati essenzialmente dall'utilizzo agricolo.
- 3) l'immobile in cls.a. è strutturalmente dimensionato secondo le comuni regole dell'arte, senza grossi difetti costruttivi: le fondazioni, i pilastri, i solai, e le altre parti statiche, come le scale o gli architravi, sono realizzati normalmente, secondo criteri di costruzione standard, minimali.
- 4) l'immobile in cls.a. non presenta alcun impianto tecnologico ed è completamente privo di servizi; ai fini dell'utilizzo dello stesso è necessario ultimare le lavorazioni avviate nell'anno 2007.
- 5) l'immobile in cls.a. presenta una distribuzione interna essenziale, confacente al tipo di opera progettata, senza gravi difetti evidenti; inesistenti le rifiniture, sia interne che esterne.

E) LA COMPARAZIONE (CON IL TERRENO/EDIFICIO OTTIMIZZATO)

È stato considerato, come in ogni buon metodo estimativo, il concetto della comparazione.

Il confronto viene eseguito, praticamente, con un ipotetico immobile ottimizzato, nel quale cioè tutti i requisiti raggiungano il massimo livello di valore ('eccellente'). Si è proceduto al



calcolo di una determinata percentuale di qualità massima. Essa dipende dal giudizio espresso nei dati come una valutazione di ogni singolo requisito, secondo una scala di valori pesata.

In termini numerici la scala va da dieci (corrispondente al giudizio 'eccellente') a zero (giudizio 'nullo'), ma questi valori vengono pesati con l'immissione di percentuali per ognuno di essi (naturalmente da 0 a 100). Il dato storico riferito al prezzo di mercato di un metro quadrato di un terreno/edificio simile, in uno stato conservativo buono, verificatosi nella zona negli ultimi periodi, si elabora con coefficienti di calcolo ricavati dai giudizi espressi per tener conto delle differenze oggettivamente valutabili con l'edificio da stimare.

Tale valore, per i terreni agricoli, è stato desunto dal *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli per la Calabria – Anno 2015 - di Antonio Iovine e Massimo Curatolo ISBN:978-88-6907-082-2 Edizioni Exeo S.r.l.* tenendo in considerazione la tabella relativa al Comune di Lattarico, di cui appresso si riporta uno stralcio (Figura 1), distinto per coltura catastale.



LATTARICO

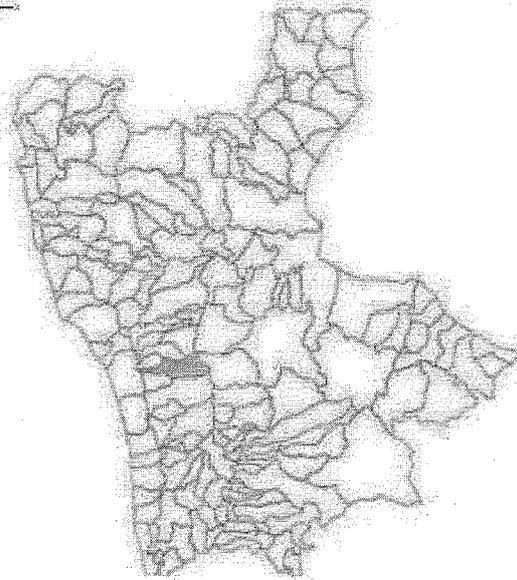
Abitanti :4.246

Superficie: kmq 42

Altitudine: m. 410

Classificazione climatica:

z o n a D , 1 . 6 4 4 G G



La sua economia è prevalentemente basata sull'agricoltura. Dista circa 20 km da Cosenza e confina con i comuni di Bisignano, Fuscaldo, Luzzi, Montalto Uffugo, Rota Greca, San Benedetto Ullano, San Martino di Finita, Torano Castello.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCOINTRABILI

