



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: <i>Espropriazione immobiliare procedura n° 230/2016 R.G.E.</i>
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: <i>Previte Giorgio</i>
CREDITORE: <i>Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa</i> <i>BCC Gestione Crediti Spa</i>
DEBITORE: XXXXXXXXXX

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Guglielmello Ivano

Via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS)

Cell. 32040019 E-mail: ing.guglielmello@gmail.com

Pec: ivano.guglielmello@pec.it

Ordine degli Ingegneri provincia di Cosenza N° 5349

Albo CTU del Tribunale di Cosenza 1213/2015

Montalto Uffugo 30/12/2017



1. Premessa

In data 20/02/2017, con ordinanza numero protocollo 230/2016 il Giudice dell' esecuzione immobiliare Dott.ssa Stefania Antico nominava come stimatore il sottoscritto Ing. Guglielmello Ivano con studio in via Crati snc 87046 Montalto Uffugo (CS), regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°5349 e all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio con NRG 1213/2015, invitandolo a comparire in data 18-09-2017 ore 12.00 dinnanzi al cancelliere presso la cancelleria per la formulazione del quesito e per il giuramento.

Alla data e ora stabilita, il sottoscritto, presentandomi dinnanzi al cancelliere, accettavo l'incarico di C.T.U. prestando il giuramento di rito e impegnandomi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

Il Giudice dell'esecuzione fissa udienza per l'audizione della vendita per il giorno 13/02/2018 ore 9:00.

Successivamente al Giudice Dott.ssa Stefania Antico subentra il Giudice Dott. Previte Giorgio.

QUESITI DEL GIUDICE

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma cod. proc. civ.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione 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 e il diritto oggetto di pignoramento).In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
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);*
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;*
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;
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 nel 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;
 6. rilevi le eventuali difformità o mancanze della 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;
 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,
 8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 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 all'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;
 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi



- debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quando disposto dall'art.577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*
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;*
 12. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 13 bis) *indichi 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 alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 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 trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).Proceda all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni;*
 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 1 a 14.

Il giudice dispone, inoltre, 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'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, con invio telematico (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 posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 all'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. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
7. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'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 allegati dovranno risultare anche dalla copia "informatica");
8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni singolo ostacolo all'accesso;

AUTORIZZA

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero P.A. da ogni responsabilità;



- *ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;*
- *a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
- *ad avvalersi [senza necessità di ulteriore autorizzazione] della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento;*

ASSEGNA

All'esperto un acconto di € 500 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.): del creditore pignorante.

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell' immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excell pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive –moduli per i professionisti (file denominato “istanza liquidazione ctu estimo-Goggiamani”).La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

2. Svolgimento operazioni di consulenza

- Il giorno **18/10/2017** sono iniziate le operazioni di verifica ed accertamento presso l' Ufficio Tecnico Territoriale di Cosenza alla Conservatoria dei Registri Immobiliari tramite ispezione ipotecaria, ho reperito la documentazione riguardante iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati.
La documentazione viene fornita nell'Allegato 2.
- Il giorno **19/10/2017** e nei giorni successivi tramite più visite presso l' Agenzia del Territorio ho reperito i seguenti documenti: le visure catastali attuali e storiche per immobile (*fornite in allegato 1*), le mappe censuarie, l'elaborato planimetrico e la planimetria del fabbricato (*fornite in allegato 3*) copia frazionamento del terreno in origine foglio73 part.425. (*fornito in allegato 9*)



- Il giorno **20/10/2017** mi sono recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) effettuando la richiesta all'Ufficio della documentazione progettuale e autorizzativa finalizzata a valutare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati. La documentazione mi è stata consegnata in un successiva visita in data 10/11/2017. La documentazione viene fornita nell'Allegato 5 e Allegato 6.
- Il giorno **24/10/2017** ho mandato una prima raccomandata a/r ai proprietari degli immobili eseguiti, dove richiedo entro otto giorni di prendere contatto con il sottoscritto CTU per concordare il sopralluogo. Pertanto dopo il contatto del sig. [REDACTED], il giorno **16/11/2017** ho inviato le raccomandate per fissare il sopralluogo in data 30/11/2017, allo stesso [REDACTED], alla sig.ra [REDACTED] e una pec al rappresentante del creditore precedente .
La documentazione è fornita nell'Allegato 7.
- Il giorno **18/10/2017** presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ho richiesto un controllo sulla sussistenza di eventuali contratti di locazione o simili a nome di degli eseguiti. La documentazione è stata ritirata in data 26/10/2017 ed è fornita nell'allegato Allegato 8
- Il giorno **02/11/2017** è stata inviata un nota sulla verifica documentazione su parte di un immobile attualmente non più in proprietà dell'esecutato come da iscrizione ipotecaria, si allega copia nell'Allegato 9
- Il giorno **30/11/2017** alle ore 10.00 mi sono recato ad effettuare il sopralluogo dei beni oggetto dell'esecuzione quindi è stato redatto il verbale di sopralluogo (Allegato 10) e effettuata una verifica sulla rispondenza del progetto e planimetrie catastali facendo un rilievo fotografico dello stato di fatto e fornendone copia nell'Allegato 11.

3. Operazione peritali

Quesito n° 1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui.....

Risposta:

I proprietari oggetto dell'esecuzione sono :

[REDACTED]

[REDACTED]



I beni oggetto della procedura sono:

1. beni intestati a [REDACTED] per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà cadauno, in regime di separazione dei beni, definiti nel contratto di mutuo fondiario come :

“Quoziente di terreno con entrostante un fabbricato in corso di costruzione sito nel comune di Bisignano (CS) alla località “Simunella” esteso complessivamente metri quadri 1967, confinante con strada provinciale Bisignano-Cosenza , con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]”,
individuati nel catasto dei terreni del comune di Bisignano come segue:

SITUAZIONE AL MOMENTO DELLA STIPULA CONTRATTO DI MUTUO								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Fg	P.IIa	Sub	Qualità	classe	superficie Ha are ca	Reddito euro		
						Domenicale.	agrario	
71	157		Querceto	2	0.12.00	1,86	0,56	
71	457		Querceto	2	0.06.60	1,02	0,31	
71	460		Querceto	2	0.01.07	0,17	0,05	

2. beni intestati al solo [REDACTED], definiti nel contratto di mutuo fondiario come :

“Appezamento di terreno sito in agro del comune di Bisignano alla località “Manca di Vriccio-Cocozzello” esteso Ha 0.76.30 confinante con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED].”

