

**STUDIO TECNICO**

Ing. Enrico Argondizzo

Via L.M.Greco, 5 - COSENZA

Tel. 0984-481472 Cell.330-528918

Email: argondizzo@gmail.com

PEC: enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

iscritta al N. Ruolo G.E. 229/2014 presso la Sezione Esecuzioni  
Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza.

**ALLEGATI:**

come da Indice interno alla pag. n.1

G. E.: Dott.ssa GOGGIAMANI FRANCESCA

Udienza prossima: 20.09.2016

Cosenza, li 31 Maggio 2016

IL C.T.U.

Esperto Estimatore

Ing. Enrico Argondizzo



# INDICE DEGLI ALLEGATI

## ALLEGATI

- Allegato n.1: relazione tecnica peritale (pag.1 – pag.34).
- Allegato n.2: documentazione fotografica (n.24 foto, con relativa didascalia).
- Allegato n.3: allegati vari, comprendenti:
  - 3.1 Visura Catastale degli immobili per Soggetto Prot. CS0038191 del 24.03.2016;
  - 3.2 Estratto del foglio di Mappa Catastale – Fg 3 Cerzeto, P.IIe nn. 80, 81 Prot. CS0038230 del 24.03.2016;
  - 3.3 Estratto del foglio di Mappa Catastale – Fg 3 Cerzeto, P.IIa n. 110 Prot. CS0038229 del 24.03.2016;
  - 3.4 Estratto del foglio di Mappa Catastale – Fg 2 Cerzeto, P.IIe nn. 170, 171 e 172 Prot. CS0038192 del 24.03.2016;
  - 3.5 “Ortofoto” Fg 3 di Cerzeto, P.IIe nn. 80, 81 e 110 dell’area interessata;
  - 3.6 “Ortofoto” Fg 2 di Cerzeto, P.IIe nn. 170, 171 e 172 dell’area interessata;
  - 3.7 Certificato di Destinazione Urbanistica con allegate NTA (art. 21) Prot. N.1339 del 21.04.2016 ;
  - 3.8 Visura ipotecaria per soggetto, con ispezione del periodo dal 06.08.2014 al 12.05.2016 Prot. N. CS50261/2016.
  - 3.9 Attestato di non locazione, rilasciato dell’Agenzia delle Entrate sede di Cosenza Prot. N. 28179/1 del 28.04.2016.
  - 3.10 Atto di Provenienza dei cespiti ubicati in loc. Serafinello: Atto di Compravendita per Notar Espedito Claudio Cristofaro rep. N. 60784 del 22.07.2002.
  - 3.11 Atto di Provenienza dei cespiti ubicati in loc. Colombra: Sentenza per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Cosenza il 25.11.2008 rep. N. 2896/2008.
- Allegato n.4: verbale di sopralluogo (4.1), effettuato in data 9 Febbraio 2016, con relativi avvisi alle parti tramite “PEC (4.2) e Raccomandata a mano (4.3)”.

Cosenza, li 31 Maggio 2016

Il C.T.U.

Esperto Estimatore

Ing. Enrico Argondizzo



A handwritten signature in black ink that reads "Enrico Argondizzo".



**STUDIO TECNICO**

Ing. Enrico Argondizzo

Via L.M.Greco, 5 - COSENZA

Tel. 0984-481472 Cell.330-528918

Email: argondizzo@gmail.com

PEC: enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare promossa da . . . . . contro

iscritta al N. Ruolo G.E. 229/2014 presso la Sezione Esecuzioni  
Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza

**ALLEGATO N.1**

**RELAZIONE TECNICA**

G. E.: Dott.ssa GOGGIAMANI FRANCESCA

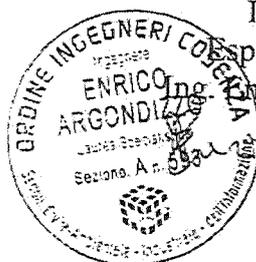
Udienza prossima: 20.09.2016

Cosenza, li 31 Maggio 2016

IL C.T.U.

Esperto Estimatore

Ing. Enrico Argondizzo



*Enrico Argondizzo*



## INDICE RELAZIONE TECNICA PERITALE

- O. Premessa (pag.1).
- 1. Elenco Quesiti (pag.2).
- 2. Disposizioni del G. E. (pag.4).
- 3. Svolgimento dell'Incarico (pag.5).
  - a) Terreni oggetto di pignoramento (pag.6).
- 4. Risposta ai Quesiti richiesti dal G.E. (pag.8).
  - 4.1 Quesito 1° (pag.8).
  - 4.2 Quesito 2° (pag.10).
    - a) Iscrizioni (pag.10).
    - b) Trascrizioni (pag.11).
    - c) Annotazioni (pag.12).
  - 4.3 Quesito 3° (pag.12).
  - 4.4 Quesito 4° (pag.13).
    - a) Descrizione dell'immobile pignorato, con relative foto dei luoghi (pag.13).
  - 4.5 Quesito 5° (pag.23).
  - 4.6 Quesito 6° (pag.23).
  - 4.7 Quesito 7° (pag.24).
  - 4.8 Quesito 8° (pag.25).
  - 4.9 Quesito 9° (pag.25).
  - 4.10 Quesito 10° (pag.26).
  - 4.11 Quesito 11° (pag.27).
  - 4.12 Quesito 12° (pag.27).
  - 4.13 Quesito 13° (pag.27).
  - 4.13 bis Quesito 13° bis (pag.27).
  - 4.14 Quesito 14° (pag.28).
    - a) Criterio di stima adottato (pag.28).
    - b) Condizioni del terreno (pag.28).
    - c) Valore dell'immobile in lotti e conclusioni (pag.29).
  - 4.15 Quesito 15° (pag.30).
    - a) Foglio "Riassuntivo" (pag.31-32-33-34).

Cosenza, li 31 Maggio 2016



Il C.T.U.

Esperto Estimatore  
Ing. Enrico Argondizzo

*Enrico Argondizzo*





# TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione n. 229/14 G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani**

Promossa da:

Contro:

## RELAZIONE TECNICA PERITALE

### 0. PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Enrico Argondizzo**, codice Fiscale **RGN NRC 50L28 D464S**, nato a Fagnano Castello (prov. di CS) il 28.07.1950, residente e domiciliato a Cosenza in via Rocco Chinnici n. 34 con Studio Tecnico in Cosenza alla Via Luigi Maria Greco n. 5, recapito telefono cellulare 330 528918 – recapito telefono fisso e fax 0984 481472, indirizzo di posta elettronica **E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com)** -//- indirizzo di posta elettronica certificata **PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 593 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 490, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott.ssa Francesca Goggiamani**, in data **19/01/2016** alle ore **13:00**, ha prestato giuramento in qualità di Esperto Estimatore nell'Espropriazione Immobiliare n. **229/2014** ad istanza del Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
- in danno della Signora \_\_\_\_\_

Nello stesso giorno il sottoscritto, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico affidatogli, impegnandosi a trasmettere la relazione all'udienza del **15.03.2016**.

**STUDIO TECNICO Ing. Enrico Argondizzo**  
**E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com)** -//- **PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)**

Pagina 1 di 34



Il Giudice autorizzava l'Esperto Estimatore al ritiro del fascicolo di causa per l'espletamento dell'incarico affidatogli e ad accedere ai pubblici Uffici per rispondere ai quesiti che qui di seguito vengono elencati.

### I. Elenco quesiti

#### Quesito 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 ed 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 dell'atto di accettazione espresso o tacito e 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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa".*

#### Quesito 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)".*

#### Quesito 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".*

#### Quesito 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."*

#### Quesito 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"*



### **Quesito 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;*

### **Quesito 7°**

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

### **Quesito 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 al combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 si trovano nelle condizioni previste dall'art. 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."*

### **Quesito 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) alla 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."*

### **Quesito 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 la 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 del cod. proc. civ. dall'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."*

### **Quesito 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."*

### **Quesito 12°**

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

### **Quesito 13°**



*"Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o 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."*

### **Quesito 13° bis**

*"Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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 delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*

### **Quesito 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore 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 pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni."*

### **Quesito 15°**

**"Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:**

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e 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 1a 14."*

## **2. – Disposizioni del G.E.**

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'Esperto:

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. depositi almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cod. di proc. Civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo in forma telematica contenente (relazione scritta, foglio riassuntivo in formato Microsoft Word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);



3. invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga nell'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. Civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica";
7. alleghi alla relazione planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali dovranno risultare anche nella copia "informatica");
8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode diverso dal debitore se già nominato ogni ostacolo all'accesso.

### **3.- SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

Ricevuto l'incarico il 19.01.2016 ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza tecnica estimativa, visionando gli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, analizzato il fascicolo del pignoramento, estraendo copia della documentazione ipocatastale allegata, necessaria alle operazioni preliminari della consulenza tecnica.

Con successivo lavoro di scrivania, mediante lo studio dettagliato del fascicolo, verificato che i cespiti da stimare sono più di uno, constatato che il termine di deposito della perizia estimativa era previsto per il 15.03.2016 e che l'incarico era stato conferito da poco, in data 02.02.2016 tramite istanza trasmessa per posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it](mailto:tribunale.cosenza@civile.ptel.giustiziacert.it) ho richiesto al Giudice dell'Esecuzione una proroga di 90 (novanta) giorni.



Il Giudice con provvedimento datato 22.02.2016, notificato al sottoscritto, tramite posta elettronica certificata dalla Cancelleria del Tribunale di Cosenza ai sensi del Decreto Legge n. 179/2012 art. 16, comma 4 in data 23.02.2016 - ora 13:06 concedeva all'Esperto Estimatore nominato una proroga fino al 23.05.2016 e successiva ulteriore proroga fino al 07. 06. 2016 per il deposito dell'elaborato peritale.

Successivamente, sono seguite altre indagini di carattere generale, quali il reperimento dell'atto di provenienza originario, la verifica della destinazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerzeto (CS), il reperimento presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizi Catastali delle visure catastali e l'estratto di mappa aggiornato.

### 3.a) Terreni oggetto di pignoramento

Sulla scorta degli elementi conoscitivi e informativi acquisiti, io sottoscritto Esperto Estimatore, in conformità a quanto stabilito dal Giudice dell'Esecuzione *Dott.ssa Francesca Goggiamani* nell'Udienza del 19.01.2016, il giorno 09.02.2016 alle ore 11:00, mi sono recato nel Comune di Cerzeto in località "Colombra", e precisamente presso l'abitazione della debitrice signora [REDACTED]

[REDACTED] per poi proseguire sui terreni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 229/2014 per dare inizio alle operazioni peritali.