Seminativo irriguo	Val max	20.000	Val min	10.000	Tabella D086A
Seminativo	Val max	14.000	Val min	7.000	Tabella D086A
Orto irriguo	Val max	45.000	Val min	22.000	Tabella D086A
Vigneto doc	Val max	60.000	Val min	38.000	Tabella D086B
Vigneto	Val max	36.000	Val min	22.000	Tabella D086B
Vigneto spalliera	Val max	47.000	Val min	30.000	Tabella D086B
Uliveto	Val max	25.000	Val min	13.000	Tabella D086H
Agrumeto	Val max	40.000	Val min	20.000	Tabella D086L
Uliveto irriguo	Val max	32.000	Val min	16.000	Tabella D086H
Frutteto irriguo	Val max	40.000	Val min	23.000	Tabella D086C
Pescheto	Val max	67.000	Val min	38.000	Tabella D086C
Ficheto	Val max	17.000	Val min	10.000	Tabella D086H
Querceto	Val max	14.000	Val min	8.000	Tabella D086D
Castagneto da frutto	Val max	16.000	Val min	8.000	Tabella D086D
Bosco alto fusto	Val max	11.000	Val min	7.000	Tabella D086D
Bosco ceduo	Val max	10.000	Val min	3.500	Tabella D086I
Pascolo	Val max	6.000	Val min	3.500	Tabella D086G
Coltivo abbandonato	Val max	6.000	Val min	3.500	Tabella D086F
Incolto sterile	Val max	1.500	Val min	1.000	Tabella D086E

Figura 1. Stralcio Tabella Listino Valori Immobiliari Terreni Agricoli Anno 2015 - di Antonio Iovine e Massimo Curatolo
ISBN:978-88-6907-082-2 Edizioni Exeo S.r.l.

Unico est. Provisto ottenuto in data 20/05/2016. Unica perizia autorizzata e sottoscritta: EUGENIO PERRI

Firmato Dal: PERRI EUGENIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2638b2998fefa325216295054af602de



Mentre tale valore, per il fabbricato il cls.a., è scaturito tenendo in considerazione anche le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di zona, di cui appresso si riporta il risultato di una interrogazione relativa al primo semestre dell'anno 2016 nel Comune di Lattarico, riferita alla superficie degli immobili (Figura 2).

L'Agenzia		Il tuo profilo fiscale		Cosa devi fare		Strumenti		Documentazione		Servizi online	
Trovati in Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati - Quotazioni Immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato											
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato											
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1											
Provincia: COSENZA											
Comune: LATTARICO											
Fascia/zona: Suburbana/REGIA											
Codice di zona: E1											
Mittente (cognome e nome):											
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico											
Destinazione: Residenziale											
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Venale Unitario (€/mq)		Superficie (L/100)	Valore Indicativo Unitario (€/mq)		Superficie (L/100)				
		Min.	Max.		Min.	Max.					
Abitazioni di tipo economico	REGIA	200	700	1	2,0	1,4	1				
Bosco Ceduo	REGIA	200	400	1	2,0	2	1				
Vigneto	REGIA	200	400	1	2,0	2,0	1				
Fabb. Rurale	REGIA	200	400	1	2,0	1,0	1				

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
 - Il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero lorda (L).
 - Il valore di mercato è espresso in euro/mq per classe riferita alla superficie Netta (N) ovvero lorda (L).
 - La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di mercato o di locazione sono stati oggetto di rettifiche.
 - Per la tipologia Bos, Post, auto ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
 - Per la tipologia Negozii il giudizio O/N/D è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Figura 2. Stralcio Interrogazione Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate Immobiliari Anno 2016.

Da quanto precede, vengono individuati i seguenti valori unitari, da porre alla base della stima:

Terreni Agricoli:

- Valore Venale Unitario Terreno con qualità *Bosco Ceduo*: 1,0 €/mq.;
- Valore Venale Unitario Terreno con qualità *Vigneto*: 3,6 €/mq.;
- Valore Venale Unitario Terreno con qualità *Seminativo Irriguo*³: 2,0 €/mq.;
- Valore Venale Unitario Terreno con qualità *Fabb. Rurale*: 15,0⁴ €/mq.;

Fabbricato in cls.a.:

- Valore Venale Unitario Edificio: 490,0 €/mq.;

³ Estendendo il valore di 2,0 €/mq. anche al Seminativo Irr. Arb., poiché l'intero fondo ha caratteristiche similari, anche di irrigabilità.

⁴ Valore attribuibile al cespite solo in considerazione della suscettività alla ricostruzione del rudere esistente, sulla sagoma medesima.



F) SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (PER IL FABBRICATO IN CLS.A.)