Individuato nel catasto terreni nel Comune di Bisignano come segue:

SITUAZIONE AL MOMENTO DELLA STIPULA CONTRATTO DI MUTUO								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Fg	P.IIa	PORZ	Qualità	classe	superficie Ha are ca	Reddito euro		
						Domenicale	agrario	
73	425	AA	ULIVETO	3	0.43.00	6,66	7,77	
73	425	AB	SEM. ARB.	4	0.33.15	4,28	2,74	
73	427		SEM.ARB.	3	0.00.15	0,04	0,02	



In riferimento ai beni contrassegnati al punto 1, all'epoca della stipula del contratto di mutuo il fabbricato non era accatastato, risultavano le particelle dei terreni 157 e 457, a seguito dell'accatastamento sono state soppresse quest'ultime e creata la particella 629 costituente il fabbricato con relativa corte, mentre il terreno contrassegnato con particella 460 è rimasto tale.(passaggi evidenti da visure storiche presenti in allegato 1).

Pertanto nella situazione attuale, abbiamo il fabbricato con la rispettiva corte che indicheremo come **IMMOBILE A** individuato catastalmente come segue:

SITUAZIONE ATTUALE FABBRICATO									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Fg	P.Ila	Sub	categoria	classe	consistenza	Super.	Rendita	
IMMOBILE A	71	629	1	In corso di costr.	2				PIANO S1-T Via foresta
IMMOBILE A	71	629	2	A/2	U	10,5 vani	223m ²	542,28	PIANO T-1 Via foresta

La porzione di terreno di circa 107 m² confinante con la attuale particella 629 (ex457), via Foresta, proprietà ██████████ e proprietà ██████████ che indicheremo come **IMMOBILE B** individuato catastalmente come segue:

SITUAZIONE ATTUALE TERRENO (VIA FORESTA)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Fg	P.Ila	Sub	Qualità	classe	superficie		Reddito euro	
						Ha	are ca	Domencale.	agrario
IMMOBILE B	71	460		Querceto	2	0.01.07		0,17	0,05



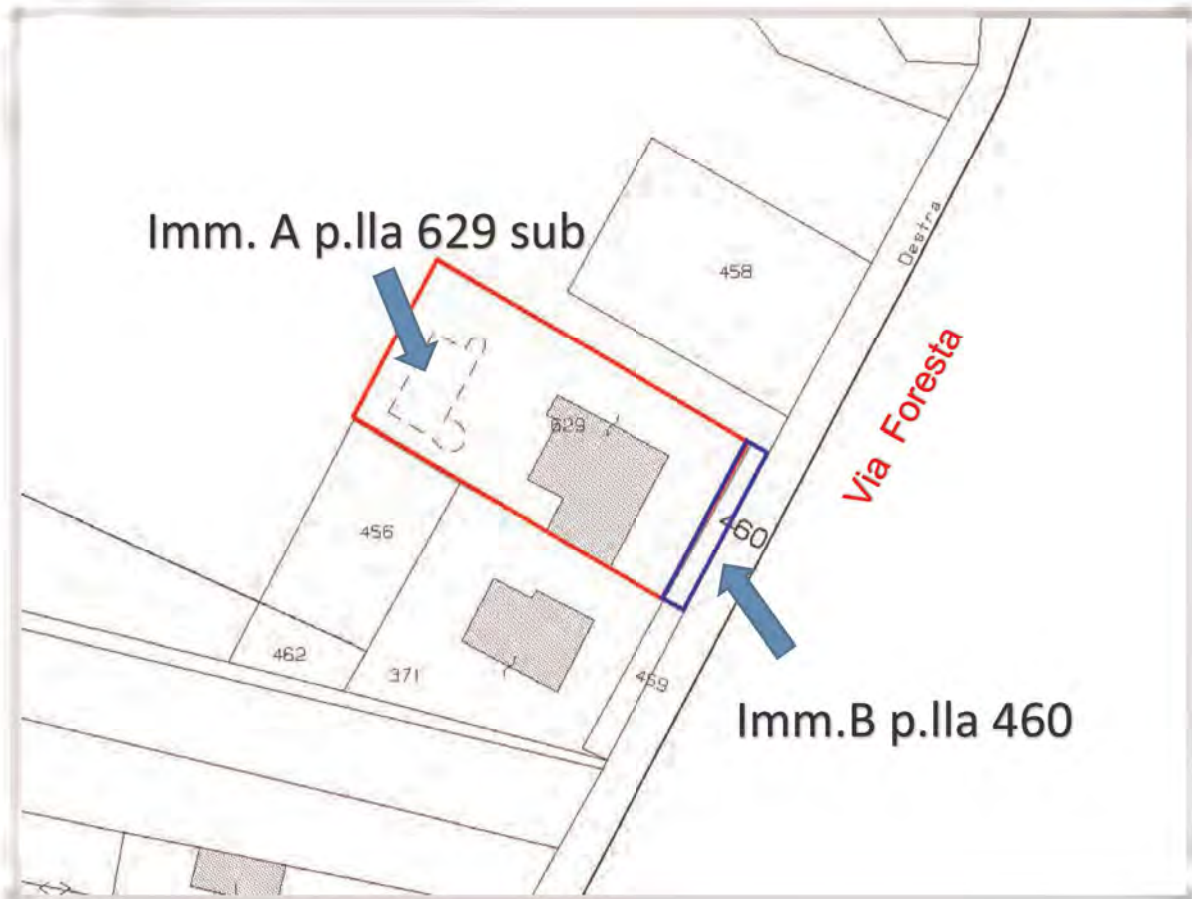


Figura 1 stralcio mappa censuaria Via Foresta Bisignano

In riferimento ai beni contrassegnati al punto 2, la particella 427 è rimasta tale mentre la particella 425 ha subito un frazionamento che ha dato origine alle particelle 804 e 805. Come evidenziato nella nota del 02/11/2017 (inserita sul sistema informatico) la particella 805 non risulta più in proprietà di [REDACTED]. Pertanto indicheremo come **IMMOBILE C** la parte di terreno costituita dalla somma delle particelle 427 e 804 e **IMMOBILE D** la particella che non risulta più intestata a [REDACTED]. Segue