La data di inizio delle operazioni peritali è stata comunicata alle parti tramite, rispettivamente, raccomandata a mano alla signora [REDACTED] notificata in data 03.02.2016, e tramite posta elettronica certificata all'Avv. [REDACTED] ed al signor [REDACTED] all'indirizzo [REDACTED] in data 03.02.2016 ore 20:30:02, giusta ricevuta di avvenuta consegna datata 04.02.2016 ore 10:22:46 e [REDACTED] identificativo [REDACTED] messaggio opec281.20160204102244.10141.09.1.68@pec.aruba.it.

Recatomi sul posto, all'appuntamento erano presenti il Geometra Marcello Iaconianni in qualità di collaboratore ausiliario del sottoscritto Esperto Estimatore, nonché, delle Parti, esclusivamente la signora [REDACTED] debitrice; alle ore 11:15 non essendo sopraggiunto alcun altro, si dava inizio alle operazioni peritali consistite in una dettagliata ricognizione dei luoghi e dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare: in primis ci si recava al terreno ubicato in Località "Colombra" del Comune di Cerzeto, individuato catastalmente dalle particelle nn. 80, 81 e 110 del Foglio di Mappa n. 3.



Le operazioni, una volta lasciata la località "Colombra", continuavano in località "Serafinello" stesso Comune, presso altro terreno individuato dalle particelle nn. 170, 171 e 172 del Foglio di Mappa n. 2.

Tale ricognizione è avvenuta avvalendomi della planimetria catastale, dell'Ortofoto, nonché delle visure catastali relative.

Infine alla suddetta ricognizione seguiva una ampia e dettagliata documentazione fotografica dei terreni oggetto di stima.

### **3.b) Bene inizialmente pignorato e successivamente stralciato dal procedimento esecutivo.**

In ultimo, per esaurire l'elenco dei cespiti inizialmente pignorati con verbale di pignoramento immobili datato **09.07.2014**, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **05.08.2014** al n. **18680** del *Registro Generale* e al n. **14920** del *Registro Particolare*, ci si è recati presso il fabbricato individuato catastalmente dalla particella n. 210 subalterno 1 del foglio di mappa n. 3 ed ubicato in *via del Progresso n. 142* di Cerzeto, fabbricato in cui risiede e dimora abitualmente la signora \_\_\_\_\_ zia della debitrice signora \_\_\_\_\_

La stessa signora \_\_\_\_\_ è intervenuta alle operazioni peritali conclusive (come da verbale di sopralluogo), in quanto il fabbricato, individuato con la particella n. 210 subalterno 1 del foglio di mappa n. 3 di Cerzeto, inizialmente oggetto di pignoramento, è stato di recente stralciato ed estinto dal Procedimento Esecutivo n. 229/2014 per cui è oggi consulenza tecnica estimativa, in virtù della rinuncia parziale agli atti esecutivi, depositati e proposti dal creditore pignorante signor \_\_\_\_\_

datata **11.05.2015**; e di fatti, a tale proposta, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani in data **19.10.2015** dichiarava l'estinzione parziale del procedimento esecutivo n. 229/2014 relativamente al bene identificato con la particella n. 210 subalterno 1 del foglio di mappa n. 3 di Cerzeto, autorizzando la cancellazione della Trascrizione eseguita in data **05.08.2014**.

Successivamente, in data 19.01.2016, il G.E. disponeva la correzione a tale Decreto di estinzione parziale del procedimento esecutivo emesso in data 19.10.2015, al fine di rettificare l'identificativo catastale (*numero di particella*) dell'Immobile da n. **201** a n. **210**, sempre subalterno 1, foglio n. 3 di Cerzeto, così come Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità



Immobiliare in data **25.02.2016** al n. 4686 del *Registro Generale* e al n. 306 del *Registro Particolare*.

**A seguito di tale provvedimento il suddetto ultimo bene viene escluso da ogni operazione di stima.**

Le operazioni di consulenza tecnica continuavano, in seguito, sotto forma privata attraverso indagini di mercato ed attraverso tutta una serie di altre indagini, notizie ed informazioni varie attinte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerzeto, così come pure indagini e ricerche sia presso il sito Internet dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) sia presso il Sito Internet del Comune di Cerzeto; ed ancora attraverso uno studio più approfondito dello strumento urbanistico vigente – il Programma di Fabbricazione (P. di F.) adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 964 del 21.07.1986 – nonché attraverso un'analisi dettagliata del Regolamento Edilizio Comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione.

Non si escludevano, inoltre, informazioni e notizie direttamente richieste presso i residenti della zona o nelle vicinanze dell'area interessata, al fine di potere attingere ogni elemento necessario ed utile all'espletamento del mandato.

Espletate, dunque, le operazioni preliminari e di sopralluogo, nonché tutti gli accertamenti, il sottoscritto ha proceduto, infine, alla stesura della presente relazione tecnica e dell'intero elaborato, che, corredati dal verbale di sopralluogo, da planimetrie, certificati, visure, atti e documenti vari allegati, nonché da relativa documentazione fotografica e da quant'altro ritenuto utile e necessario, lo stesso ha l'onore di sottoporre al giudizio della S.V..

**4.-RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI DAL G.E.**

Per maggiore chiarezza di esposizione si procederà rispondendo ai quesiti distintamente.

**4.1 - Quesito 1°**

*"Verifici, 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 ed 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 dell'atto di accettazione espresso o tacito e 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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa".*

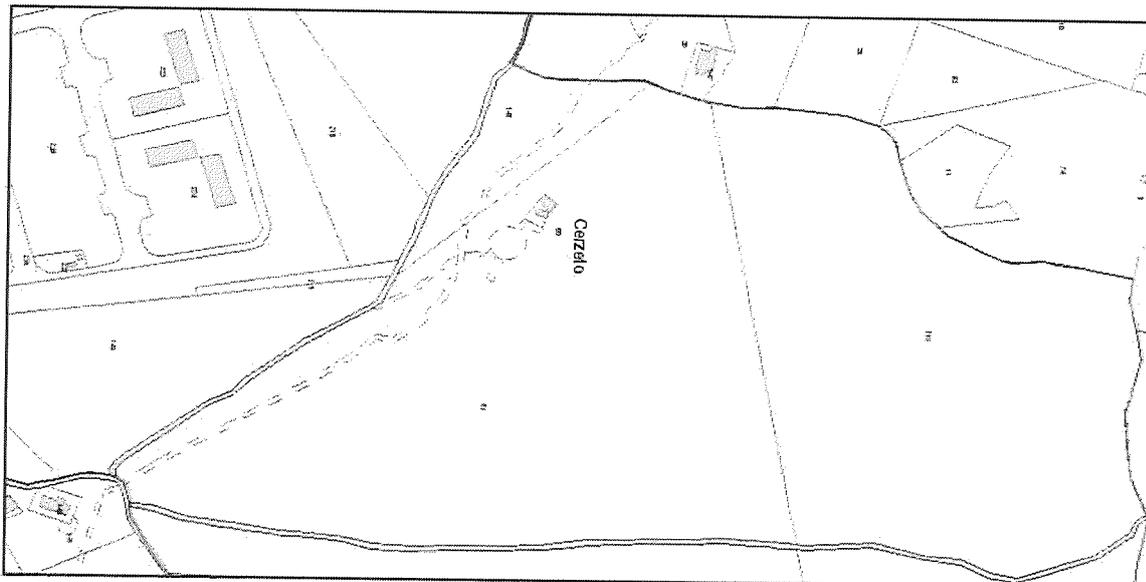
**In risposta al 1° quesito** si evidenzia che il pignoramento interessa alcuni appezzamenti di terreno, di cui alcuni siti in agro del Comune di Cerzeto alla località

**STUDIO TECNICO Ing. Enrico Argondizzo**  
E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com) -// - PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)

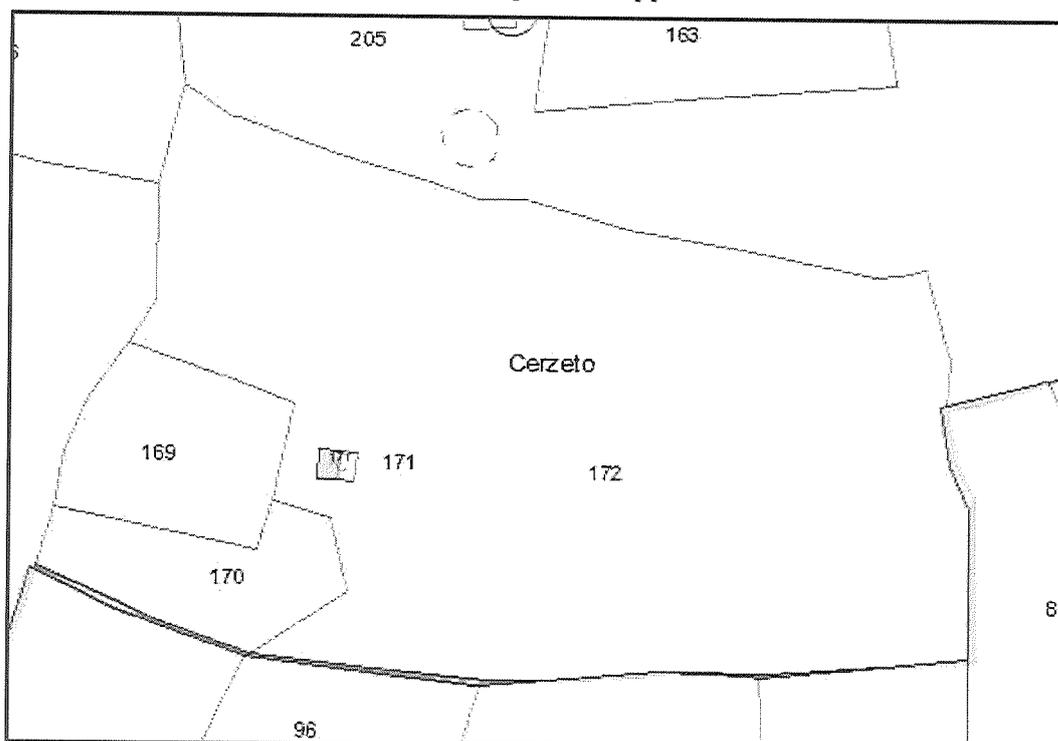
Pagina 8 di 34



“Colombra”, identificati catastalmente con le particelle nn. 80, 81 e 110 del foglio di mappa n. 3



ed altri siti in località “Serafinello”, sempre in agro di Cerzeto, identificati catastalmente con le particelle nn. 170, 171 e 172 del foglio di mappa n. 2.



Si precisa che la documentazione prodotta dal precedente risulta completa, con relativa corrispondenza tra il diritto di spettanza dell'esecutata ed il diritto oggetto di pignoramento.