Si è tenuto conto, nel calcolo del valore venale del fabbricato in cls.a., dei raggugli relativi alle diverse condizioni degli spazi utilizzabili per poter valutare congruamente gli ambienti e le superfici coperte e scoperte, e per poter considerare l'accessorietà di alcuni di essi (come cantinole, ripostigli, soffitte, locali di sgombero oppure terrazze, balconi, porticati, cortili, ecc.).

Per tali ragioni le superfici misurate nel suddetto sopralluogo sono state considerate, nella valutazione, secondo le percentuali dei seguenti raggugli principali, opportunamente adattati al caso in esame.

<i>Tipologia di ambiente</i>	<i>ragguaglio in %</i>
<i>superfici coperte e chiuse</i>	100
<i>superfici scoperte (balconi al piano Terra)</i>	50
<i>superfici dei locali di sgombero (Seminterrato e Sottotetto)</i>	40

G) AMBIENTI RILEVATI

<i>n.</i>	<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>	<i>%</i>	<i>Superficie raggugliata</i>
		<i>mq.</i>	<i>ragguaglio</i>	<i>mq.</i>
		mq.	%	mq.
<i>1</i>	Superficie Livello Seminterrato (locale di sgombero – servizi)	168,5	40	67,4
<i>2</i>	Superficie Livello Terra (residenziale)	103,0	100	103,0
	Superficie Balcone 1 Livello Terra	10,2	50	5,1
	Superficie Balcone 2 Livello Terra	45,4	50	22,7
<i>3</i>	Superficie Livello Sottotetto (locale di sgombero – servizi)	168,5	40	67,4
	TOTALI	495,6		265,6

H) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

<i>caratteristica</i>	<i>qualità</i>
<i>destinazione d' uso:</i>	abitazione civile
<i>numero massimo dei piani:</i>	tre: un seminterrato, un livello terra ed un sottotetto
<i>struttura principale:</i>	telaio in calcestruzzo armato e compagnatura in laterizio
<i>tipo di copertura:</i>	struttura portante in legno, di tipo a doppia falda
<i>rispetto della normativa antisismica:</i>	-



<i>vincoli presenti:</i>	-
<i>periodo di costruzione o ristrutturazione:</i>	2007
<i>tipo di pavimenti:</i>	non presenti
<i>tipo di infissi:</i>	non presenti
<i>servitù attive:</i>	-
<i>servitù passive:</i>	-

I) SERVIZI

<i>numero</i>	<i>tipo di servizio</i>	
1	acqua fredda e calda	non presente
2	allaccio alla fognatura pubblica	non presente
3	allaccio alla rete pubblica del gas	non presente
4	antenna satellitare	non presente
5	antenna TV	non presente
6	doppi vetri	non presente
7	elettricità e impianto elettrico	non presente
8	impianto citofonico	non presente
9	riscaldamento autonomo	non presente
11	telefono	non presente
12	Ascensore	non presente

L) DESCRIZIONE DELLA ZONA

<i>caratteristica</i>	<i>qualità</i>
<i>pendenza dell'area:</i>	leggermente acclive
<i>possibilità di accesso:</i>	garantita sia quella pedonale che carrabile
<i>possibilità di parcheggio:</i>	negli spazi antistanti
<i>strutture amministrative presenti:</i>	-
<i>strutture sanitarie presenti:</i>	-
<i>strutture scolastiche presenti:</i>	-
<i>strutture ricreative presenti:</i>	-
<i>tipo di verde presente:</i>	naturale
<i>servizi economici presenti:</i>	-

M) GIUDIZI SINTETICI E PESI RELATIVI

Per i terreni:

<i>caratteristiche considerate</i>	<i>giudizi</i>	<i>coefficienti</i>	<i>pesi in %</i>
<i>posizione rispetto all'abitato</i>	discreto	0,80	50
<i>posizione igienica e ambientale</i>	buono	0,90	50
<i>statica</i>	-	-	-
<i>requisiti tecnologici</i>	-	-	-
<i>distribuzione interna</i>	-	-	-

da cui deriva un coefficiente correttivo pari a 0,85.