SITUAZIONE ATTUALE TERRENO (MANCA DI VRICCIO-COCOZZELLO)

	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Fg	P.lla	Sub	Qualità	classe	superficie	Reddito euro	
						Ha are ca	Domencale.	agrario
IMMOBILE C	73	427		SEMIN.ARB.	3	0.0.15	0,04	0,02
IMMOBILE C	73	804		ULIVETO	3	0.68.70	10,64	12,42
IMMOBILE D	73	805		ULIVETO	3	0.07.45	1,15	1,35



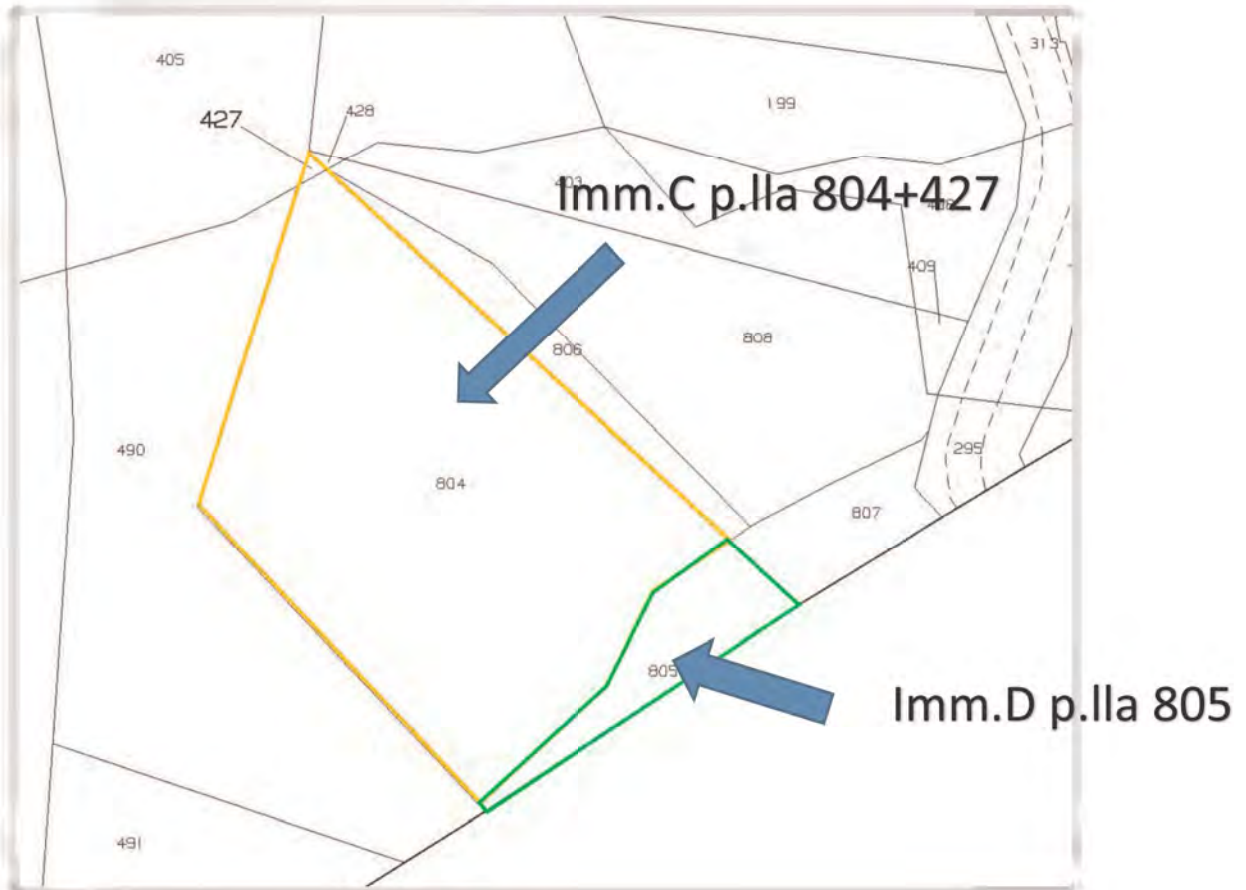


Figura 2 straccio catastale localita Manca di Vriccio-Cocozzello

Gli immobili sono pervenuti ai sopracitati proprietari tramite tre atti notarili da me reperiti presso il Comune di Bisignano e dal notaio Sergio Cappello (allegato 12) dei quali se ne propongono degli stralci:

1. **Il giorno 03-04-2001** con atto repertorio n.9444 e raccolta n.2920 trascritto il 27/04/2001 con Registro Particolare 7241 e Registro Generale 9225, gli eseguiti sopra descritti in regime di separazione dei beni per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ cadauno hanno acquistato dal sig. [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED] e dal sig. [REDACTED] [REDACTED] " la proprietà di un lotto di terreno edificatorio, ma ricadente per intero in zona R.U.R (ristrutturazione urbanistica rurale), della superficie di metri quadrati milleduecento (1200);confinante con strada provinciale Bisignano-Cosenza e restante proprietà degli alienanti per due lati. Riportato nel N.C.T. del comune di Bisignano alla partita 2967, in ditta [REDACTED] per ineseguita voltura, **foglio 71 particella 157** Ha 0.12.00 querceto classe 2 RD 3600 RA 1.080."