Di contro si annota che il cespite (*casa di abitazione*) ubicato in Cerzeto alla via del Progresso, identificato catastalmente con la particella n. 210 subalterno 1 del foglio di mappa n. 3, indicato nell'atto di pignoramento originario, di proprietà risulta di fatto ad oggi estinto dal procedimento esecutivo n. 229/2014, a seguito

**STUDIO TECNICO Ing. Enrico Argondizzo**  
E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com) -/- PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)

Pagina 9 di 34



di Ordinanza del G.E. datata 19.10.2015, Trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.02.2016 al n. 4686 del *Registro Generale* e al n. 306 del *Registro Particolare*.

**In sintesi ed in ultima analisi**, il sottoscritto C.T.U. Esperto Estimatore, dopo attenta lettura e verifica del certificato ipotecario ultraventennale, relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento - periodo dal 13/07/1992 al 05/08/2014, ritiene di poter tranquillamente sostenere la completezza della documentazione riportata in Atti, nel fascicolo di parte depositato in Tribunale, dall'Avvocato del Creditore precedente.

Pertanto a tale documentazione in Atti si fa pieno riferimento e si rinvia, evitando di riprodurre quanto già ampiamente prodotto e depositato.

Ad ogni buon fine, comunque, e per maggiore completezza, l'Esperto medesimo ha ritenuto di provvedere personalmente ad una **ulteriore ispezione ipotecaria**, relativamente al periodo intercorso dal 05.08.2014 (cui si ferma l'ispezione del Legale) ad horas ed esattamente al periodo dal 06.08.2014 al 12.05.2016, per verificare eventuali nuove formalità (iscrizioni, trascrizioni a favore o contro).

Da tale ispezione ipotecaria risulta che non c'è stata, nel suddetto lasso di tempo, alcuna variazione, ad eccezione della cancellazione del cespite abitato da cui si è detto e descritto in precedenza.

Difatti questo ultimo certificato ipotecario, nuovo e che si allega alla presente, risulta essere negativo per ogni tipo di formalità pregiudizievole.

#### **4.2 - Quesito 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)”.*

I dati riportati nell'Atto di pignoramento, contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, corrispondono esattamente a quelli risultanti dalla documentazione e rispondenti allo stato dei luoghi verificato, nonché alla visura fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Agenzia territoriale C.RR.II. in data 13.05.2016 ora 12:11:06 – Protocollo di richiesta n. CS 50261/2016.

#### **4.2 - a) ISCRIZIONI**

-1-

Presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 27/05/2014 ai nn. **13142 R.G.** / **847 R.P.** - risulta iscritta **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo** di € 220.000,00 datato 01/02/2014, suddivisi in somma capitale, interessi e Spese, a carico di

**Codice Fiscale** :

a favore di :



Titolo. - Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo datato 1 febbraio 2014 rep. N. 265 gravante in parte sugli immobili oggetto della attuale Esecuzione.

---

---

#### 4.2 - b) TRASCRIZIONI

-1-

Trascrizione presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 30/07/2002 ai n. 16792/13017 risulta iscritta a carico di

C.F. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà in ragione di 1/1 in regime di separazione dei beni.

A favore di:

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà in ragione di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Titolo: - Atto tra vivi - Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata stipulata in data 22 luglio 2002 rep. N. 60784 **relativa agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di Cerzeto al Fg n. 2 P.lle 170, 171 e 172 (Terreno).**

-2-

Trascrizione presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 08/01/2010 ai n.576/464 a carico di

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà pari a 1/1.

A favore di

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà in ragione di 1/1 in regime di separazione.

Titolo: Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili emesso da **Tribunale Ordinario di Cosenza** C.F. 80007050786 in data 25/11/2008 rep. N. 2896/2008 **relativa agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di Cerzeto al Fg n. 3 P.lle 80, 81 e 110 (Terreno).**

-3-

Trascrizione presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 11/10/2013 ai n. 27095/19849 a carico di

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà pari a 1/1.

A favore di l

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà in ragione di 1/1 in regime di separazione.



Titolo: Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili emesso da **Tribunale Ordinario di Cosenza** C.F. 80007050786 in data 25/11/2008 rep. N. 2896/2008 relativa agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di Cerzeto al Fg n. 3 P.lle 80, 81 e 110 (Terreno), recante la seguente Annotazione: Con la presente nota di Trascrizione si rettifica la trascrizione eseguita in data 08/01/2010 ai n. 576/464 in cui la Signora \_\_\_\_\_ è stata indicata erroneamente col solo nome \_\_\_\_\_ mentre in realtà è \_\_\_\_\_ e il signor \_\_\_\_\_ è stato indicato erroneamente col nome \_\_\_\_\_ mentre in realtà è solo \_\_\_\_\_

-4-

Trascrizione presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 05/08/2014 ai n. 18680/14920 a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà in ragione di 1/1 in regime di separazione dei beni.

A favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà pari a 1/1.

Titolo: Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili emesso da **Tribunale Ordinario di Cosenza** C.F. 80007050786 in data 09/07/2014 rep. N. 390 relativa agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di Cerzeto al Fg n. 2 P.lle 170, 171 e 172 - Fg n. 3 P.lle 80, 81 e 110 (Terreno), Fg n. 3 P.la 210 sub 1 (fabbricato).

#### 4.2 - c) ANNOTAZIONI

-1-

Domanda di Annotazione presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 25/02/2016 ai n. 4686 RG /306 RP a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà in ragione di 1/1 in regime di separazione dei beni.

A favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la piena proprietà pari a 1/1.

Titolo: Atto Giudiziario – Annotazione a Trascrizione n. 18680 RG /14920 RP del 05/08/2014 per Restrizione dei Beni emesso da **Tribunale Ordinario di Cosenza** C.F. 80007050786 in data 19/10/2015 rep. N. 229 relativa all'immobile censito nel N.C.U. del Comune di Cerzeto al Fg n. 3 P.la 210 sub 1 (Fabbricato).

#### 4.3 - Quesito 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".*

**In risposta a tale quesito** ci si limita ad annotare, dal momento che trattasi esclusivamente di appezzamenti di terreno, che sono state acquisite, e che ovviamente vengono allegate alla presente relazione, tutte le planimetrie e mappe che identificano inequivocabilmente il bene in Cerzeto, quali planimetria o meglio estratto del foglio di mappa catastale, "ortofoto" con aerofotogrammetria dall'alto (estrapolata dal sito internet della Provincia di Cosenza), planimetria con relativa zonizzazione colorata, nonché planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico del sopraddetto Comune ed allegata all'acquisito Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per entrare nel merito di planimetrie e mappe e del Certificato di Destinazione Urbanistica si rinvia, una volta fatta la descrizione del bene al punto 4, ai quesiti successivi.

#### **4.4 - Quesito 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."*

#### **4.4 – a) Descrizione dell'immobile pignorato: trattasi di appezzamenti di terreno.**

- Sulla scorta della planimetria catastale o ancor meglio dello stralcio del foglio di mappa con relativa visura catastale;
- con l'ausilio inoltre dell'ortofoto con rilievo aerofotogrammetrico dall'alto della zona interessata, nonché della planimetria con relativa zonizzazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cerzeto;
- fondamentalmente a seguito di sopralluogo effettuato personalmente dal sottoscritto, sull'area in oggetto, in data **9 Febbraio 2016** (come da verbale), in occasione del quale lo stesso veniva accompagnato sul posto dalla debitrice signora \_\_\_\_\_ e dal collaboratore ausiliario dell'Esperto Estimatore nella persona del Geom. Marcello Iaconianni, al fine di individuare i terreni di che trattasi;
- con l'ausilio, infine, della documentazione fotografica allegata, con relativa didascalia, che mette in evidenza non soltanto il terreno oggetto di stima, ma anche strade, accessi, fabbricati e terreni vicini;
- sulla scorta, dunque, di quanto sopra elencato, si passa alla descrizione dei beni pignorati.



**Gli immobili pignorati**, così come riportati sull'atto di pignoramento e così come risulta, con ovvio riscontro, dalla visura catastale, sono costituiti da appezzamenti di terreni siti nel Comune di Cerzeto, (CS), alla Località "Colombra" e "Serafinello", estesi complessivamente il primo (*loc. Colombra*) Ha 09.52.00 - mq. 95.200 -, il secondo (*loc. Serafinello*) Ha 01.22.23 - mq. 12.223-.

Sono individuati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali del Comune di **Cerzeto** come segue:

### Località "Colombra"

#### Foglio di Mappa n. 3

**Particella 110 - porzione AA**, di Qualità Uliveto di Classe 1, di Superficie Ha 02.51.89- mq. 25.189, con Reddito Dominicale pari ad € 110,58 e Reddito Agrario pari ad € 65,05.

**Particella 110 - porzione AB**, di Seminativo di Classe 2, di Superficie Ha 01.58.11 - mq. 15.811, con Reddito Dominicale pari ad € 44,91 e Reddito Agrario pari ad € 20,41.

**Particella 81**, di Qualità Seminativo di Classe 1, di Superficie Ha 05.40.50 mq. 54.050, con Reddito Dominicale pari ad € 209,36 e Reddito Agrario pari ad € 111,66.

**Particella 80**, di Qualità Fabbriato Rurale di Superficie Ha 00.01.50 - mq. 150 - *completamente diruto*.

La particella n. 80 (*Fabbriato Rurale*) deriva dall'impianto meccanografico del 16.04.1985, mentre le particelle n. 81 e 110 derivano da **TIPO di Frazionamento** n. 10/83 riconosciuto regolare dall'UTE di Cosenza in data 16.12.1983, protocollo Mod. 8 n. 110767 in atti nella banca dati catastale dal 22/02/1991.

Risultano le suddette particelle **intestate** a \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, con diritto di proprietà per intero, 1/1 in regime di separazione dei beni.

E' **pervenuto** l'intero appezzamento alla signora \_\_\_\_\_ per Sentenza Emessa dal Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari (Decreto di Trasferimento Immobili) del 25.11.2008, Repertorio n. 2896/2008 - Cron. N. 1789/2008, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n. 002998 serie 4<sup>^</sup> in data 07/12/2009, Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 11/10/2013 ai nn. 27095/19849 con la seguente annotazione: Rettifica Trascr. N. 464/2010.

**L'appezzamento di terreno**, come già detto, è sito in località "Colombra", in agro di Cerzeto (Cosenza), risulta costituito da particelle contigue e confinanti tra di loro,

**STUDIO TECNICO Ing. Enrico Argondizzo**  
E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com) -// - PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)

Pagina 14 di 34



formanti un unico corpo di forma irregolare, dista dal centro abitato di Cerzeto, Centro Storico, circa km. 7, mentre dista dall'agglomerato urbano di Mongrassano Scalo circa km. 3,5; trovasi quindi in una zona non urbanizzata, in piena campagna e con case sparse residenziali esistenti nei dintorni sia di nuova che di remota costruzione, facilmente accessibile sia dallo Svincolo Autostradale "Tarsia Sud" che dall'Uscita autostradale per "Torano Castello".

