

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Giorgio Previte

Proc. n. 110/2020 R. E.

Ad istanza di
BELVEDERE SPV SRL per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL
contro
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio SPADAFORA

RELAZIONE PROVVISORIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del 07/07/2021, la S.V.I. Dott. Giorgio PREVITE, nominava me sottoscritto ing. Fabrizio SPADAFORA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n° 5041 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza con n° 4256/2010, Consulente Tecnico d'Ufficio – Esperto stimatore nella procedura esecutiva di espropriazione immobiliare N. 110/2020 R.E. su istanza di BELVEDERE SPV SRL per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL in danno [REDACTED], e mi poneva i quesiti di cui al succitato decreto di nomina.

Il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento in modalità telematica in data 18/07/2021.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto giorno 05/08/2021 alle ore 10:00 presso i luoghi di causa nel comune di Acri in Contrada VALLONE U MIDU.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CTU

Le operazioni di verifica ed accertamento necessarie all'identificazione degli immobili pignorati sono iniziate il giorno 20/07/2021 presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto per reperire la documentazione catastale (Vedasi Allegato C).

Con comunicazione da parte del Custode Giudiziario Dott. Rosa Gargano si fissava il primo sopralluogo per il 05/08/2021.

In tale data e successivamente in data 18/09/2021, sono stati effettuati i rilievi del caso e sono state prese le informazioni necessarie all'espletamento del mandato.

Di tali sopralluoghi è stato redatto apposito verbale (Allegato B)

Il giorno 03/08/2021, il sottoscritto si recava presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, per reperire la documentazione riguardante la situazione delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati (Vedasi Allegato D).

Il giorno 29/09/2021, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri, per ritirare la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità della normativa urbanistico-edilizia degli immobili (vedasi Allegato G).

Sono state dal sottoscritto CTU redatte ex novo le planimetrie dei beni aggiornate/conformi alla situazione attuale e riportate qui in perizia (Allegati E1, E2,E3), in quanto quelle presenti in Catasto, in varie parti, non sono risultate allineate e coerenti con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo [sono stati riscontrati ampliamenti, modifiche alla distribuzione interna, apertura di vedute (finestre) etc.].

Tale disallineamento tra il catastale e lo stato di fatto è stato comunicato al G.E., il quale convocava e sentiva il sottoscritto CTU all'udienza del 23/11/2021 per discutere e chiarire nel merito nonché sulla necessità di trasmettere/formalizzare in Catasto l'aggiornamento

delle planimetrie (procedura DOCFA). A fine udienza il G.E. decideva di non doversi procedere ad alcuna procedura di aggiornamento in Catasto, adempimento cui provvederà invece l'acquirente-aggiudicatario (verrà in questa sede scomputata la relativa spesa dalla stima dei beni che ci occupa).

QUESITI E RISPOSTE

Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile (Notaio Frediani Viviana da Alba (CN)), (qui in ALLEGATO).*
- La certificazione notarile risale sino ad atto di acquisto di tipo derivativo (donazione).*

Per come si legge nella certificazione (pag. 2 par. *PROVENIENZE STORICHE*),
“Gli immobili di cui trattasi pervennero a [redacted] [...] in forza di atto di donazione notaio Armando Pantano di Cosenza in data 7 luglio 1988, numero 115686 di repertorio, trascritto il 29 luglio **1988** ai numeri 17076/181124, con il quale riceveva in donazione l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in ACRI – località Melo di mq. 8065 in Catasto al fg.152 part. 151 sub. a (definitivo 151) e part. 151/C (definitivo 226), nonché successivo atto rogito notaio De Vincenti Maria di Aciri in data 5 maggio 2011, numero 49648/15866 di repertorio, trascritto il 13 maggio **2011** ai numeri 9574/13944 in rettifica alla trascrizione nn.17076/181124 del 29 luglio 1988, con il quale [redacted] nato ad [redacted] [redacted] e [redacted] hanno dichiarato e riconosciuto ad ogni effetto di legge che è stato compreso nella donazione fra loro intercorsa con l'atto Pantano del 7 luglio 1988, rep.n.115686, di cui sopra e che, quindi, è stato trasferito a [redacted] fin d'allora, il vecchio fabbricato in ACRI alla Contrada Vallone U Midu, costituito dal magazzino a piano terra, con antistante corte, già destinato a deposito mezzi ed attrezzi agricoli e derrate, riportato al NCEU con il fg. 152 part. 794 sub. 1”