2. **Il giorno 05/03/2004** con atto repertorio n.29284 e raccolta n.9317 trascritto a Acri il 22/03/2004 con Registro Particolare 6568 e Registro Generale 8632 gli esecutati, sopra descritti, in regime di separazione dei beni, per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ cadauno, hanno acquistato dal sig. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] *“un appezzamento di terreno, sito in agro del comune di Bisignano, alla località Simunella o Vritta Sottana, esteso complessivamente Ha 0.07.67 confinante con restante proprietà dei venditori, con strada provinciale e con proprietà della parte acquirente. Figura riportato in Catasto Terreni di detto comune, **foglio 71 particella 457** di ha 0.06.60 querceto cl2 R.D. euro 1.02, R.A. 0.31 euro e **particella 460** di Ha 0.01.07 querceto cl 2 R.D. 0.17 euro, R.A. 0.05 euro.”*
3. **Il giorno 02/11/1992** con atto repertorio n.9231 raccolta 1389 trascritto ad Acri il 18/11/92 n.723 [REDACTED], ha acquisito in proprietà, tramite donazione in suo favore da parte dei coniugi [REDACTED], *“un appezzamento di terreno di natura prettamente agricolo, sito in agro del Comune di Bisignano (CS) alla località “Manca di Vriccio-Cocozzello”, della superficie di Ha.0.76.30 confinante con proprietà di [REDACTED], [REDACTED] e con restante proprietà dei donanti, salvo altri. E' riportato nel N.C.T. di detto Comune sotto le partite 1790-6258, **foglio di mappa 73 particelle frazionate 402/a (def.425)** proveniente dall'originaria 79 per Ha.0.76.15 RD £ 19.038, RA £ 12.184 e 407/b (**def.427**) proveniente dall'originaria 104, per Ha.0.00.15, RD £. 75, RA £.30, giusto frazionamento n.3018/92...”*



Quesito n° 2***Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....*****Risposta:**

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile	Protocollo di richiesta CS 103201 del 2017 Ricevuta di cassa n. 26472 Ispezione n. CS 103202/3 del 2017 Inizio ispezione 18/10/2017 10:59:09
Richiedente GUGLIELMELLOIVAN	

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BISIGNANO (CS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 71 - Particella 157

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 17/10/2017

Elenco immobili

Comune di BISIGNANO (CS) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 71	Particella 157	Subalterno -
Immobile precedente		

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 09/05/2000 - Registro Particolare 6518 Registro Generale 8968
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 134/136 del 30/11/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 27/04/2001 - Registro Particolare 7241 Registro Generale 9225
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 9444 del 03/04/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 08/11/2005 - Registro Particolare 16360 Registro Generale 43998
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 29871/34 del 02/11/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1041 del 06/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 06/04/2006 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 11353
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 68572/22850 del 04/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Nota disponibile in formato elettronico



5. ISCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 14153
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75314/28138 del 19/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 18703 Registro Generale 22983
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1665 del 08/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 103201 del 2017
Ricevuta di cassa n. 26472
Ispezione n. CS 103206/3 del 2017
Inizio ispezione 18/10/2017 11:04:48

Richiedente GUGLIELMELLOIVAN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BISIGNANO (CS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 71 - Particella 457

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 17/10/2017

Elenco immobili

- Comune di BISIGNANO (CS) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 71 Particella 457 Subalterno -
Immobile precedente

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 24/03/2004 - Registro Particolare 6568 Registro Generale 8632
Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 29284/9317 del 05/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/04/2006 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 11353
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 68572/22850 del 04/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 37671 Registro Generale 48086
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2525/2003 del 19/11/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 14153
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75314/28138 del 19/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 18703 Registro Generale 22983



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1665 del 08/09/2016
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Immobili precedenti

Ispezione ordinaria a pagamento
 per immobile

Protocollo di richiesta CS 103201 del 2017
 Ricevuta di cassa n. 26472
 Ispezione n. CS 103208/3 del 2017
 Inizio ispezione 18/10/2017 11:07:28

Richiedente GUGLIELMELLOIVAN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BISIGNANO (CS)
 Tipo catasto : Terreni
 Foglio : 71 - Particella 460

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 17/10/2017

Elenco immobili

Comune di BISIGNANO (CS) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 71 Particella 460 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/03/2004 - Registro Particolare 6568 Registro Generale 8632
 Pubblico ufficiale CAPPELLI SERGIO Repertorio 29284/9317 del 05/03/2004
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/04/2006 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 11353
 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 68572/22850 del 04/04/2006
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/11/2008 - Registro Particolare 37671 Registro Generale 48086
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2525/2003 del 19/11/2003
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 14153
 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75314/28138 del 19/05/2009
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 18703 Registro Generale 22983
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1665 del 08/09/2016



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento
 per immobile

Protocollo di richiesta CS 103201 del 2017
 Ricevuta di cassa n. 26472
 Ispezione n. CS 103215/3 del 2017
 Inizio ispezione 18/10/2017 11:10:30

Richiedente GUGLIELMELLOIVAN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BISIGNANO (CS)
 Tipo catasto : Terreni
 Foglio : 73 - Particella 427

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 17/10/2017

Elenco immobili

Comune di BISIGNANO (CS) Catasto Terreni
 1. Sezione urbana - Foglio 73 Particella 427 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 02/12/1992 - Registro Particolare 22846 Registro Generale 26628
 Pubblico ufficiale SERGIO CAPPELLI Repertorio 9231 del 02/11/1992
 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
 Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 14153
 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75314/28138 del 19/05/2009
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 18703 Registro Generale 22983
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1665 del 08/09/2016
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 103201 del 2017
Ricevuta di cassa n. 26472
Ispezione n. CS 103212/3 del 2017
Inizio ispezione 18/10/2017 11:09:26

Richiedente GUGLIELMELLOIVAN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BISIGNANO (CS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 73 - Particella 425

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 17/10/2017

Elenco immobili

Comune di BISIGNANO (CS) Catasto Terreni
1. Sezione urbana - Foglio 73 Particella 425 Subalterno -
Immobile precedente

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/12/1992 - Registro Particolare 22846 Registro Generale 26628
Pubblico ufficiale SERGIO CAPPELLI Repertorio 9231 del 02/11/1992
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 14153
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 75314/28138 del 19/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 29/09/2016 - Registro Particolare 18703 Registro Generale 22983
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1665 del 08/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

Dall'analisi delle ispezioni dei registri immobiliari della Conservatoria da me reperiti (presenti in allegato 2) in data 18/10/2017 le iscrizioni e le trascrizioni nel ventennio precedente risultano **coerenti** ai riferimenti che sono riportati nell'atto della procedura esecutiva di pignoramento.