Per il fabbricato:

<i>caratteristiche considerate</i>	<i>giudizi</i>	<i>coefficienti</i>	<i>pesi in %</i>
<i>posizione rispetto all'abitato</i>	buono	0,80	20
<i>posizione igienica e ambientale</i>	ottimo	0,90	25
<i>statica</i>	sufficiente	0,50	15
<i>requisiti tecnologici</i>	nulla	0,20	20
<i>distribuzione interna</i>	scarsa	0,30	20

da cui deriva un coefficiente correttivo pari a 0,58.

N) CALCOLO ESTIMATIVO

La formula di calcolo adottata è di facile comprensione. Essa parte dal dato storico del valore di mercato di un immobile ottimizzato, dalla superficie netta ragguagliata degli immobili da stimare e dai giudizi espressi, sinteticamente, in una scala di valori ponderati secondo il peso percentuale delle caratteristiche. Dopo aver trasformato questi ultimi in quantità significative le moltiplica con i dati precedenti ottenendo il valore complessivo in euro.

O) VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di quanto sopra descritto, si riporta di seguito una tabella con il valore venale di ogni singolo cespite:

Per i Terreni:

<i>COMUNE (Catasto Terreni)</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>PARTICELLA</i>	<i>SUPERFICIE (Metri Quadri)</i>	<i>COLTURA</i>	<i>VALORE VENALE UNITARIO (€/MQ.)</i>	<i>VALORE VENALE CESPITE (€)</i>
LATTARICO	13	92	1.520,0	Bosco Ceduto	1,0	1.520,0
	14	3	380,0	Vigneto	3,6	1.368,0
		174	3.630,0	Semin.Irr.	2,0	7.260,0
		180	2.380,0	Sem.Irr.Arb.	2,0	4.760,0
		184	1.410,0	Semin.Arb.	2,0	2.820,0
		220 (ex.2)	240,0	Sem.Irr.Arb.	2,0	480,0
		123	390,0	Fabb.Rurale	15,0	5.850,0
	Totale Superficie Fondo:			9.950,00	Totale Valore Fondo:	
					Coefficiente Correttivo	0,85
					Valore Venale Fondo Agricolo	20.449,30



Per il fabbricato:

COMUNE (Catasto Terreni)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (Metri Quadri)	VALORE VENALE UNITARIO (€/MQ.)	VALORE VENALE FABBRICATO (€)
LATTARICO	14	--	265,5	490,0	130.095,0
Totale Superficie Raggiungliata Fabbricato:			265,5	Totale Valore Fabbricato:	130.095,0
				Coefficiente Correttivo	0,58
				Valore Venale Fondo Agricolo	75.455,10

Per quanto sopra esposto, il valore degli immobili in oggetto è stimato complessivamente

in euro 95.904,40 (dicono euro novantacinquemilanovecentoquattro/40)

L' abbattimento forfettario del 15%, disposto dal Sig. Giudice, è pari ad € 14.385,66.

Il valore del bene al netto delle decurtazioni è pari a € 81.518,74 (euro ottantunomilacinquecentodiciotto/74)

4.15 Quesito n. 15

“Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14”.

Alla luce di quanto emerso dalle indagini e dalla documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, si può riassumere quanto segue:



1. L'immobile oggetto di stima consiste in un Fondo Agricolo sito nel Comune di Lattarico alla C.da *Spurchiamamma*, di superficie pari a 9.950,0 mq., identificato al Catasto Terreni al Foglio 13 Particella n.92 e Foglio 14 Particelle n. 3 - 123 - 174 - 180 - 184 - 220 oltre a Fabbricato in cls.a. a due livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato sulle P.Ile 3 - 123 - 184 del Foglio 14, allo stato rustico, da rifinire, non accatastato, edificato con regolare Permesso di Costruire, ad oggi scaduto.
2. Ai fini della vendita del bene pignorato, non è possibile la formazione di più lotti.
3. Il bene è regolare sotto il profilo urbanistico (necessario nuovo titolo abilitativi per completamento del fabbricato).
4. I terreni agricoli costituenti il fondo si presentano in buono stato vegetativo e manutentivo; il fabbricato in cls.a. si presenta in uno stato rustico, da ultimare per i fini residenziali;
5. L'intero fondo agricolo, ivi incluso il fabbricato in cls.a., risulta essere occupato dai Sigg.
6. Sul fabbricato eretto non gravano gli oneri di ottenimento di nuovo Permesso a Costruire ;
7. In base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro di valutazione dell'andamento del mercato immobiliare, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore venale del bene pignorato al netto di tutto è risultato pari a € 81.518,74.