Si accede in concreto al fondo dalla Strada Comunale "Colombra", che, dipartendosi dallo Scalo di Mongrassano, una volta usciti dall'Autostrada A3, arriva sino al terreno in oggetto, costeggiandolo per tre lati (vedi aerofotogrammetria e foto allegate), per poi proseguire verso il centro del Comune di Cerzeto.

Misura complessivamente una **superficie catastale** pari a Ha 09.52.00, corrispondenti a mq. 95.200 e quindi, in misura locale, a ventotto tomolate e mezza, intendendosi per tomolata nei terreni agricoli una superficie pari a mq. 3333.

In conclusione si presenta **nelle vicinanze di alcune nuove strutture artigianali e/o industriali**, come ottimo punto di riferimento.

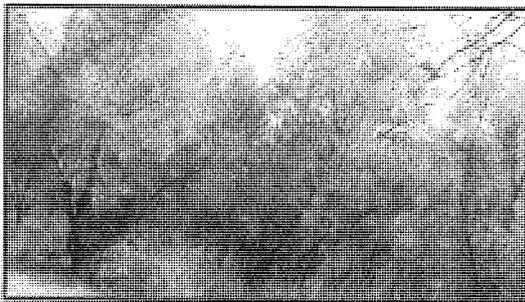
### **Descrizione Particella n. 110**

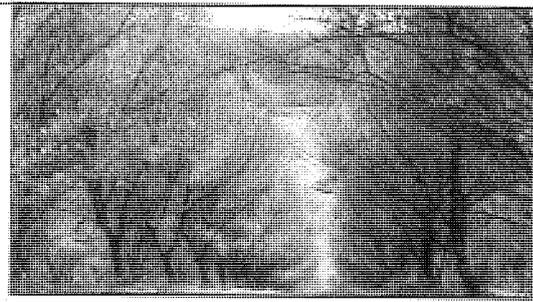
N.B.: si è pensato di inserire talune foto, qui di seguito in relazione, al fine di avere un riscontro immediato, mettendo in evidenza lo stato in cui versano i terreni alla data delle operazioni peritali.

Terreno **fortemente acclive**, con pendenza accentuata nella direzione sud, coltivata, una parte (*maggior consistenza*) ad Uliveto, avente un sesto di impianto circa metri 5 x 5,

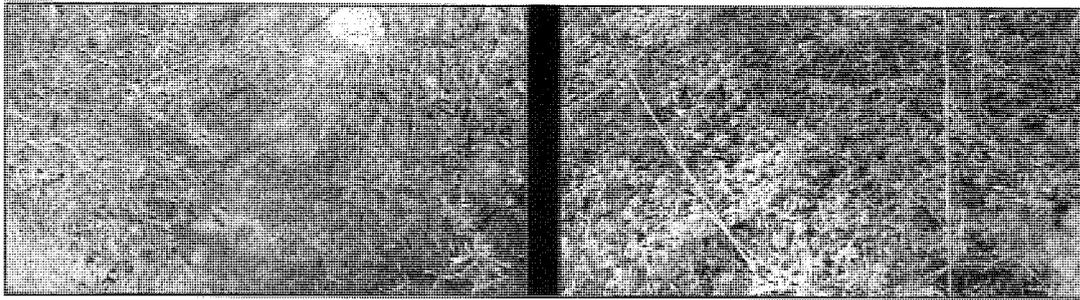
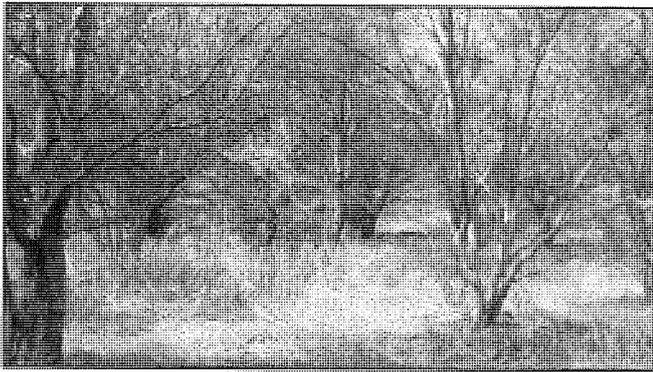


varietà oliva da olio e da mensa, alla data del sopralluogo risultante in fase di quasi abbandono,





dovuto ciò al fatto che sono venute a mancare, da tempo, tutte le lavorazioni tecniche e agronomiche che l'oliveto richiede per una normale e razionale coltivazione (*Fresatura, Potatura, Concimazione e raccolta*).



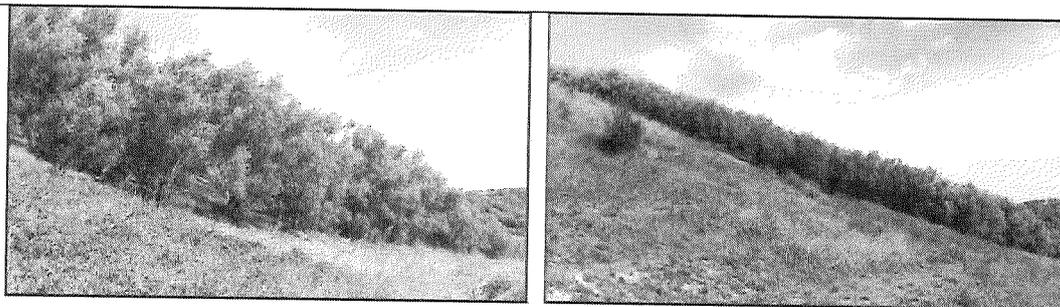
Una parte, precisamente lati Ovest e Nord - Est, risulta incolto produttivo in uno stato di quasi completo abbandono, per come si evince dalle foto che mettono in risalto le grosse sterpaglie, nonché alberature di varia essenza legnosa, che hanno oramai invaso porzione della particella;



**STUDIO TECNICO Ing. Enrico Argondizzo**  
E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com) -// - PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)

Pagina 16 di 34



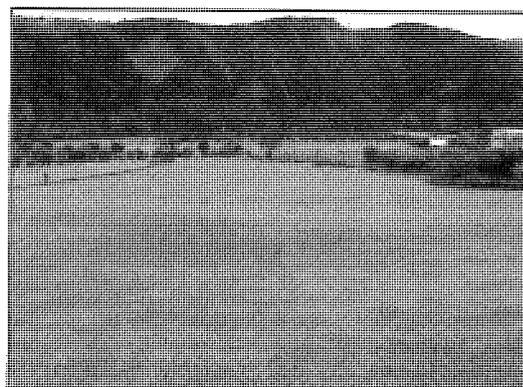
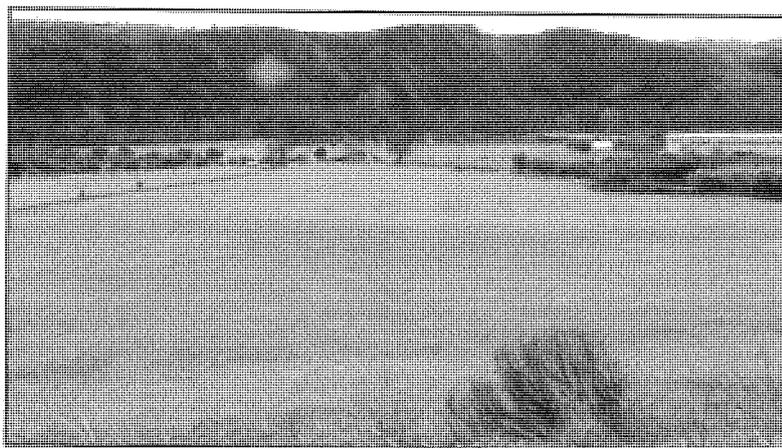


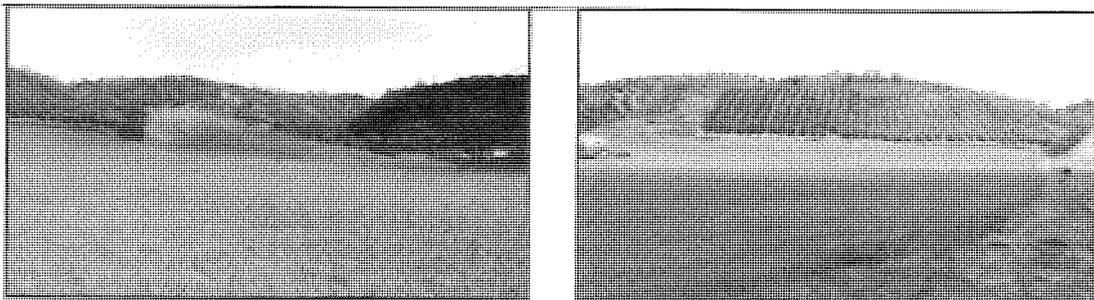
inoltre, sia sulla carta (visura catastale) che di fatto, il terreno è di natura in parte uliveto e in parte seminativo. Si aggiunge che nella tavola aerofotogrammetrica sono ben evidenti le piante di ulivo e la parte incolta.

Il terreno, **come destinazione urbanistica**, si presenta tutto di natura agricolo; ma in merito alla sua utilizzazione si dirà approfonditamente in appresso.

### *Descrizione Particella n. 81*

Terreno **pianeggiante**, con lieve pendenza nella direzione sud, di natura seminabile, coltivato, interamente alla data del sopralluogo a cereali da granella o foraggio.