Quesito n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per.....

Risposta:



Per l'immobile indicato con **A** oltre all'estratto di mappa catastale è stato reperito l'elaborato planimetrico e la planimetria interna dell'abitazione (allegato 3). Per il terreno in località Cocozzello indicato come immobile **C e D** è stata reperito l'estratto di mappa catastale. Previa richiesta al Comune di Bisignano è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica per tutti gli immobili in questione con stralcio del piano regolatore generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n.48 del 04/07/1994 (allegato 4).

Quesito n° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località,.....

Risposta:

Il sottoscritto il giorno 30/11/2017 , previo preavviso delle parti (in allegato 7) ho effettuato il sopralluogo degli immobili pignorati effettuando rilievi geometrici e fotografie e compilato in verbale di accesso (allegato 10).

DESCRIZIONE IMMOBILE A e B

Individuazione catastale immobili

Imm. A sub1		Imm. A sub2		Imm. B	
Catasto fabbricati		Catasto fabbricati		Catasto terreni	
Foglio	71	Foglio	71	Foglio	71
Particella	629	Particella	629	Particella	460
Subalterno	1	Subalterno	2	qualità	querceto
Piano	S1-T	Piano	T-1	classe	2
Categoria	In corso di costruzione	Categoria	A/2	superficie	0.01.07
Classe	-	Classe	U	Redd. Dom.	0.17
Consistenza	-	Consistenz a	10,5 vani	Redd. Agr.	0.05
Superficie Catastale	-	Superficie Catastale	223 m ²	-	-
Indirizzo	Via Foresta	Indirizzo	Via Foresta	Indirizzo	Via Foresta
Rendita	-	Rendita	542,28	-	-



confini	Via Foresta Stessa ditta part.460	confini	Via Foresta Stessa ditta part.460	confini	Via Foresta Stessa ditta part.629
	██████████ ██████████ ██████████		██████████ ██████████ ██████████		██████████ ██████████ ██████████

Localizzazione degli immobili



Figura 3 ortofoto

Gli immobili pignorati indicati come **A** e **B** sono situati nella zona valliva del Comune di Bisignano (CS) a circa 3.5 km da centro del paese nella località Forestella, in via Foresta n. 15 .

Descrizione degli immobili.

L'**immobile A** (part.629) consiste in un fabbricato a 3 piani inserito in un lotto di terreno di 1860 m² .Il fabbricato come si evince anche dal permesso di costruire è stato progettato per adibirlo ad attività di ristorazione. Nel terreno che costituisce la corte del fabbricato è presente una piscina di superficie di circa 165 m².

Piano sottostrada

Il fabbricato è costituito da un piano sottostrada della superficie di circa 215 m² e altezza di piano di 2.8 m ,adibito a deposito attrezzi e locali di sgombero, non computato ai fini



volumetrici in quanto interrato. Attualmente si trova allo stato rustico con tamponature esterne e qualche divisione interna. Sul lato est e parte del lato sud completamente interrato è presente un'intercapedine larga 5 m a protezione del seminterrato con una superficie di circa 135 metri adibita a deposito materiale.

Piano terra

Il piano terra con una superficie di circa 200 m² più 143 m² di terrazzo coperto e con altezza di solaio di 3 m è adibito a locali per ristorante, il locale risulta ancora allo stato rustico solo con tamponatura esterna con qualche divisione interna.

Piano sottotetto

Tramite una scala esterna si accede al piano sottotetto, che ha un'altezza media inferiore a 2.5 m, con una superficie lorda di 215 m² più 75 m² di terrazzo coperto. Tale unità immobiliare da progetto è adibita a stenditoio lavanderia, praticabile ma non abitabile ma attualmente è adibito ad abitazione costituita da un salotto due ripostigli due bagni una cucina e 3 camere da letto una con cabina armadio e un disimpegno.

Il piano sottostrada con il piano terra comprensivo di corte e piscina risultano individuati catastalmente come **part. 629 subalterno 1** (con categoria in corso di costruzione). Il piano sottotetto è individuato catastalmente come **subalterno 2** (con categoria catastale A/2).

L'immobile B (part. 460) è costituito da un piccolo lotto di terreno di 107 m² che si colloca tra l'immobile A e la strada (via Foresta) con una larghezza di circa 3.5 m per 30 metri. Il terreno ricade in zona tipo RUR secondo il PRG del Comune di Bisignano.

Il lotto di terreno su cui ricade l'immobile che come è stato detto è pari a 1860 più altri 107 m² dell'immobile B è per 1307 m² in zona RUR dove in base al PRG vigente è possibile la realizzazione del 30% della copertura dell'area asservita, non superando i 200 m² di superficie edificabile.

Descrizione strutturale dell'immobile A

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. costituita da struttura a telai collegati con solai in latero-cemento. La tamponatura delle parti interrate è realizzata in calcestruzzo armato per le parti non interrate è realizzate in laterizi forati. Le fondazioni sono realizzate con reticolo di travi rovesce. La copertura è a falde, strutturalmente in legno con sovrastante manto di tegole. E' presente un'intercapedine interrata a protezione del locale seminterrato.



Descrizione pavimentazioni, infissi, impianti, finiture (piano sottotetto)

Il piano sottotetto è l'unico ad essere finito .La pavimentazione è in gres porcellanato ,gli infissi in alluminio color legno con tapparelle, la sezione dell'infisso è a taglio termico.

L'impianto elettrico è sottotraccia regolarmente funzionante .

Internamenti i muri sono rifiniti con intonaco liscio e tinteggiato, sono presenti due bagni uno con doppio lavandino vasca idromassaggio e accessori, l'altro con lavandino accessori e box doccia ambedue con buone finiture.