Pertanto, risulta antecedente al ventennio (**1988**) la trascrizione dell'atto derivativo (donazione) di provenienza dei beni oggetto di pignoramento.
Viene altresì precisato che nel **2011** (entro il ventennio) veniva trascritto atto di rettifica del precedente atto di donazione del 1988 con il quale donatario e donante “hanno dichiarato e riconosciuto [...] che è stato compreso nella donazione [...] del 7 luglio 1988 [...] di cui sopra e che, quindi, è stato trasferito a [redacted] fin d'allora il vecchio fabbricato con antistante corte [...] riportato al NCEU con il fg 152 part. 794 sub. 1”

- Il creditore precedente ha depositato gli estratti catastali attuali e storici.
- nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che è stato quindi acquisito dal sottoscritto CTU (riportato qui in ALLEGATO H).
Il Sig. [redacted] (Esecutato) risulta coniugato in data successiva [redacted] all'acquisto (donazione del 1988) dei beni. Dall'estratto di matrimonio (ALLEGATO H) non risultano annotazioni a margine.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo,*

previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

In base all' analisi documentale ed ai sopralluoghi effettuati da questo Tecnico, i beni (tutti con quota 1/1 di piena proprietà dell'esecutato) sono così identificati:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di stima sono rappresentati sia da fabbricati che da terreni siti nel comune di Acri contrada Vallone U Midu, tutti adiacenti/confinanti l'uno rispetto all'altro (si veda ALLEGATO A) e così identificati:

Bene n.1): Fabbricato cielo/terra con annessa corte in Acri (CS) contrada Vallone U Midu insistente su area censita al NCT - Partiita 1 fg. 152 part 226 ente urbano di mq 1065, con struttura portante in muratura, costituito da due elevazioni fuori terra con soprastante sottotetto non praticabile e relativa corte.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare posta al piano terra (n. civico 102) è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 bagni, n. 2 disimpegni, n. 2 ripostigli e una legnaia, per una superficie lorda commerciale di mq 193,16 oltre mq 35,57 di porticato aperto, mq 10,00 di balcone, 60 mq di terrazzo esterno.

Essa è attualmente così censita al N.C.E.U. del Comune di Acri:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
152	226	6	A/3	1	6,5 vani	Totale: 180 mq	€ 167,85

Il piano seminterrato (n. civico 103) è destinato a locali accessori così composti: n° 3 vani magazzino e un bagno per una superficie lorda commerciale di mq 90,53.

Esso risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Acri:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
152	226	5	C/2	1	70 mq	Totale: 90 mq	€ 90,38

Il fabbricato confina a nord con terreno distinto in CT al Foglio 152 – part. 795 (Bene 3), a sud con terreno distinto in CT al Foglio 152 – part. 71 e 922, ad est con terreno distinto in CT al Foglio 152 – part. 60 e ad ovest con terreno distinto in CT al Foglio 152 – part. 794 (Bene n. 2) – (si veda estratto di mappa ALLEGATO A Foto n. 3)

Bene n. 2) Fabbricato con annessa corte sito in Acri contrada Vallone U Midu, insistente su area censita al NCT - Partita 1 fg. 152 part. 794 ente urbano di mq 449, con struttura portante in c.a., ad una elevazione fuori terra, costituito da due locali magazzino. Superficie lorda commerciale di mq 267,90.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Acri con i seguenti estremi:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
152	794	1	<i>C/2</i>	<i>2</i>	<i>233 mq</i>	<i>Totale: 285mq</i>	€ 361,12

L'unità immobiliare confina a nord con terreno distinto in CT comune di Acri al Foglio 152 – part. 795 (Bene n. 3); a sud con una piccola striscia dello stesso terreno (Bene n. 3), oltre la quale si estende il terreno C.T. Foglio 2 – part. 805; ad est con fabbricato censito al N.C.E.U. Comune di Acri Foglio 152 – part. 226 (Bene 1); ad ovest con lembo di terreno CT Foglio 152 – part 795 (bene n. 3), oltre il quale si trova il terreno in C.T. Foglio 152 – part. 805 e la striscia di terreno in C.T. Foglio 152 – part. 587 - (si veda estratto di mappa ALLEGATO A - Foto n. 3).