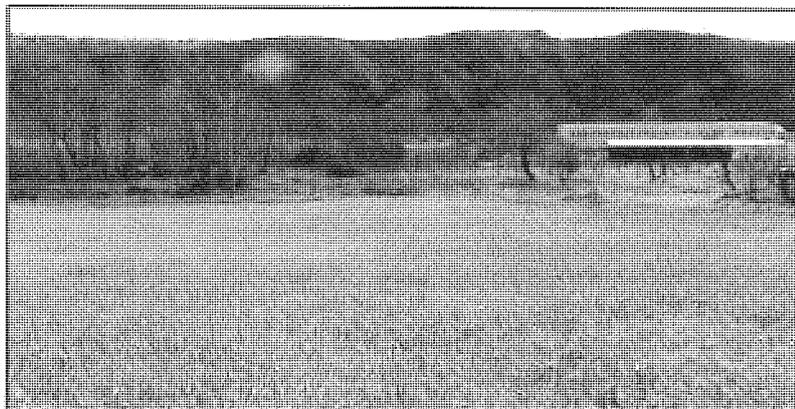




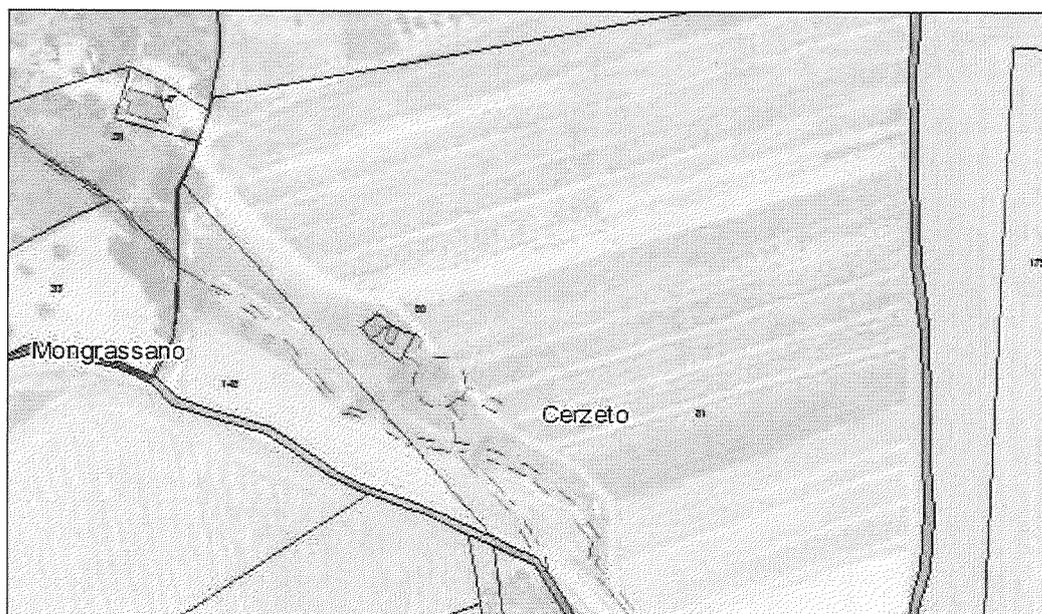
Il terreno, come destinazione urbanistica, si presenta anch'esso tutto di natura agricolo; ma in merito alla sua utilizzazione si dirà approfonditamente in appresso.

#### **Descrizione Particella n. 80**

Tale particella, per come già enunciato e riscontrato in fase di sopralluogo, risulta meccanizzata sin dall'Impianto meccanografico come fabbricato rurale; però, ad oggi, tale fabbricato rurale è completamente inesistente;



tanto si evince da planimetrie ed ortofoto storiche



che evidenziano la inesistenza di detto fabbricato già da svariati anni; in più tale asserzione è stata validata, in fase di sopralluogo, dalla mancanza di detriti, inerti od altro che potessero identificare la struttura muraria già esistente del fabbricato stesso.

Pertanto, al fine di poterne determinare il valore di mercato, verificato che nella banca dati catastale risulta la incongruenza di quanto meccanizzato, la particella stessa viene stimata come terreno agricolo di natura seminabile, attribuendogli lo stesso classamento di qualità e classe della particella n.81 con essa confinante. Si precisa, altresì, che in fase di alienazione si dovrà eseguire presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza Servizi Catastali – relativo elaborato DOCTE (variazione di qualità per demolizione fabbricato rurale), al fine di classare la suddetta particella con l'effettiva coltura in essa praticata (*seminativo*), con qualità, classe e reddito agrario e dominicale.

Si rileva e sottolinea, ancora, che questa variazione catastale DOCTE non è opportuna e necessaria in questa sede di semplice stima, in virtù del fatto che la particella n.80 è di superficie molto modesta e quindi irrilevante ai fini della stima globale del compendio.

Il terreno, **come destinazione urbanistica**, si presenta tutto di natura agricolo; ma in merito alla sua utilizzazione si dirà approfonditamente in appresso.

Per ultimo si annotano i **confini** dell'appezzamento di terreno formante unico corpo ed individuato con le particelle 80, 81 e 110: a Nord e Nord Ovest con terreno ricadente nel comune di Mongrassano contraddistinto con le particelle 73, 172, 74, 11, 25, 23, 147 e 26 del foglio di mappa n. 24, a Sud Ovest con particella n. 148 del foglio di mappa 3 del comune di Cerzeto e con strada comunale per tre lati (Sud Ovest, Sud ed Est).

Altro Terreno:

**Località "Serafinello"**

**Foglio di Mappa n. 2**

Particella 172 - *porzione AA*, di Qualità Seminativo Arborato di Classe 2, di Superficie Ha 00.59.59 - mq. 5959, con Reddito Dominicale pari ad € 18,47 e Reddito Agrario pari ad € 6,16.

Particella 172 - *porzione AB*, di Qualità Uliveto di Classe 2, di Superficie Ha 00.53.11 - mq. 5311, con Reddito Dominicale pari ad € 12,34 e Reddito Agrario pari ad € 12,34.

Particella 170, di Qualità Uliveto di Classe 2, di Superficie Ha 00.09.20 mq. 920, con Reddito Dominicale pari ad € 2,14 e Reddito Agrario pari ad € 2,14.

Particella 171, di Qualità Fabbricato Rurale di Superficie Ha 00.00.33 - mq. 33.

**STUDIO TECNICO Ing. Enrico Argondizzo**  
E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com) -// - PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)

Pagina 19 di 34



I dati della particella n. 171 (*Fabbricato Rurale*) derivano dall'impianto meccanografico del 16.04.1985, mentre i dati della particella n. 170 derivano da Tabella di variazione del 10/12/2010 n. 9935.1/2010 in atti dal 10/12/2010 (protocollo n. CS0416396) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 e quelli della particella n. 172 derivano da Tabella di variazione del 13/12/2007 n. 85801.1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. CS0586082) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262.

Risultano le suddette particelle **intestate** : \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_  
con diritto di proprietà per intero, 1/1 in regime di separazione dei beni.

E' **pervenuto** l'intero appezzamento alla signora \_\_\_\_\_ per ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO – Compravendita per Scrittura Privata Autenticata del 22/07/2002 Repertorio n. 60784 – Raccolta n. 22453 redatto dal Notaio Espedito Claudio CRISTOFARO di San Marco Argentano - Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n. 4425/1 serie IV^ in data 23/07/2002, Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 30/07/2002 ai nn. 16792/13017, nonché domanda di Voltura n. 256420.1/2002 in atti dal 05/09/2002 (protocollo n. 277275).

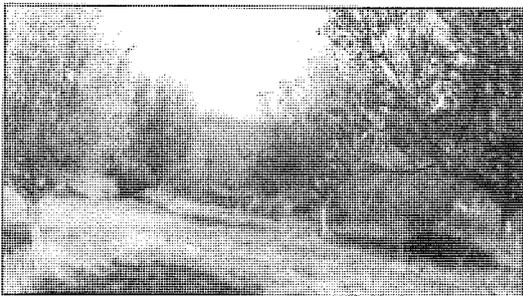
**L'appezzamento di terreno**, come già detto, è sito in località "Serafinello", in agro di Cerzeto (Cosenza), risulta costituito da particelle contigue e confinanti tra di loro, formanti un unico corpo di forma irregolare. Dista dal centro abitato di Cerzeto Centro Storico circa km. 8, mentre dista dall'agglomerato urbano di Mongrassano Scalo circa km. 3; trovasi quindi in una zona non urbanizzata, in piena campagna, privo di ogni servizio e di infrastrutture tecnologiche.

Si accede al fondo per una parte dalla Strada Comunale "Colombra - Serafinello", per poi proseguire ed entrare nel terreno stesso con strada sterrata privata, di tipo interpodereale (vedi aerofotogrammetria e foto allegate).

Misura complessivamente una **superficie catastale** pari ad Ha 01.22.23, corrispondenti a mq. 12.223, e quindi in misura locale a poco più di tre tomolate e mezza, intendendosi per tomolata, nei terreni agricoli, una superficie pari a mq. 3333.

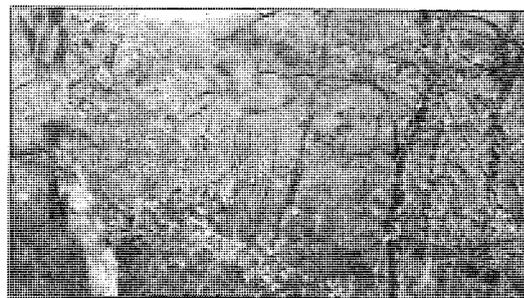
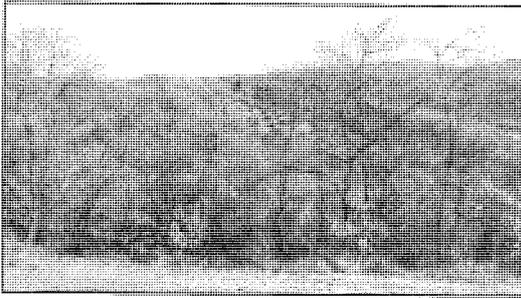
#### Descrizione Particella n. 172

Il terreno, sebbene sia riportato in catasto come seminativo arborato ed uliveto, risulta in effetti, nella realtà, coltivato parte a seminativo arborato e parte a bosco, con pendenza fortemente acclive verso Est. La parte coltivata a seminativo arborato presenta essenze arboree come ulivi (*maggior parte*), alberi di pero e sporadiche piante di fichi e ciliegio;





in merito alla parte coltivata a bosco, si è in presenza esclusivamente di alberi di quercia di piccolo e medio diametro.

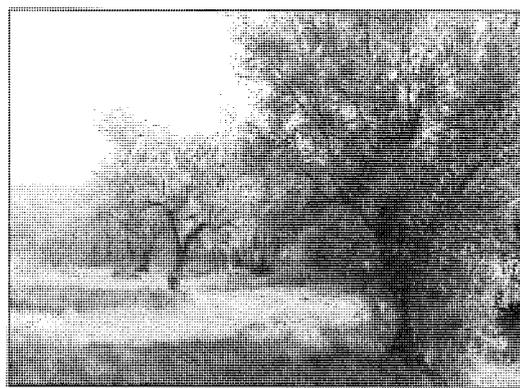


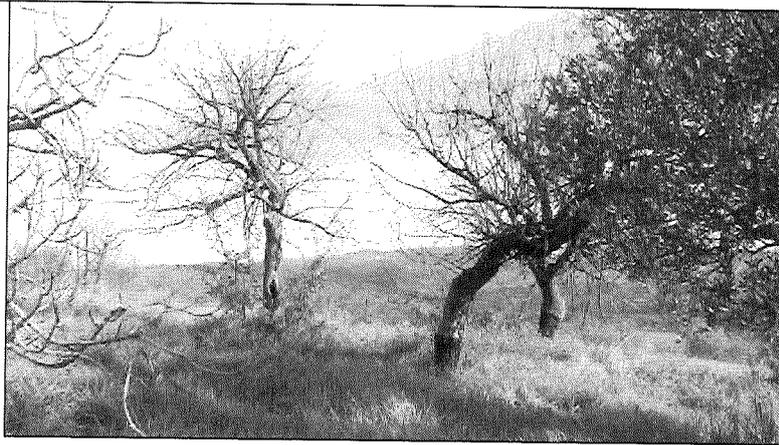
La pendenza, proprio del querceto, è fortemente acclive, tanto da renderlo pressoché impraticabile. Si precisa ancora che l'accesso a detta particella è praticato da una stradella interpoderale in terra battuta.