Descrizione superficie calpestabile

SUPERFICIE CALPESTABILE mq					
Imm. A sottotetto sub2		Immobile A piano terra		Immobile A p. sottostrada	
locale	Superficie	locale	Superficie	locale	Superficie
<i>Ripostigli</i>	14	<i>Sup. int</i>	180	<i>Sup. int</i>	200
<i>Cucina</i>	19	<i>terrazzo</i>	132	<i>Intercapedine</i>	122
<i>Soggiorno</i>	65			<i>locale</i>	
<i>Disimpegni</i>	16.70			<i>sgombro</i>	
<i>letto</i>	52				
<i>Terrazzo</i>	75				
<i>Bagni</i>	13.70				
Totale	180.4	Totale	180	Totale	200
interna		interna		interna	
Totale	75	Totale	132	Totale	122
esterna		esterna		esterna	

Descrizione opere di urbanizzazione e comunicazioni

L'immobile si trova in un area nella quale si è concentrato, negli ultimi anni, lo sviluppo dell'edilizia rurale, infatti per lo più è caratterizzata da edifici a due piani localizzati ai margini della viabilità esistente, circondati da ampi spazi destinati ad orto o giardini. La zona è adeguatamente provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A circa 800 m nella direzione del paese di Bisignano si raggiunge Corso Italia una via dove sono



situate varie attività commerciali come alimentari, bar, negozi vari e il campo sportivo e spostandosi qualche km alcuni centri commerciali. Il centro del paese di Bisignano si raggiunge percorrendo circa 4 km e passando da un'altitudine di 220 m a circa 360 m. In tale centro è presente il Municipio la chiesa di Sant'Umile e servizi come la posta e la banca.

Si raggiunge l'autostrada A2/E45 presso l'ingresso di Torano Castello percorrendo la strada SP 239 la SP239 un tratto della SS19 il tutto per circa 10 km in 12 minuti.

Si raggiunge l'aeroporto percorrendo l'autostrada A2/E45 per 105 km in circa 1 ora e 21 minuti. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Torano Castello a circa 15 minuti.

DESCRIZIONE IMMOBILI C e D

Individuazione catastale immobili

Imm. C		Imm. C		Imm. D	
Catasto terreni		Catasto terreni		Catasto terreni	
Foglio	73	Foglio	73	Foglio	73
Particella	427	Particella	804	Particella	805
qualità	Semin. arb.	qualità	uliveto	qualità	uliveto
classe	3	classe	3	classe	3
superficie	0.00.15	superficie	0.68.70	superficie	0.07.45
Redd. Dom.	0.04	Redd. Dom.	10.64	Redd. Dom.	1.15
Redd. Agr.	0.02	Redd. Agr.	12.42	Redd. Agr.	1.35
Intestazione attuale	██████████ ██████████	Intestazione attuale	██████████ ██████████	Intestazione attuale	██████████ ██████████ ██████████
Indirizzo	Località Cocozzello	Indirizzo	Località Cocozzello	Indirizzo	Località Cocozzello
confini	████████████████████ ██████████████████ ██ ██████████████████ ████████████████████			confini	Stessa ditta ██████████████████ ██████████



Localizzazione degli immobili



Figura 5 ortofoto terreno località Cocozzello

Descrizione degli immobili.

L'immobile indicato con **C**, costituito dalle particelle **427 e 804** intestate all'esecutato ██████████, è un appezzamento di terreno con un'estensione totale pari a 6885 m². Nei 2/3 del terreno è presente un uliveto, poi una piccola parte di bosco e il resto è terreno libero con qualche albero da frutto. Si accede al terreno dalla statale 660 che porta ad Acri da una strada in terra battuta. Il terreno è di natura collinare con un'altitudine che varia da un minimo di 287 m a 320 m.

L'immobile indicato con **D** si costituisce da un frazionamento eseguito successivamente all'epoca dell'ipoteca e precisamente in data 29-01-2015. La particella originaria era la 425 da questa si sono ottenute le particelle 804 e 805 e la 805 non risulta più intestata a ██████████. Questa situazione è stata evidenziata tramite una nota inserita sul sistema telematico in data 02-11-2017 (presente in allegato 9) dove è stata allegata copia del frazionamento e dell'atto di passaggio della proprietà. Tale atto viene giustificato dall'esecutato come una correzione dei confini erroneamente tracciati su carta all'epoca dell'acquisizione della proprietà, infatti fa presente l'esecutato che il possesso di tale



quota di terreno è stato sempre degli attuali intestatari. La natura di questa porzione di terreno di estensione di 745 m² e simile a quella dell'immobile B è presente un uliveto. L'accessibilità al terreno avviene dalla strada statale 660 tramite una strada in terra battuta.

Da punto di vista della destinazione urbanistica ricadono sia B che C in zona Agricola.

Quesito n° 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano,.....

Risposta:

Per quanto riguarda **l'Immobili A ossia la part.629** i dati catastali non corrispondono a causa dell'accatastamento successivo all'ipoteca del fabbricato pertanto dalle particelle 157 e 457 è stata creata la particella 629 il passaggio è evidente dalle visure storiche presenti nell'allegato 1 . Pertanto ricadiamo nella condizione che **i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.**

Per quanto riguarda **l'immobile B part. 460** tutti i dati contenuti nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale **pertanto i dati presenti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.**

Per quanto riguarda **l'immobile C part. 427** tutti i dati contenuti nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale **pertanto i dati presenti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.**

Per quanto riguarda **l'immobile C part. 804** i dati catastali non corrispondono a causa del frazionamento della particella originaria 425 poi diventata 804 e 805 il passaggio è evidente dalla documentazione presente in allegato 9 . Pertanto ricadiamo nella condizione che **i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.**

Per quanto riguarda **l'immobile C part. 805** i dati catastali non corrispondono a causa del frazionamento della particella originaria 425 poi diventata 804 e 805, il passaggio è evidente dalla documentazione presente in allegato 9 . Qui è presente anche il problema del cambio della titolarità dell'immobile evidenziato nella nota del 2/11/2017 da valutare . Pertanto ricadiamo nella condizione che **i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.**



Quesito n° 6***Rilevi le eventuali difformità o mancanze della documentazione catastale,.....*****Risposta:**

Per quanto riguarda il fabbricato indicato come immobile A l'elaborato planimetrico per il piano sottostrada sul lato ovest risulta incoerente con lo stato di fatto. E' presente solo la pianta del piano sottotetto mentre gli altri due piani sono ancora in corso di costruzione. Sulla pianta del sottotetto si evidenziano delle difformità in pianta, e lo stesso risulta catastalmente come abitazione in cat.A/2 in difformità con il progetto che lo individua come locale non abitabile. Pertanto sarà necessario riaggiornare l'elaborato planimetrico e la planimetria del sottotetto ed effettuare un cambio di destinazione del sottotetto.