Bene n. 3) Appezzamento di Terreno in Acri contrada Vallone U Midu della superficie catastale di 6551 mq, a giacitura declive con leggere pendenze e a conformazione planimetrica irregolare. Si tratta di un terreno attualmente incolto e caratterizzato prevalentemente da vegetazione erbacea spontanea e piantumazioni arboree; inoltre, per l'assenza di recinzioni e/o di confini naturali, non risulta ben delimitato dai terreni limitrofi di altra proprietà. L'accesso a tale appezzamento di terreno avviene percorrendo la p.lla 226 sul lato nord-est.

Tale bene immobile è censito al Catasto terreni del Comune di Acri (CS) con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
152	795	Cast frutto	4		65	51	€ 3,38	€ 1,35

L'appezzamento di terreno in esame confina a nord con terreno distinto in CT al Foglio 152 – part. 265 e 136, a est con terreno distinto in CT al Foglio 152 – part. 787, ad ovest con striscia di terreno distinta in CT al Foglio 152 – part.lla 587, a sud con i fabbricati N.C.E.U Foglio 152 part. 226 e 794 (bene 1 e bene 2) e relative corti - (si veda estratto di mappa ALLEGATO A – Foto n. 3)

FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della forzata vendita si reputa opportuno, avuto riguardo del fatto che i beni sono adiacenti/confinanti l'uno rispetto all'altro (ben interpretabili come un unico complesso

immobiliare) nonché delle ragioni di fruibilità e conseguente appetibilità/valorizzazione sul mercato degli stessi, procedere alla vendita dei beni immobili oggetto di pignoramento in un **unico lotto**.

- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di stima sono rappresentati sia da fabbricati che da terreni siti nel comune di Acri contrada Vallone U Midu, tutti adiacenti/confinanti l'uno rispetto all'altro (si veda ALLEGATO A) e così configurabili:

Bene 1: fabbricato per civile abitazione con magazzini al piano seminterrato e relativa corte

Bene 2: fabbricato ad uso magazzini e relativa corte

Bene 3: un appezzamento di terreno

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Acri (CS), i succitati beni immobili ricadono in "Zona Agricola" del vigente Piano Regolatore Generale.

Il contesto è in effetti di tipo rurale; l'area presenta una scarsa urbanizzazione. Il borgo abitato più prossimo, con presenza di alcune attività commerciali, dista circa 7 Km;

I singoli beni, per come già individuati al precedente punto (quesito 1), sono descritti appresso:

Descrizione Bene 1:

Fabbricato per Civile abitazione in Acri con struttura portante in muratura a due elevazioni fuori terra con soprastante sottotetto non praticabile e relativa corte.

PIANO TERRA (T)

L'abitazione posta al piano terra è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 4 camere, n. 2 bagni, n. due disimpegni, n. 2 ripostigli e una legnaia per una superficie lorda commerciale di mq 193,16 oltre mq 35,57 di porticato aperto, mq 10,00 di balcone, 60 mq di terrazzo. All'interno presenta pavimentazioni di qualità medio-alta. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate, quelle del bagno e della cucina presentano rivestimenti ceramici. Gli infissi esterni ed interni sono di buona qualità. Le dotazioni impiantistiche (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento) sono in buono stato di conservazione. In particolare, l'impianto di riscaldamento è a radiatori con termocamino. Lo stato di conservazione generale è più che buono.

PI ANO SEMINTERRATO (S1)

I locali posti al piano seminterrato sono composti da n° 3 vani destinati a magazzino e un bagno per una superficie lorda commerciale di mq 90,53. È presente un portico aperto di circa 60 mq. Attualmente in uno dei locali magazzino (lato ovest) è presente una cucina rustica. Le pareti sono parzialmente intonacate; il pavimento, gli infissi interni e esterni sono di bassa qualità; È presente impianto elettrico, idrico/sanitario e caminetto.