Il terreno, **come destinazione urbanistica**, si presenta tutto di natura agricolo; ma in merito alla sua utilizzazione, come per gli altri, si dirà approfonditamente in appresso.

#### *Descrizione Particella n. 170*

Il terreno coltivato a Uliveto, nel suo insieme, presenta una morfologia irregolare lievemente acclive con pendenza verso Ovest, senza tuttavia pregiudicare l'utilizzo di mezzi e attrezzi agricoli necessari per effettuare tutte le normali operazioni tecniche ed agronomiche che il fondo richiede per la normale e razionale coltivazione dello stesso.





Il terreno, **come destinazione urbanistica**, si presenta tutto di natura agricolo; ma in merito alla sua utilizzazione si dirà approfonditamente in appresso.

### **Descrizione Particella n. 171**

Questa particella, per come riscontrato in fase di sopralluogo, risulta meccanizzata sin dall'Impianto meccanografico come fabbricato rurale; però, oggi, tale struttura risulta in pessime condizioni statiche; tra l'altro va sottolineato che dall'ortofoto, il fabbricato stesso risulta ampliato nella superficie occupando una minima parte della particella n. 172, su cui lo stesso insiste. Risale, il fabbricato, ad una epoca costruttiva molto remota, orientativamente intorno agli anni quaranta, realizzato in muratura con blocchi di argilla e paglia. Presenta, nella struttura muraria, evidenti e marcate lesioni ed a tratti cedimenti strutturali della muratura medesima, così come anche in copertura, solai e architravi. Tra l'altro il manufatto è privo di infissi o con gli stessi cadenti e pericolanti.



A seguito di ciò, constatato dunque che detto fabbricato rurale, pur essendo in piedi, allo stato di fatto trovasi in condizioni estremamente precarie e staticamente pericolante, tanto da consigliarne l'abbattimento, si può annotare che in definitiva non rientra nella casistica della obbligatorietà di accatastamento, neppure come unità collabenti (F/2).

Si precisa, ad ogni modo, che in fase di alienazione si dovrà eseguire presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza Servizi Catastali – relativo elaborato DOCTE (variazione di qualità per demolizione fabbricato rurale), al fine di classare la suddetta particella con l'effettiva coltura in essa praticata (seminativo), con qualità, classe e reddito agrario e dominicale.

Si rileva e sottolinea, comunque, che questa variazione catastale DOCTE non è opportuna e necessaria in questa sede di semplice stima, in virtù del fatto che la



particella n. 171 è di superficie molto modesta e quindi irrilevante ai fini della stima globale del compendio.

**E' opportuno annotare che, ai fini estimativi, per tale fabbricato viene valutata la sua area di sedime, considerandola come terreno di natura seminativo.**

Il terreno, **come destinazione urbanistica**, si presenta tutto di natura agricolo; ma in merito alla sua utilizzazione si dirà approfonditamente in appresso, in risposta al quesito settimo.

Per ultimo si annotano i **confini** dell'appezzamento di terreno formante unico corpo individuato con le particelle 170, 171 e 172 del foglio di mappa n. 2 di Cerzeto: a Sud con le particelle 4, 96, 6, 7 del foglio di mappa n. 3, ad Ovest con particelle n. 206, 167, 169 del foglio di mappa n.2 del Comune di Cerzeto, ad Est sia con particella 8 del foglio n. 3 sia con particella 205 del foglio n. 2, Fogli sempre di Cerzeto.

#### **4.5 - Quesito 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:*

- d) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono causa univoca identificazione;*
- e) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- f) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"*

**Come già riferito al punto precedente (risposta al quesito n. 4) esiste piena conformità e rispondenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

difatti gli immobili pignorati, così come riportati nell'atto di pignoramento, risultano in piena conformità con i dati riportati in visura catastale, trovando ampio riscontro con la descrizione del bene allo stato attuale, ad eccezione di alcune qualità colturali che risultano differenti da quella effettiva praticata.

Si ribadisce ancora una volta che gli immobili pignorati sono costituiti da appezzamenti di terreno siti in agro di Cerzeto (CS) alla Contrada "Colombra", identificati catastalmente con le particelle nn. 80, 81 e 110 del foglio di mappa n. 3 ed in località "Serafinello" identificati catastalmente con le particelle nn. 170, 171 e 172 del foglio di mappa n. 2.

#### **4.6 - Quesito 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;*

In risposta a detto quesito, si annota che non c'è esatta corrispondenza tra la realtà e quanto riportato in planimetria catastale e meccanizzato nella banca dati; difatti in dettaglio, per come già precedentemente detto, la particella n. 80 del foglio di mappa n. 3 in località "Colombra" di Cerzeto, meccanizzata come fabbricato rurale ed inserita in mappa catastale, risulta difforme dalla realtà in quanto emerge un fabbricato



completamente diruto; ed il fabbricato rurale identificato con la particella n. 171 foglio di mappa n. 2 in località "Serafinello", risulta difforme dalla realtà in quanto leggermente ampliato. Pur tuttavia versa in condizioni di manifesta inagibilità. Questo per ciò che riguarda i due fabbricati rurali.

In merito ai terreni, poi, si annota che c'è difformità tra quanto riportato in catasto relativamente alla particella n. 172 del foglio di mappa n. 2, cioè, meccanizzata parte come uliveto e parte come seminativo arborato, e la realtà di fatto, che evidenzia tale particella per una porzione coltivata come seminativo arborato e per altra a querceto.

**In conclusione, così come richiesto in risposta al quesito sesto, per regolarizzare tali difformità in fase di alienazione, è necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cosenza Sezione Territorio, relativo elaborato DOCTE sia per i due singoli fabbricati che per il terreno sopra elencati, quantificando una spesa orientativa presunta, complessivamente, pari ad Euro 250,00.**

#### 4.7 - Quesito 7°

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

Lo Strumento Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Cerzeto (CS) è il Programma di Fabbricazione (P. di F.) approvato con Delibera del Presidente di Giunta Regionale (D.P.G.R.) n. 964 del 21.07.1986.

In virtù e per effetto del suddetto P. di F., il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, richiesto dal sottoscritto Esperto Estimatore in data 12.04.2016 con Prot. n.1339 e rilasciato in data 21.04.2016 con protocollo n. 1339, a firma del Sindaco/Responsabile del Servizio Tecnico Arch. Giuseppe RIZZO, attesta che i terreni in oggetto, distinti in Catasto al Foglio n. 2, particelle nn. 170, 171 e 172, e foglio di mappa n. 3 particelle nn. 80, 81 e 110 ricadono tutti in zona Agricola "E", ai sensi dell'art. 65 della Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16.04.2002, recante "Norme per la tutela, governo ed uso del Territorio - Legge Urbanistica della Calabria" Legge entrata in vigore dal 24.04.2002.

In virtù, dunque, dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), allegate al Regolamento Edilizio Comunale, si apprende che i terreni ricadenti in tali Zone "E" a destinazione Agricola *"sono destinati prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse all'agricoltura, escludendo dal calcolo della volumetria i volumi destinati esclusivamente ai servizi tipici dell'attività agricola (fienili, stalle, magazzini per derrate e depositi attrezzi, ecc.)"*.

Nelle zone "E", comunque, l'edificazione è consentita nel pieno rispetto del Decreto Interministeriale (D.I.) n. 1404 del 01.04.1968, *"recante norme e prescrizioni sulle distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967 n. 765"*.

I terreni oggetto di pignoramento e ricadenti in zona "E" (Agricola), sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche, così come previsto dall'articolo 21, delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Edilizio Comunale.:

<b>Indice di Fabbricabilità</b>	<b><math>I_f = 0,03 \text{ mc / mq}</math></b>
<b>Altezza Massima</b>	<b><math>H_{max} = 7,50 \text{ m}</math></b>
<b>Numero Piani</b>	<b><math>N = 2 \text{ piani fuori terra oltre un}</math></b>

**STUDIO TECNICO Ing. Enrico Argondizzo**  
E-mail [argondizzo@gmail.com](mailto:argondizzo@gmail.com) -// - PEC [enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu](mailto:enrico.argondizzo.a6815f@ingpec.eu)



	<i>seminterrato libero da un solo lato</i>
<b>Distanza dai Confini</b>	$D_c = 5,00 \text{ mt}$
<b>Distanza dalle Strade</b>	$D_s = 10,00 \text{ mt}$
<b>Distanza dai Fabbricati</b>	$D_f = 10,00 \text{ mt}$

Per quanto recita il Certificato di Destinazione Urbanistica, in merito alle sopraelencate prescrizioni urbanistiche, si possono trarre le seguenti considerazioni e conclusioni relativamente alla potenzialità edificatoria del lotto in questione, considerazioni che incidono sul valore dei terreni, però con differenziazione relativamente al lotto di terreno preso in esame.

Orbene, considerato che l'indice di fabbricabilità fondiaria If è pari a 0,03 mc/mq e considerato ancora che non è previsto dalle norme alcun lotto minimo per poter edificare, se ne deduce quanto qui di seguito.

**Il terreno ubicato in località "Colombra" con una superficie pari ad Ha 09.52.00, equivalente a mq 95.200, avente, ad esclusione dalla zona ulivettata fortemente acclive, la restante parte seminativa quasi pianeggiante ed a ridosso della strada, può realmente essere considerato a modesta potenzialità edificatoria, seppur con bassa incidenza e finalizzata ad interventi destinati all'esercizio dell'attività agricola, il che comporta di certo un incremento del valore globale del lotto.**

**Di contro il terreno ubicato in località "Serafinello", avente una superficie di Ha 01.22.23, equivalente a mq 12.223, può essere considerato a scarsissima potenzialità edificatoria, vista la minore estensione e vista la morfologia del terreno che lo rende praticabile e pianeggiante solo in piccola parte.**

#### 4.8 - Quesito 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 al combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 si trovano nelle condizioni previste dall'art. 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."*

Si ritiene di dovere sorvolare su questo quesito, in quanto, in merito al bene pignorato oggetto di stima, trattasi unicamente di terreno, su cui non insiste alcuna costruzione o alcun manufatto, a meno del già citato fabbricato rurale in località "Serafinello" Fg n. 2 P.IIa n. 171, che comunque si può tranquillamente trascurare, vista la precarietà e l'inagibilità dello stesso e l'epoca di realizzazione, risalente agli anni quaranta.