Sommariamente il costo delle operazioni di aggiornamento catastale prima evidenziate sono di 1000,00 €

Quesito n° 7***Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ;*****Risposta:**

l'immobile indicato come **A** (part.629, via Foresta) costituito da un fabbricato con relativa corte che risulta per circa 1200 m² in zona RUR (Ristrutturazione Urbanistica Rurale) per i restanti 660 m² in zona Agricola.

l'immobile indicato come **B** (part.460, via Foresta) costituito da un striscia di terreno compresa tra l'immobile A e la strada Via Foresta di 107 m² ricade in zona RUR.

Gli immobili indicati come **C e D** (part.427-804-805, località Coccozzello) che costituiscono un appezzamento di terreno che ricade in zona Agricola.

Le prescrizioni per la zona RUR e Agricola sono richiamate nel certificato di destinazione urbanistica presente in allegato 4.

Quesito n° 8***Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....*****Risposta:**

Il fabbricato individuato come Immobile A (part.629) è stato realizzato a seguito dell'ottenimento del permesso di costruire n.69 del 2 settembre 2005 e successivamente della variante con permesso n.29 del 29/05/2017 (*allegato 5*)



Si evidenziano le seguenti difformità rispetto al progetto (allegato 6):

Il progetto è difforme da ciò che è stato realizzato nei seguenti punti:

1. Nel piano sottostrada seminterrato si evidenzia la chiusura di un tratto di terrazzo nel lato ovest del fabbricato per una superficie circa di 13 m² non presente nella variante di progetto.
2. Nel piano sottotetto la superficie non è coerente con la planimetria della variante di progetto con un aumento di superficie da 165 m² previsti in progetto a 215 m², con la conseguente variazione del forma del tetto. Si evidenzia che in progetto il sottotetto è previsto praticabile e non abitabile non coerente con l'utilizzo di abitazione attualmente presente nonché con la categoria di accatastamento A/2 presente.

Le difformità presenti attualmente per il PRG (Piano Regolatore Generale) vigente non sono sanabili, potrebbero diventare sanabili quando sarà vigente il nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale), ancora in corso ancora di approvazione. Ai fini della valutazione dell'immobile ne verrà tenuto conto, il piano sottotetto se pur accatastato in categoria A/2 e rifinito come abitazione verrà valutato come sottotetto praticabile non abitabile come risulta da documentazione progettuale allegata.

Non è presente il certificato di agibilità perché l'immobile risulta in corso di costruzione.

Quesito n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Risposta:

I lotti saranno i seguenti

lotto 1 costituito dall'immobile A particella 629 e dall'immobile B particella 460 ambedue foglio 71

lotto 2 costituito dall' immobile C ossia foglio 73 dalla particelle 427 e 804 e immobile D foglio 73 part.805.



Quesito n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota

Risposta

Gli immobili A e B sono stati pignorati per intero ai due coniugi rispettivamente ad ognuno per la metà della proprietà . Comunque gli immobili non sono divisibili in natura e non è consigliabile la divisione in lotti dei singoli immobili.

Quesito n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato

Risposta

L'immobile risulta essere la residenza degli esecutati. Non risultano essere negli immobili oggetto dell'esecuzione registrati contratti di locazione o simili presso l'Ufficio del Registro (vedi allegato 8).

Quesito n° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Risposta

Non presente questa casistica.

Quesito n° 13 / 13 bis

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici

Risposta

Non sono presenti vincoli storici artistici alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non sono presenti oneri di natura condominiale ne diritti demaniali o censi.

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione, non è presente il condominio.

Quesito n° 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni

Risposta

Il criterio di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato corrente che è funzione della domanda e dell'offerta, che quel bene possiede nel mercato di riferimento all'attualità. Il metodo di stima utilizzato è quello della **stima diretta definita anche come stima sintetica**, quindi arrivando alla formulazione del più probabile valore di mercato



mediante una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene, effettuata confrontando adeguati parametri tecnici ed economici, riscontrati. Tali parametri economici sono stati scrupolosamente ricercati tramite un'indagine sui valori di compravendite di beni simili reperiti da notai della zona, agenzie immobiliari e imprenditori edili della zona. Dall'analisi effettuata il mercato non è molto attivo sulle compravendite, comunque i dati reperiti confrontati anche a quelli dell' OMI sono stati sufficienti ad operare una stima il più possibile corretta e coerente.

Indagine sul Osservatorio del Mercato immobiliare dell'agenzia dell'Entrate.

Seguono i dati secondo l'OMI dell' Agenzia delle Entrate aggiornati al primo semestre 2017 relativamente ai locali di tipo commerciale che propone un minimo di 440 €/mq ad un massimo di 780 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: BISIGNANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	380	L	1,3	1,9	L
Negozi	NORMALE	440	780	L	3,6	5,3	L

Calcolo superficie commerciale:

IMMOBILE A FABBRICATO - SUPERFICI COMMERCIALI			
(particella 629 sub1 e sub 2)			
Piano sottostrada seminterrato	Superficie lorda m ²	Coeff. Ragg. %	Superficie commerciale m ²
Superf. interna	350	100 %	350
Terrazzo coperto	32	35% (10% oltre 25m ²)	9.4
TOTALE			361.2
Piano terra			
Superf. interna	200	100%	200
Terrazzo coperto	143	35% (10% oltre 25m ²)	20.5
TOTALE			220.5



Piano sottotetto			
Superf. interna	215	100%	215
Terrazzo coperto	75	35% (10% oltre 25m ²)	13.7
TOTALE			228.7
Superficie cortile fabbricato			
Superficie cortile	1500	10% (2% oltre 25m ²)	38,2
TOTALE			38.2