5. Conclusioni

Nel concludere la presente relazione si riportano di seguito le descrizioni sintetiche del lotto con i dati catastali ed il prezzo base, con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento.

Si riporta, appresso, la Tabella 1.0, con di dati di sintesi



Tabella I.0

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Descrizione	Fondo Agricolo sito nel Comune di Lattarico alla C.da <i>Spurchiamamma</i> , di superficie pari a 9.959,0 mq., identificato al Catasto Terreni al Foglio 13 Particella n.92 e Foglio 14 Particelle n. 3 - 123 - 174 - 180 - 184 - 220 oltre a Fabbricato in cls.a. a due livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato sulle P.lle 3 - 123 - 184 del Foglio 14, allo stato rustico, da rifinire, non accatastato, edificato con regolare Permesso di Costruire, ad oggi scaduto.
Descrizione Catastale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Foglio di Mappa n. 13 Particella n.92 (Qualità: Bosco Ceduo Cl.1 di mq. 1.520,00 - R. D. € 0,71 R.A. € 0,47) ➤ Foglio di Mappa n. 14 Particella n.3 (Qualità: Vigneto Cl.1 di mq. 380,00 - R. D. € 2,26 R.A. € 1,37) ➤ Foglio di Mappa n. 14 Particella n.174 (Qualità: Sem.Irr. Cl.2 di mq. 3.630,00 - R. D. € 11,25 R.A. € 5,62) ➤ Foglio di Mappa n. 14 Particella n.180 (Qualità: Sem.Irr.Arb. Cl.1 di mq. 2.380,00 - R. D. € 12,29 R.A. € 4,92) ➤ Foglio di Mappa n. 14 Particella n.184 (Qualità: Sem.Arb. Cl.1 di mq. 1.410,00 - R. D. € 4,37 R.A. € 1,82) ➤ Foglio di Mappa n. 14 Particella n.220 (Qualità: Sem.Irr.Arb. Cl.1 di mq. 240,00 - R. D. € 1,24 R.A. € 0,50) ➤ Foglio di Mappa n. 14 Particella n.123 (Qualità: Fabb.Rurale di mq. 390,00);
Natura e titolarità giuridica	Immobili: Terreni e Fabbricato
Superficie Terreni	9.950,0 mq.
Superficie Effettiva Fabbricato (inclusa nei 9.950,0 mq.)	Livello Seminterrato mq.168,5 - Livello Terra mq.103,0 - Livello Sottotetto mq. 168,5
Valore base stimato	€ 95.904,40
Detrazione	15%
PREZZO BASE LOTTO PIGNORATO	€ 81.518,74 (euro ottantunomilacinquecentodiciotto/74)

Il valore complessivo del bene pignorato è stato stimato in € 81.518,74 (euro ottantunomilacinquecentodiciotto/74)



Avendo il sottoscritto completato l'incarico conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e, rassegnando la presente relazione su supporto informatico (CD ROM), resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n. 11 allegati.

Tanto per scienza e conoscenza.

Cosenza li, 21 Novembre 2016

Il C.T.U.

Ing. Eugenio Perri



6. Elenco allegati

- Allegato n. 1: Nomina C.T.U.;
- Allegato n. 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 3: Visura catastale storica di ogni singolo cespite ed Estratto di mappa dell'area;
- Allegato n. 4: Ispezione ipotecaria eseguita su ogni singolo cespite;
- Allegato n. 5: Atto di provenienza immobili Notaio Pantano;
- Allegato n. 6: Attestazione all'attualità Resp. Tecnico Comunale;
- Allegato n. 7: Ricevute di ritorno convocazione sopralluogo e ricevuta comunicazione P.E.C.;
- Allegato n. 8: Rilievo fotografico dei luoghi;
- Allegato n. 9: certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni;
- Allegato n. 10: Atti ritirati presso il Comune di Lattarico: Permesso a Costruire, Comunicazione Avvio Lavori.
- Allegato 11: Planimetrie e Sezione dell'Immobile.