#### 4.9 - Quesito 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) alla 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."*

**Nel merito di detto quesito si conferma quanto già scaturito nella parte descrittiva e cioè che i due appezzamenti di terreno, l'uno in località "Colombra" e l'altro in località "Serafinello", entrambi in agro del Comune di Cerzeto, sono completamente a se stanti, nel senso che formano due corpi distinti ed a notevole distanza l'uno dall'altro, per cui si può tranquillamente procedere alla vendita dei beni separatamente, ricavandone due singoli lotti, che verranno, da questo momento, denominati Lotto n.1 e Lotto n.2, con le seguenti caratteristiche:**

**LOTTO n.1** – Terreno Agricolo formante un unico corpo, sito in località "Colombra" in agro di Cerzeto, individuato catastalmente al Foglio di Mappa n.3 di Cerzeto, p.lle nn. 80, 81 e 110, esteso complessivamente Ha 09.52.00, pari a mq 95.200, ed in misura locale pari a ventotto tomolate e mezza (1 tomolata = mq.3.333).

**LOTTO n.2** – Terreno Agricolo formante un unico corpo, sito in località "Serafinello" in agro di Cerzeto, individuato catastalmente al Foglio di Mappa n.2 di Cerzeto, p.lle nn. 170, 171 e 172, esteso complessivamente Ha 01.22.23, pari a mq 12.223, ed in misura locale pari a poco più di tre tomolate e mezza (1 tomolata = mq.3.333).

#### **4.10 - Quesito 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 la 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 del cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; fomisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa."*

Si ribadisce ancora che gli immobili pignorati – terreni in Cerzeto – risultano **di proprietà per intero della debitrice**, signora

così come a lei pervenuti, per la quota di proprietà pari a 1000/1000, in regime di separazione dei beni, nel modo seguente:

quanto ai terreni in località "Colombra" – Fg. n.3, P.lle nn. 80, 81 e 110, con Sentenza Emessa dal Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari (Decreto di Trasferimento Immobili) del 25.11.2008, Repertorio n. 2896/2008 – Cron. N. 1789/2008, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n. 002998 serie 4<sup>^</sup> in data 07/12/2009, Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 11/10/2013 ai nn. 27095/19849;

quanto ai terreni in località "Serafinello" - Fg. n.2, P.lle nn. 170, 171 e 172 con ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO – Compravendita per Scrittura Privata Autenticata del 22/07/2002 Repertorio n. 60784 – Raccolta n. 22453 redatto dal notaio Espedito Claudio CRISTOFARO di San Marco Argentano - Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n. 4425/1 serie 1V<sup>^</sup> in data 23/07/2002, Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 30/07/2002 ai nn. 16792/13017.



#### 4.11 - Quesito 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.”*

In risposta a detto quesito, si è accertato che **l’immobile è completamente libero**, non occupato da alcuno in qualsivoglia forma, giusta Attestazione rilasciata dall’Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 28.04.2016 protocollo n. 28179/1 dalla quale risulta che dal “Sistema Informatico dell’Anagrafe Tributaria, in riferimento alla signora \_\_\_\_\_ non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili”.

#### 4.12 - Quesito 12°

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

Si sorvola su detto quesito in quanto non ci troviamo nel caso di immobile o casa occupati dal coniuge.

#### 4.13 - Quesito 13°

*“Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o 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.”*

Per quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica attestante la natura e la utilizzazione del terreno in questione – si può tranquillamente affermare che sui beni pignorati, appezzamenti di terreno di natura Agricola, **non esiste alcun vincolo di qualsivoglia natura**, a meno delle prescrizioni tecniche previste dall’articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Edilizio Comunale.

Si apprende tra l’altro, dallo stesso Certificato Urbanistico che *“non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto, di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”*; inoltre si rileva che sui terreni in oggetto non vi è la presenza *“di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici”*.

#### 4.13 bis - Quesito 13° bis

*“Indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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 delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”*

Si sorvola su detto quesito poichè non ci si trova di fronte ad immobili assoggettati a spese fisse di gestione o di manutenzione, né tantomeno ad eventuali spese condominiali, dal momento che trattasi esclusivamente di appezzamenti di terreno gestiti in prima persona dalla pignorata signora



#### **4.14 - Quesito 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore 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 pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.”*

#### **4.14 - a) Criterio di stima adottato.**

Al fine di determinare, per gli immobili pignorati oggetto della presente stima, il più probabile valore in comune commercio e di mercato, si è adottato il criterio di stima che in dottrina estimativa viene definito **“criterio sintetico-comparativo”**, in base al quale il valore scaturisce da dettagliata indagine di mercato che tiene conto dei prezzi di vendita di terreni similari, nonché vicini. Il valore desunto, poi, può essere abbattuto o meno con relativo “coefficiente di differenziazione” a seconda dello stato d’uso. (Cfr. F. Tamborrino – Annuario Immobiliare – Pirola Editore ed altre pubblicazioni specialistiche).

Le indagini di mercato, tra l’altro, hanno riguardato anche visite e ricerche presso il sito Internet dell’O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), nonché ancora ricerche presso il sito Internet del Comune di Cerzeto, il tutto, ovviamente, suffragato da altre indagini dirette e da informazioni varie attinte presso l’Ufficio Tecnico dello stesso Comune di Cerzeto, nonché presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza ed ulteriori indagini e ricerche presso Studi Notarili.

**Il tutto improntato, si ribadisce, a ricercare e determinare il più probabile valore in comune commercio o valore di mercato.**

#### **4.14 – b) Condizioni del terreno.**

Per ciò che concerne le condizioni d’uso dei beni pignorati, nella fattispecie gli appezzamenti di terreno di che trattasi, entrambi siti nel Comune di Cerzeto, si rimanda a quanto già ampiamente esposto e rilevato al punto 4 relativamente alla descrizione degli stessi immobili ed a quanto manifestamente e fedelmente riprodotto nelle foto allegate.

Pertanto si terrà conto, nel valore che si va ad attribuire agli stessi, della differenza di stato in cui trovansi, ad oggi, e della differenza morfologica tra il terreno ubicato in località “Colombra”, decisamente in posizione più ridente, servito da Strada Comunale che lo costeggia per 3 lati ed in buona parte pianeggiante, ed altro terreno in località “Serafinello”, senz’altro più isolato, servito solo da lontano da Strada Comunale ma con accesso diretto che avviene tramite una stradella privata, sterrata, di tipo interpodereale, e quindi in sostanza ed in generale alquanto più disagiato.



#### **4.14 – c) Valore dell'immobile inteso come Valore di ogni singolo Lotto.**

Da quanto scaturito in sede di risposta al quesito n. 9, in merito alla formazione di numero due (2) lotti distinti e separati, e da quanto appreso attraverso le molteplici suddette indagini di mercato, ne è derivata una duplice stima, distinta per ogni singolo lotto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato di ciascuno di essi, il Lotto n. 1 e il Lotto n. 2.

##### **LOTTO n. 1**

**Terreno agricolo in località "Colombra", in agro del Comune di Cerzeto, della estensione complessiva di Ha 09.52.00, corrispondenti a mq. 95.200, ed in misura locale pari a ventotto tomolate e mezza (1 tomolata=mq.3.333), costituito dalle particelle nn. 80, 81 e 110 tutte del Foglio di Mappa n.3 di Cerzeto.**

Considerata la natura del terreno, in parte ulivettato, in parte seminativo ed in parte incolto, tenuto conto dello stato d'uso di cui si è già ampiamente parlato, tenuto conto della morfologia del terreno, parte quasi pianeggiante e parte in forte declivio, considerata la vicinanza alla Strada Comunale per Cerzeto e considerata infine la ipotetica potenzialità edificatoria dello stesso terreno (nell'ambito dei terreni Agricoli), si è arrivati a determinare un prezzo unitario di mercato che può oscillare da un minimo di € 1,00/mq sino ad un massimo di € 1,80/mq, per cui si è ritenuto equo attribuire a detto lotto un valore medio unitario di mercato pari ad € 1,40 a metro quadrato.

**Da ciò ne è scaturito il valore complessivo del lotto, che risulta essere pari ad € 133.280,00 (€ 1,40 x mq 95.200 = € 133.280,00).**

##### **LOTTO n. 2**

**Terreno agricolo in località "Serafinello" in agro del Comune di Cerzeto, della estensione complessiva di Ha 01.22.23, corrispondenti a mq.12.223, ed in misura locale pari a poco più di tre tomolate e mezza (1 tomolata=mq.3.333), costituito dalle particelle nn. 170, 171 e 172 tutte del Foglio di Mappa n.2 di Cerzeto.**

Considerata la natura del terreno, in parte ulivettato, in parte seminativo arborato, in parte bosco con annesso rudere di vecchio fabbricato rurale, tenuto conto dello stato d'uso di cui già parlato, tenuto conto della morfologia in cui versa il terreno, con ridottissima superficie pianeggiante ed altra parte in forte declivio, considerato il non facile accesso da strada comunale, ma solo attraverso una stradella sterrata interpodereale, considerati inoltre tutti i fattori negativi in funzione di una eventuale attività costruttiva, possibile vista la superficie, ma di difficile realizzazione in quanto la zona è sprovvista di infrastrutture tecnologiche primarie e secondarie, si è arrivati a



determinare un prezzo unitario di mercato che può oscillare da un minimo di € 0,50/mq sino ad un massimo di € 1,00/mq, per cui si è ritenuto equo attribuire a detto lotto un valore medio unitario di mercato pari ad € 0,75 a metro quadrato.

**Da ciò ne è scaturito il valore complessivo del lotto, che risulta essere pari ad € 9.167,00 arrotondate (€ 0,75 x mq 12.223 = € 9.167,25).**

Riepilogando quindi:

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO n. 1 – loc. “Colombra”:** € 133.280,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO n. 2 – loc. “Serafinello”:** € 9.167,00

#### **4.15 - Quesito 15°**

**“Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita:**

*- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;*

*- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e 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 1a 14.”*

Per come richiesto in detto quesito, oltre che qui di seguito in pagina successiva, si riporterà a parte, in apposito foglio “Riassuntivo” l’insieme dei dati relativi ai due lotti pignorati ed in discussione.