Lo stato di conservazione generale è buono in relazione alla destinazione d'uso (magazzini)

È presente un manufatto abusivo in cemento armato di circa 60 mq sul lato nord/est dell'immobile, avente funzione di portico (per il piano seminterrato) /terrazzo (per il piano terra) – si veda ALLEGATO F1

Per quanto non espressamente specificato si veda a testimonianza la documentazione planimetrica (allegato E1) e fotografica prodotta (allegato F1).

Il bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Acri con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
152	226	6	A/3	1	6,5 vani	Totale: 180 mq	€ 167,85
152	226	5	C/2	1	70 mq	Totale: 90 mq	€ 90,38

Descrizione Bene 2:

Fabbricato con annessa corte, con struttura portante in c.a., ad una elevazione fuori terra, costituito da due locali magazzino di cui uno con accesso protetto da serranda e l'altro con accesso aperto su tutto il lato maggiore prospiciente la corte (nord/est).

L'unità immobiliare presenta pavimentazione di tipo grezzo. Le pareti degli ambienti sono allo stato rustico. La copertura è in lamiera su travi di acciaio con presenza di sistema di raccolta/scarico acque piovane (gronda e discendenti). Assenti le dotazioni impiantistiche. Superficie lorda commerciale di mq 267,90.

Attualmente è adibito a ricovero automezzi e attrezzature da cantiere.

Per quanto non espressamente specificato si veda a testimonianza la prodotta documentazione planimetrica (allegato E2) e fotografica (Allegato F2).

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Acri con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
152	794	1	C/2	2	233 mq	Totale: 285mq	€ 361,12

Descrizione Bene 3:

Appezamento di Terreno della superficie catastale di 6551 mq, a giacitura declive con leggere pendenze ed a conformazione planimetrica irregolare

Si tratta di un terreno caratterizzato prevalentemente da vegetazione erbacea spontanea e piantumazioni arboree; inoltre, per l'assenza di recinzioni e/o di confini naturali, non risulta ben delimitato dai terreni limitrofi di altra proprietà. L'accesso a tale appezzamento di terreno avviene percorrendo la p.lla 226 sul lato nor/ est (Bene 2).

Per quanto non espressamente specificato si veda a testimonianza la prodotta documentazione planimetrica (E3) e fotografica (Allegato F3).

Tale bene immobile è censito al Catasto terreni del Comune di Acri (CS) con i seguenti estremi:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
152	795	Cast frutto	4		65	51	€ 3,38	€ 1,35

ASSOGGETABILITÀ IVA

La vendita immobiliare *de qua* non è soggetta ad I.V.A essendo l'esecutato soggetto privato.

- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Per i fabbricati oggetto di pignoramento non è stato possibile rilevare data certa e precisa di inizio costruzione (assenza di documentazione in merito).

Si segnala che per il bene 1 è stato acquisito dal Comune di Acri la documentazione relativa a Concessione Edilizia in sanatoria (rilasciato dal Comune di Acri in data 07-05-2004 – prot. 18696). Nell'istanza di sanatoria (MOD. 47/85-A) sottoscritta il 25/03/1986 l'odierno esecutato, alla voce "periodo di ultimazione" indica "precedente all' 1-9-1967" (si veda ALLEGATO G)

- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sono state rilevate le seguenti

DIFFORMITA'/ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO:

BENE 1:

Dall'esame della documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri, è emerso agli atti Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1702/2004 Prot. 18696 ad istanza dell'odierno esecutato Mod 47/85-A Prot. N° 2596/86 del 30/09/1986 per il bene 1 (vedasi All. G).

Dai rilievi effettuati è emersa l'esistenza di difformità rispetto alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria per il bene 1, come meglio specificato appresso:

- A) Apertura di una veduta (finestra) sul lato nord al piano terra (vedasi Allegato E1 confr. Allegato G).
- B) Ampliamento del piano terra esistente sul lato sud con l'aggiunta di un vano adibito a wc, ripostiglio e legnaia (vedasi Allegato E1 confr. Allegato G);
- C) Realizzazione di un manufatto lato Nord/est con funzione di terrazzo per il piano terra e di portico per il piano seminterrato (vedasi Allegati E1 ed F1 confr. Allegato G)

Inoltre, dagli atti acquisiti dal Comune per il fabbricato (bene 1) risulta la

- D) mancanza certificato di agibilità.