LOTTO PRIMO

E' costituito dall'immobile indicato con A identificato catastalmente come foglio 71 particella 629 sub 1 e sub 2 costituito da un fabbricato di 3 piani con un appezzamento di terreno con entrostante piscina e dall' immobile B identificato catastalmente come foglio 71 particella 460 costituito da una striscia di terreno prospiciente il fabbricato ambedue in via Foresta Bisignano (CS) .

piano sottostrada (immobile A)

considerate lo stato rustico in corso di costruzione, la destinazione d'uso a locale di sgombero ricovero attrezzi, la posizione , la situazione di mercato, lo stato di conservazione e le difformità presenti avremo:

valore di mercato assegnato = **200 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale =361.2 m²

Valore assegnato =361.2 m² x 200 €/m² =**72.240,00 €**

piano terra (immobile A)

Considerata la destinazione d' uso locale ristorante, la posizione prospiciente e visibile dalla strada, il buono stato di conservazione, la situazione di mercato presente se la struttura fosse finita assegneremmo un valore di 900 €/m² (suscettibile a variazione a seconda del tipo di finiture), considerato il fatto che attualmente è rustica solo con le tamponature esterne avremo:

valore di mercato assegnato = **450 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale =220.5 m²

Valore assegnato =220.5 m² x 450 €/m² =**99.225,00 €**



piano sottotetto (immobile A)

considerate lo stato finito , la destinazione d' uso di progetto come stenditoio-lavanderia non abitabile e la posizione, la situazione di mercato presente, lo buono stato di conservazione e le difformità riscontrate avremo:

valore di mercato assegnato è di **200 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale =228.7 m²

Valore assegnato =228.7 m² x 200 €/m² =**45.740,00 €**

Cortile fabbricato (immobile A)

Al terreno intorno al fabbricato, attualmente allo stato rustico, che verrà sistemato a cortile, parcheggi e piscina assegniamo il valore di mercato di **450 €/m²** calcolati come superficie commerciale.

Superficie commerciale =38.2 m²

Valore assegnato =38.2 m² x 450 €/m² =**17.190,00 €**

piscina (immobile A)

All'interno del cortile del fabbricato è presente una piscina con una superficie pari a 165 m² l'anno di costruzione è circa il 2011 lo stato di conservazione è buono ,la struttura è a pannelli la sua forma è caratteristica ed esteticamente gradevole. Date le considerazioni fatte assegneremo un valore di mercato pari a **20.000,00 €** a corpo.

Terreno prospiciente fabbricato (immobile B)

Considerata la destinazione urbanistica edificabile (zona RUR) del terreno la posizione la superficie la situazione di mercato avremo:

valore di mercato assegnato = **50 €/m²**

Superficie =107 m²

Valore assegnato =107 m² x 50 € = **5350,00 €**

Pertanto il valore totale del lotto primo =259.745,00 €

- Abbattimento per aggiornamento catastale 1000,00 €
259.745,00 € - 1000 € =258.745,00€



- Abbattimento forfettario come indicato nel quesito 15 %

258.745,00 € - 15%(38.811,75) =219.933,25€

Valore arrotondato stimato.....219.950,00 euro

LOTTO SECONDO

E' costituito dagli immobili indicati come C e D, ambedue costituiscono un appezzamento di terreno agricolo in località Cocozzello vediamo in dettaglio:

Terreno part. 427 e part. 804 (immobile C)

identificato catastalmente come foglio 73 particella 427 e particella 804 il terreno si presenta con una piantagione di ulivi per circa 2/3 della superficie, lo stato di manutenzione è buono, l'accesso avviene dalla strada statale SS 660 tramite un pista in terra battuta, date le considerazioni fatte la destinazione urbanistica agricola la posizione avremo:

valore di mercato assegnato = **2,50 €/m²**

Superficie =6885 m²

Valore assegnato =6885 m² x 2,50 €= **17.212,50 €**

Terreno part. 805 (immobile D)

Si evidenzia che attualmente il terreno non risulta intestato all'esecutato pertanto dovrà essere valutata la situazione, la documentazione in merito è presente nella nota del 02/11/2017 presente sul sistema telematico e nell'allegato 9.

Il terreno identificato catastalmente come foglio 73 particella 805 è costituito da una striscia di terreno confinante con l'immobile identificato come C quindi avrà le stesse caratteristiche, pertanto avremo :

valore di mercato assegnato = **2,50 €/m²**

Superficie =745 m²

Valore assegnato =745 m² x 2,5 €= **1862,50 €**



Pertanto il valore totale del lotto secondo sarà a pari a **19075,00 €**

- Abbattimento forfettario come indicato nel quesito 15 %
19.075,00€ - 15%(2861,25) =16.213,75 €

Valore arrotondato stimato.....16.200,00 euro

Quesito n° 15

Riporti ni apposito foglio "riassuntivo "

Risposta

Si allega foglio riassuntivo come richiesto.

Conclusioni

Nel fabbricato facente parte del lotto primo si sono evidenziate delle difformità rispetto al progetto, riguardanti il piano seminterrato e il sottotetto, attualmente non sanabili con l'attuale PRG, probabilmente sanabili con il PSC ancora in fase di lavorazione, pertanto se ne è tenuto conto nella stima. Nel lotto secondo si evidenzia la presenza di una particella che a seguito di frazionamenti non è più di proprietà dell'esecutato, pertanto si è provveduto a fornire tutta la documentazione per valutare la posizione (presente nella nota del 02/11/2017 inserita nel sistema telematico e nell' allegato 9 della perizia) e comunque stimandone il valore in attesa delle valutazioni del Giudice.

Il sottoscritto consulente, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito. Il presente elaborato si compone di pagine n.



33 e di allegati n.12 più foglio riassuntivo e prova di invio alle parti della presente relazione.

Montalto Uffugo,30/12/2017

IL CTU

Ing. Ivano Guglielmello



Ing. Ivano Guglielmello via Crati s. n. 104 Montalto Uffugo (CS) Centro Italia Guglielmello Ivapec.it
Per autenticazione e sottoscrizione
Firmato da: GUGLIELMELLO IVANO in data 31/12/2017 ore 11:14 Luogo: montalto uffugo