**In conclusione si precisa che nessuna problematica è stata riscontrata nei quesiti formulati dal Sig. Giudice dell’Esecuzione e per quanto concerne il prospetto riepilogativo di tutti i dati riferiti al bene pignorato si rimanda al foglio “riassuntivo” che viene allegato sia di seguito in pagine successive ed in calce alla presente relazione, sia come Allegato a parte distintamente e facente parte integrante della medesima relazione tecnica peritale.**



## FOGLIO RIASSUNTIVO DEI BENI PIGNORATI (SUDDIVISI IN 2 LOTTI)

Si riporta qui di seguito l'insieme, in modo sintetico, di tutti i dati relativi ai Beni pignorati, nella fattispecie esclusivamente appezzamenti di terreno, Beni da cui, nel corso delle operazioni peritali, ne sono derivati 2 (due) singoli Lotti, distinti e separati, che sono stati denominati LOTTO n.1 e LOTTO n.2, e che di conseguenza verranno citati come LOTTO n.1 e LOTTO n.2.

### LOTTO n.1

#### Apppezzamento di terreno sito in Località "Colombra", in agro del Comune di Cerzeto

#### Descrizione sintetica

Apppezzamento di terreno ricadente in Località "Colombra" in agro del Comune di Cerzeto (CS), esposto a Sud-Ovest, parzialmente scosceso e con pendenza accentuata nella sua parte ulivettata (di circa Ha.2,5, cioè circa mq.25.000), che versa in uno stato di quasi totale abbandono; parzialmente, di contro, pianeggiante nella sua massima parte coltivata a seminativo, estesa poco meno di Ha 5 e mezzo, circa mq.54.000, quest'ultima maggior parte in discrete condizioni d'uso.

Il terreno risulta libero, non occupato da alcuno, e di facile accesso, dal momento che vi si accede direttamente dalla Strada Comunale "Colombra", che costeggia il terreno per 3 lati, Strada che, dipartendosi da Mongrassano Scalo si dirige al centro abitato di Cerzeto.

Distà dal centro abitato di Cerzeto (Centro Storico) circa km.7,00 e dall'agglomerato urbano di Mongrassano Scalo circa km.3,5 e trovasi nei pressi di un capannone industriale. Nella zona, non urbanizzata, insistono poche case residenziali sparse, sia di nuova che di remota costruzione, ma il vantaggio deriva dalla Strada Comunale "Colombra" che costeggia il terreno per l'intero lato Sud-SudOvest.

#### Consistenza

E' riportato in Catasto Terreni del Comune di Cerzeto al Foglio di mappa n.3, particelle: n.110 – porzione AA, di qualità Uliveto, Classe 1, di superficie Ha.02.51.89 (uliveto versante in uno stato di quasi abbandono totale); sempre particella n.110 – porzione AB, qualità Seminativo Classe 2, di superficie Ha.01.58.11, zona non coltivata.

Ed ancora particella n.81, di qualità Seminativo Classe 1, con superficie Ha.05.40.50 (versante in discreto stato).

Infine particella n.80, di qualità Fabbricato rurale, esteso Ha.00.01.50, cioè mq.150, del tutto inesistente da svariati anni.

E' esteso, quindi, complessivamente Ha. 09.52.00, corrispondenti a mq.95.200, ed in misura locale a 28 tomolate e mezza (1 tomolata = mq.3.333).

#### Ditta e provenienza

E' di proprietà \_\_\_\_\_, alla quale è pervenuto, l'intero appezzamento, per Sentenza Emessa dal Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari (Decreto di Trasferimento Immobili) del 25.11.2008, Repertorio n. 2896/2008 – Cron. N. 1789/2008, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n. 002998 serie 4^ in data 07/12/2009, Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 11/10/2013 ai nn. 27095/19849 con la seguente annotazione: Rettifica Trascr. N. 464/2010.



### **Titolarità giuridica**

E' in Ditta a \_\_\_\_\_ con diritto di proprietà per intero, 1/1 in regime di separazione dei beni, risultante così unica titolare della piena proprietà.

### **Confinazione**

Il terreno confina a Nord e Nord-Ovest con altri terreni contraddistinti con le particelle nn.73-172-74-11-25-23-147-26, tutte ricadenti nel Comune di Mongrassano al Foglio di Mappa n.24, a Sud-Ovest con part. n.148 del Foglio di Mappa n.3 di Cerzeto e per tre lati con Strada Comunale "Colombra".

### **Natura e destinazione urbanistica**

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Cerzeto (CS) è il Programma di Fabbricazione (P. di F.) approvato con D.P.G.R. n.964 del 21.07.1986.

In virtù di tale Strumento e per come recita il Certificato di Destinazione Urbanistica, le particelle nn.80, 81 e 110 del Foglio n.3 di Cerzeto sono di natura Agricola, ricadenti tutte in Zona Agricola "E", con le prescrizioni previste dall'art.21 delle Norme Tecniche di attuazione.

In virtù di tali Norme, con un Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,03$  mc/mq, e considerata la superficie di estensione pari a mq.95.200, se ne deduce che sul lotto è possibile realizzare, nella zona centrale a seminativo, che risulta pianeggiante, e trovandoci a più di 150 metri dal letto del fiume esistente (altra prescrizione di natura idrogeologica), è possibile dunque realizzare ben 2.856 metri cubi (mq.95200 x 0,03), corrispondenti in pianta ad una superficie di metri quadrati 476, che si possono sviluppare su 2 livelli, sino ad una Hmax di m.7,50.

Ovviamente un eventuale intervento edilizio dovrebbe essere finalizzato e destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola.

### **Valore di mercato e prezzo base**

Il valore medio unitario di mercato, per detto terreno, così come scaturito da indagini e conteggi, risulta essere di € 1,40 a metro quadrato e quindi il prezzo base che ne deriva, per il LOTTO n.1, è pari ad € 133.280,00 (diconsi Euro centotrentatremiladuecentottanta/00).



## LOTTO n.2

### Appezamento di terreno sito in Località "Serafinello", in agro del Comune di Cerzeto

#### Descrizione sintetica

Appezamento di terreno ricadente in Località "Serafinello" in agro del Comune di Cerzeto (CS), esposto a Nord-Ovest, parzialmente molto scosceso e con forte pendenza nella sua parte destinata a querceto (di circa Ha.0,53, cioè circa mq.5.300), che rende il versante impraticabile; parzialmente, di contro, quasi pianeggiante nella parte rimanente coltivata a seminativo arborato, estesa circa Ha 0,59, circa mq.5.900, quest'ultima maggior parte in discrete condizioni d'uso.

Il terreno risulta libero, non occupato da alcuno, e raggiungibile da Strada Comunale sterrata, che si ferma a poca distanza dal lotto, per poi accedere in esso attraverso una stradella interpodereale, in terra battuta.

Dista dal centro abitato di Cerzeto (Centro Storico) circa km.8,00 e dall'agglomerato urbano di Mongrassano Scalo circa km.3. Trovasi in zona non urbanizzata, priva di ogni servizio e di infrastrutture tecnologiche.

#### Consistenza

E' riportato in Catasto Terreni del Comune di Cerzeto al Foglio di mappa n.2, particelle: n.172 – porzione AA, di qualità Seminativo Arborato, Classe 2, di superficie Ha.00.59.59; sempre particella n.172 – porzione AB, qualità Uliveto, Classe 2, di superficie Ha.00.53.11 (porzione non coincidente con la qualità effettiva praticata – trattasi nella realtà di querceto).

Particella n.170, di qualità Uliveto, Classe 2, con superficie Ha.00.09.20 (versante in discreto stato).

Infine particella n.171, di qualità Fabbricato rurale, esteso Ha.00.00.33, cioè mq.33, risultante in pessime condizioni statiche, tale da renderlo inagibile.

E' esteso, quindi, dello lotto complessivamente Ha. 01.22.23, corrispondenti a mq.12.223, ed in misura locale a poco più di 3 tomolate e mezza (1 tomolata = mq.3.333).

#### Ditta e provenienza

E' di proprietà \_\_\_\_\_ alla quale è pervenuto, l'intero appezzamento, per Istrumento Atto Pubblico - Compravendita per Scrittura Privata Autenticata del 22/07/2002 Rep. N.60784 – Raccolta 22453 redatto dal Notaio Espedito Claudio Cristofaro, in San Marco Argentano, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n.4425/1 Serie IV, in data 23/07/2002, Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Cosenza in data 30/07/2002 ai NN.16792-13017.

#### Titolarità giuridica

E' in Ditta a \_\_\_\_\_ con diritto di proprietà per intero, 1/1 in regime di separazione dei beni, risultante così unica titolare della piena proprietà.



### Confinazione

Il terreno confina a Sud con le particelle nn.4-96-6-7 del Foglio di Mappa n.3 di Cerzeto, ad Ovest con le part.ile nn.206-167-169 del Fg. Di Mappa n.2 del Comune di Cerzeto, ad Est con part. n.8 del Fg. di Mappa n.3 e con part. n.205 del Fg. n.2, sempre di Cerzeto.

### Natura e destinazione urbanistica

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Cerzeto (CS) è il Programma di Fabbricazione (P. di F.) approvato con D.P.G.R. n.964 del 21.07.1986.

In virtù di tale Strumento e per come recita il Certificato di Destinazione Urbanistica, le particelle nn.170, 171 e 172 del Foglio n.2 di Cerzeto sono di natura Agricola, ricadenti tutte in Zona Agricola "E", con le prescrizioni previste dall'art.21 delle Norme Tecniche di attuazione.

In virtù di tali Norme, con un Indice di Fabbricabilità Fondiaria  $I_f = 0,03$  mc/mq, e considerata la superficie di estensione pari a mq.12.223, se ne deduce che sul lotto è possibile realizzare, nella zona centrale a seminativo, che risulta pressochè pianeggiante, è possibile dunque realizzare 367 metri cubi ( $mq.12.223 \times 0,03$ ), corrispondenti in pianta ad una superficie di metri quadrati 122, che si possono sviluppare su di un unico livello di piano.

Ovviamente un eventuale intervento edilizio dovrebbe essere finalizzato e destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola.

### Valore di mercato e prezzo base

Il valore medio unitario di mercato, per detto terreno, così come scaturito da indagini e conteggi, risulta essere di € 0,75 a metro quadrato e quindi il prezzo base che ne deriva, per il LOTTO n.2, è pari ad € 9.167,00 (diconsi Euro novemilacentosessantasette/00).

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico affidatogli.

Cosenza, li 31 maggio 2016

Il C.T.U.  
Esperto Estimatore  
Ing. Enrico Argondizzo



Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri  
24-Mar-2016 11:56:39  
Prot. n. CS0058192/2016

Comune: CERZETO  
Foglio: 2  
Rchiedente:



E=19800

1 Particella 170

N=43800