In risposta al quesito,

- le difformità di cui ai precedenti punti A, B, C, appaiono sanabili. Occorre presentare al Comune di Acri documentata istanza per titolo autorizzativo in sanatoria con una spesa che può essere stimata in circa 10.000,00 € onnicomprensivi (oneri, costi, competenze tecnico/professionali)
- per ottenere il certificato di agibilità occorre presentare al Comune di Acri documentata istanza al costo stimato di circa 2.000,00 € onnicomprensivi (oneri, costi, competenze tecnico/professionali)

BENE 2:

Dall'esame della documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri non è risultato alcun titolo edilizio autorizzativo. La situazione può essere sanata tramite iter per titolo autorizzativo in sanatoria, ottenibile con una spesa di circa 5.000,00 € onnicomprensivi (oneri, costi, competenze tecnico/professionali)

Inoltre dagli atti acquisiti dal Comune non risulta il certificato di agibilità, ottenibile con una spesa stimata in circa 2.000,00 € onnicomprensivi (oneri, costi, competenze tecnico/professionali)

- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Il certificato di destinazione urbanistica è stato dal sottoscritto acquisito presso il Comune di Acri in data 29/09/2021 e qui riportato in ALLEGATO G.

In esso si legge che il terreno Foglio 152 part 795 (bene 3) ha destinazione urbanistica ZONA AGRICOLA

- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Gli immobili sono identificati catastalmente per come esposto al precedente punto 1 e sintetizzato nella tabella appresso.

NCEU Comune di Acri							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
152	226	6	A/3	1	6,5 vani	Totale: 180 mq	€ 167,85
152	226	5	C/2	1	70 mq	Totale: 90 mq	€ 90,38
152	795	1	C/2	2	233 mq	Totale: 285mq	€ 361,12

NCT Comune di Acri								
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			R.D.	R.A.
				ha	are	ca		
152	795	Cast frutto	4		65	51	€ 3,38	€ 1,35

In base agli accertamenti effettuati, le risultanze catastali corrispondono con i dati del pignoramento.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto (atto pubblico di donazione).

La quota di proprietà in capo all'esecutato è pari ad 1/1 di piena proprietà.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Si riporta analiticamente qui di seguito quanto richiesto

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO:

1) Iscrizione nn. 2777/14353 del 17 maggio 2011 – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo fondiario rogito notaio De Vincenti Maria di Acri in data 13 maggio 2011, numero 49655/15871 di repertorio

Per complessivi euro 320.000,00 di cui euro 160.000,00 per capitale, durata anni 15

A favore:

*** CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Sede RENDE (CS) Codice fiscale 02300410780** - Domicilio ipotecario eletto Rende - Via Alfieri

Contro:

– in comunione legale

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di **ACRI (CS) – Contrada Vallone Umido**

NCEU fg. 152 part. 226 sub. 5 e sub. 6 (Bene 1)

NCEU fg. 152 part. 794 sub. 1 (Bene 2)

A margine della nota non si rilevano annotazioni

2) Iscrizione nn. 125/2843 del 28 gennaio 2014 – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo fondiario rogito notaio De Vincenti Maria di Acri in data 13 gennaio 2014, numero 50692/16635 di repertorio

Per complessivi euro 340.000,00 di cui euro 170.000,00 per capitale, durata anni 3

A favore:

* **CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Sede RENDE (CS) Codice fiscale 02300410780**

Contro – quale terzo datore di ipoteca:

*

...omissis altro soggetto per immobili estranei alla certificazione...

Debitore non datore di ipoteca:

*

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di **ACRI (CS) – Contrada Vallone Umido**

NCEU fg. 152 part. 226 sub. 5 e sub. 6 (Bene 1)

NCEU fg. 152 part. 794 sub. 1 (Bene 2)

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

A margine della nota non si rilevano annotazioni

3) Iscrizione nn. 731/6873 del 22 marzo 2016 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 2 ottobre 2013, numero 6144/2013 di repertorio

Per complessivi euro 10.000,00 di cui euro 6.811,50 per capitale

A favore:

*

Contro:

*

...omissis altri soggetti per immobili estranei alla certificazione...

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di **ACRI (CS) – Contrada Vallone Umido**

NCEU fg. 152 part. 226 sub. 5 e sub. 6 (Bene 1)

NCEU fg. 152 part. 794 sub. 1 (Bene 2)

NCT fg. 152 part. 795 (Bene 3)

...omissis altri immobili estranei alla certificazione...

A margine della nota non si rilevano annotazioni

4) Trascrizione nn. 23483/31375 del 30 dicembre 2020 – Pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Cosenza in data 7 settembre 2020, numero 1932 di repertorio

A favore:

* BELVEDERE SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) codice fiscale 10522330967

Contro:

* [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di ACRI (CS) – Contrada Vallone Umido

NCEU fg. 152 part. 226 sub. 5 e sub. 6 (Bene 1)

NCEU fg. 152 part. 794 sub. 1 (Bene 2)

NCT fg. 152 part. 795 (Bene 3)

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE PIGNORAMENTO SONO UBICATI NEL COMUNE DI ACRI (CS) E SONO CENSITI AL NCEU CON IL FG. 152 PART. 226 SUBB. 5 E 6, NCEU FG. 152 PART. 794 SUB. 1 E AL NCT FG. 152 PART.795, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

A margine della nota non si rilevano annotazioni

PROVENIENZE STORICHE

Gli immobili di cui trattasi pervennero al signor [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di donazione rogito notaio Armando Pantano di Cosenza in data 7 luglio 1988, numero 115686 di repertorio, trascritto il 29 luglio 1988 ai numeri 17076/181124, con il quale riceveva in donazione l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in ACRI – località Melo di mq. 8065 in Catasto al fg.152 part. 151 sub. a (definitivo 151) e part. 151/C (definitivo 226), nonché successivo atto rogito notaio De Vincenti Maria di Aciri in data 5 maggio 2011, numero 49648/15866 di repertorio, trascritto il 13 maggio 2011 ai numeri 9574/13944 in rettifica alla trascrizione nn. 17076/181124 del 29 luglio 1988, con il quale [REDACTED] nato ad [REDACTED]

hanno dichiarato e riconosciuto ad ogni effetto di legge che è stato compreso nella donazione fra loro intercorsa con l'atto Pantano del 7 luglio 1988, rep.n.115686, di cui sopra e che, quindi, è stato trasferito a [REDACTED] fin d'allora, il vecchio fabbricato in ACRI alla Contrada Vallone U Midu, costituito dal magazzino a piano terra, con antistante corte, già destinato a deposito mezzi ed attrezzi agricoli e derrate, riportato al NCEU con il fg. 152 part. 794 sub. 1

Non si segnala altro in merito al quesito posto (n. 8)

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per i fabbricati

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione e beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate)

Effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, nonché della consultazione della banca dati OMI è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita.

Per i terreni

Alla stima dei terreni si è pervenuti utilizzando come parametro iniziale di riferimento il valore della tipologia di coltura per come ricavato dalle tabelle del quadro di insieme dei valori agricoli medi per superficie e tipo di coltura, emanato dalla Commissione Provinciale Espropri pubblicato sul B.U.R. della regione Calabria il 16 marzo 2005.

Il territorio in esame ricade nella Regione Agraria n. 3. Le valutazioni previste vengono riportate nella seguente tabella:

Tipologia	valutazione [€/Ha]	valutazione [€/mq]
Castagneto frutto	€ 5900,00	€ 0,59

Si specifica che ai fini della stima, le aree rurali sono state assimilate ai terreni con la qualità di coltura maggiore presente nella zona.

STIMA DEL LOTTO 1 (UNICO)

I beni immobiliari del lotto in questione ed oggetto di stima, tutti in Acri contrada Vallone U Midu, sono costituiti da:

- Bene 1 : Civile abitazione al piano terreno catasto al Fg. 152 p.lla 226 sub. 6 +
 locale magazzino al piano seminterrato in catasto al Fg. 152 p.lla 226 sub. 5
- Bene 2 : Locale magazzino in Acri in catasto al Fg. 152 p.lla 794 sub. 1
- Bene 3: Terreno in Acri in catasto al Fg. 152 p.lla 795.

Nella valutazione di questi beni si è tenuto conto sia dell'andamento del mercato, sia

- delle caratteristiche, dello stato conservativo e del grado di rifinitura (del fabbricato) che della caratteristiche (per i fabbricati)
- tipologia e stato della coltura , giacitura (per il terreno).

BENE 1

Per il fabbricato e magazzino del lotto 1 (Fg. 152 p.la 226 subb. 5 e 6) si è stimato un valore commerciale unitario di **380,00 €/mq**. Per i balconi, terrazzo, cantina-deposito e corte di pertinenza esclusiva sono stati assunti dei coefficienti di ponderazione per uniformare tali superficie ad un unico valore di mercato, per come meglio illustrato nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie commerciale [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata [mq]	Valore unitario [€]	Valore base di stima [€]
Fabbricato (P.T.)	193,16	1,00	193,16	380,00	73.400,80
Fabbricato (P.S1)	90,53	0,35	31,69	380,00	12.042,20
Portico (lato est)	35,57	0,35	12,45	380,00	4.730,81
balcone (lato nord)	12,05	0,25	3,01	380,00	1.143,80
sommano			231,25		€ 91.317,61
portico/terrazzo (lato nord/est) (*)		a corpo			10.000,00
TOT					101.317,61

(*) manufatto (da sanare urbanisticamente) avente funzione di portico/terrazzo sul lato nord/est (si veda Allegati E1 e F1) per il quale si ritiene appropriata una stima del valore a corpo pari a € 10.000,00

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato deve essere ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, in misura che il sottoscritto CTU ritiene congruo quantificare nel 15% :

Valore stimato	€	101.317,61
Abbattimento forfettario 15%	€	15.197,64
Prezzo base	€	86.119,97

giungendo, pertanto, al seguente prezzo base relativo al bene n. 1 :

€ 86.119,97

Al valore base di stima del fabbricato (€ 86.119,97) occorre applicare delle detrazioni per le spese di regolarizzazione, stimate come appresso :

- | | | | |
|--|---|---|-----------|
| - Detrazione per variazione catastale | - | € | 1.000,00 |
| - Detrazione per rilascio certificato di agibilità | - | € | 2.000,00 |
| - Detrazione per rilascio di titolo autorizzativo in sanatoria | - | € | 10.000,00 |

Giungendo, pertanto, al seguente prezzo di mercato (più probabile) relativo al bene 1

€ 73.119,97
(diconsi euro settantatremilacentodiciannove/97).

BENE 2

Per il magazzino (bene 2) del lotto 1 (Fg. 152 p.lla 794 sub. 1) si è stimato un valore commerciale unitario di 180,00 €/mq, per come meglio illustrato nella tabella seguente:

Descrizione	Superficie commerciale [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata [mq]	Valore unitario [€]	Valore base di stima [€]
Magazzino(P.T.)	267,90	1,00	267,90	180,00	48.222,00
corte	182,05	0,05	9,10	180,00	1.638,45
Tot					49.860,45

In base a quanto specificato nel quesito in esame, il valore di stima precedentemente determinato per il magazzino (€ 48.222,00) deve essere ridotto forfettariamente del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Valore stimato	€ 49.860,45
Abbattimento forfettario 15% (su € 48.222,00)	€ 7.233,30
Prezzo base	€ 42.627,15

Al valore base di stima del fabbricato (€ 42.627,15) occorre applicare la seguente detrazione:

- Detrazione per rilascio certificato di agibilità € 2.000,00;
- Detrazione per redazione di titolo autorizzativo in sanatoria € 5.000,00.

giungendo, pertanto, al seguente prezzo di mercato (più probabile) relativo al bene 2 (magazzino) del lotto 1 :

€ 35.627,15
(diconsi euro trentacinquemilaseicentoventisette/15).

BENE 3

Per il terreno del lotto n. 1 si giunge al valore commerciale come di seguito:

Descrizione	Foglio	P.IIIa	porz.	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore base stima [€]
Castagneto frutto	152	795	--	6551	€ 0,59	€ 3.865,09
						€ 3.865,09

Pertanto il valore più probabile di mercato del bene 3 (terreno) del lotto 1 è di

€ 3.865,09 (diconsi euro tremilaottocentosessantacinque/09)

Sommando i valori di stima dei singoli beni per come appresso

Beni del lotto 1	Valore di stima [€]
Bene n. 1	73.119,97
Bene n. 2	35.627,15
Bene n. 3	3.865,09
Tot. Lotto 1	112.612,21

Pertanto, il prezzo di mercato (più probabile) arrotondato relativo all'intero lotto 1 è pari a:

stima del lotto unico (lotto 1)
€ 112.500,00
(diconsi euro centododicimilacinquecento /00)

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Ai fini della forzata vendita si reputa opportuno, avuto riguardo del fatto che i beni sono adiacenti/confinanti l'uno rispetto all'altro (ben interpretabili come un unico complesso immobiliare) nonché delle ragioni di fruibilità e conseguente appetibilità/valorizzazione sul mercato degli stessi, procedere alla vendita dei beni immobili oggetto di pignoramento in un **unico lotto**.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

STATO DI POSSESSO

Bene n. 1 :

Abitazione al piano terra (Foglio 152 part 226 sub 5) occupata dall' esecutato e famiglia. **Si segnala la presenza di un soggetto fragile** [REDACTED] rilevato nel verbale di sopralluogo in Allegato 1). Locali magazzino al piano seminterrato (Foglio 152 part 226 sub 6) nella disponibilità dell' esecutato.

Bene n. 2 :

Magazzino (Fg. 152 part 794 sub 1) sul quale risulta un contratto di comodato registrato al numero 1082 serie 3 in data 11.05.2016, la durata prevista è di 15 anni decorrenti dal 01.05.2016, parte comodataria risulta essere [REDACTED]

Bene n. 3 :

Terreno (Fg. 152 part. 795) nella disponibilità dell'esecutato

Gli immobili non hanno natura condominiale.

Null' altro da segnalare in merito al quesito.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Per come anticipato in premessa, sono state dal sottoscritto CTU redatte ex novo le planimetrie dei beni aggiornate/conformi alla situazione attuale e riportate qui in perizia (Allegati E1,E2,E3), in quanto quelle presenti in Catasto, in varie parti, non sono risultate allineate e coerenti con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo [sono stati riscontrati ampliamenti, modifiche alla distribuzione interna, apertura di vedute (finestre) etc.]. Per come disposto dal G.E., non si è proceduto alla trasmissione/aggiornamento in Catasto (Procedura DOCFA), adempimento a cui provvederà l'acquirente-aggiudicatario (verrà in questa sede scomputata la relativa spesa dalla stima dei beni che ci occupa).

La documentazione fotografica dei beni è riportata agli Allegati F1, F2, F3

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega alla presente prospetto riassuntivo richiesto.

Ritenendo il sottoscritto di aver espletato il mandato conferitogli, ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, lì 10/01/2022

IL C.T.U.
Dott. Ing. Fabrizio Spadafora

ALLEGATI:

- ALLEGATO A - *localizzazione beni*
- ALLEGATO B - *verbale operazioni peritali*
- ALLEGATO C – *documentazione catastale*
- ALLEGATO D – *ispezioni AdT - servizio pubblicità immobiliare*
- ALLEGATO E1 – *planimetrie del bene 1*
- ALLEGATO E2 – *planimetrie del bene 2*
- ALLEGATO E3 – *planimetrie del bene 3*
- ALLEGATO F1 – *documentazione fotografica bene 1*
- ALLEGATO F2 – *documentazione fotografica bene 2*
- ALLEGATO F3 – *documentazione fotografica bene 3*
- ALLEGATO G – *concessione edilizia in sanatoria (bene 1)*
- ALLEGATO H – *certificato stato civile/estratto matrimonio*
- ALLEGATO I – *certificazione di destinazione urbanistica (bene 3)*
- ALLEGATO L – *registrazione comodato Agenzia delle Entrate (bene 2)*
- ALLEGATO M - *certificazione notarile*

- DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI
- PROSPETTO RIASSUNTIVO