

# Tribunale Ordinario di Paola

## (Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

### **Beni pignorati - Catasto Fabbricati:**

C.da Fragalieto - Foglio 13 part. 1024 sub 5 graffata con corte sub 11 - Comune di Diamante (CS)

Ruolo Generale delle esecuzioni: 104/2021

Creditore procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
S.p.a.

Debitore:

Creditori Interventuti: - - - -

### *Relazione di Stima*

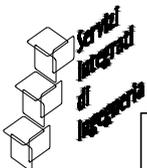
Elaborati:

- *Relazione di Stima.*

IL C.T.U.

Ing. Maurizio Zicarelli

*Servizi Integrati di Ingegneria*  
Via Vaccari, 03  
87020 Fuscaldo (CS)  
tel./fax 0982 687897  
servizi.ingegneria@email.it



COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	2	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI:** 104/2021

**BENE PIGNORATO:** C.DA FRAGALLETO – FOGLIO 13 PART 1024 SUB 5 GRAFFATA CON CORTE SUB 11 - IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI DIAMANTE (CS)

**CREDITORE PROCEDENTE:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

**CREDITORE INTERVENUTO:**

**DEBITORI:** [REDACTED]

### **PREMESSO**

Che la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Maurizio Zicarelli, con studio in Fuscaldo (CS) alla Piazza G. Marconi n°16 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°3237, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. contro [REDACTED] cui al Ruolo Generale n°104/2021, invitandomi a prestare giuramento in Cancelleria entro venti giorni dalla notifica, avvenuta a mezzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) in data 27.04.2022, per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato che ha come scopo di assolvere le richieste e i quesiti posti e quantificare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In data 13.05.2022 ho inoltrato in Cancelleria, a mezzo p.e.c. , la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Verificata la documentazione di cui all'art. n°567 2° comma c.p.c., in data 14.05.2022 ho inoltrato, a mezzo P.E.C., un'istanza di richiesta di documentazione all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Diamante (d'ora innanzi semplicemente denominato U.T.C.) in cui ho richiesto la ricerca e la copia della documentazione disponibile sulle unità immobiliari pignorate al fine di verificarne la conformità urbanistica. L'evasione di tale richiesta è stata sollecitata sia in data 23.07.2022 sia in data 05.10.2022.

In data 27.05.2022 alle ore 15.39, unitamente al Custode Giudiziario, mi sono recato presso l'unità immobiliare oggetto di procedura, per effettuare il primo accesso. Sul posto erano presen [REDACTED]

[REDACTED] corso del sopralluogo ho proceduto ai rilievi metrico e fotografico dell'immobile, come risulta dal relativo verbale (All. n°01).

In data 29.07.2022 ho inoltrato a mezzo e-mail p.e.c. all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Paola, la richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione nonché l'esistenza di eventuali imposte non pagate, inerenti gli immobili pignorati ed aventi data certa antecedente alla trascrizione del pignoramento. In data 08.08.2022 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Paola, a mezzo p.e.c., ha risposto sull'esistenza della documentazione richiesta (All. n°08).

In data 12.10.2022 l'U.T.C. mi ha inoltrato parte della documentazione richiesta (All. n°06).

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	3	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

Nelle date del 13.10.2022 e del 25.10.2022, previo appuntamento, mi sono recato presso l'U.T.C. per visionare ed estrarre copia della documentazione reperita.

### RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

#### **RISPOSTA AL QUESITO "A":**

<<

##### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

>>

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ho proceduto all'acquisizione le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Ho provveduto all'acquisizione di copia del titolo di provenienza (All. n°09).

Agli atti è presente la certificazione notarile (All. n°10).

#### **RISPOSTA AL QUESITO "B":**

<<

##### Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	4	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### **Identificazione progressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, alleghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

>>

#### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'immobile oggetto di pignoramento è, identificato e descritto come di seguito riportato.

Immagine ubicato in C.da Fragalieto del Comune di Diamante:

- 1) Villino distinto in Catasto con foglio di mappa n°13 part. n°1024 sub 5 - cat. A/7 - cl. 1 - consistenza 7 vani - Superficie Catastale 138,00 mq - Rendita € 433,82 mq - Piani T-1.

Inclusa (graffata) corte di pertinenza esclusiva sub 11.

#### DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il villino bifamiliare, con struttura portante i.c.a., è costituito da due piani e copertura a padiglione. Il lato est è separato dal retrostante terrapieno per interposizione di un'intercapedine.

L'immobile è ubicato ad una quota di circa 60,00 m s.l.m. La distanza dal mare è di circa 530 m in linea d'aria. La zona territoriale in cui è ubicato il fabbricato, è semiperiferica dal punto di vista

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	5	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

antropico e collinare dal punto di vista morfologico. La strada Statale S.S. 18 dista circa 200,00 m in linea d'aria.

Il villino oggetto di procedura esecutiva è ubicata all'interno (int. n°05) di un più ampio corpo di fabbrica denominato "fabbricato 3", che a sua volta fa parte di un più ampio complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica.

Il villino con la sua corte esclusiva, confina: a nord con villino sub 4 e relativa corte sub 10; a est con terrapieno, a sud con villino sub 6 e relativa corte sub 12, a ovest con strada interna.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite e colorate.

Nel complesso residenziale, in base al titolo di provenienza (All. n°09), risulterebbe formato il Condominio "LA FIERA" (All. n°11 - Regolamento di condomino), sebbene non sia stato possibile accertarne l'effettiva costituzione e le parti ne hanno dichiarato l'inesistenza nel verbale di sopralluogo del 27.05.2022 (All. n°01).

Il fabbricato ricade in una z.t.o. B3.3 del vigente P.S.C. – Insediamenti periurbani consolidati a vocazione turistico- residenziale.

#### 1) DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI

L'UNITÀ IMMOBILIARE È COSTITUITA DA:

DESTINAZIONE AMBIENTE	SUPERFICIE CALPESTABILE (MQ)
<b>Piano Terra</b>	
Cucina	13,29
Pranzo e Ingresso-Soggiorno	45,29
Bagno 1	5,1
Ripostiglio 1	2,87
Intercapedine	12,07
<b>Piano Primo</b>	
Camera 1	16,04
Camera 2	11,8
Camera 3	10,73
Bagno 2	5,23
Disimpegno	4,08
Ripostiglio 2	1,42
Intercapedine	7,97
Soffitta	16,76
<b>TOTALE superficie utile interna</b>	
	<b>152,65</b>
Portico	7,73
Terrazzo	5,63
Balcone	4,85
<b>TOTALE superficie utile balconi/terrazzi/portici</b>	
	<b>18,21</b>
Corte esclusiva (sub 11)	73
<b>TOTALE superficie utile esterna</b>	
	<b>73</b>

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	6	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

Le superfici interne precedentemente indicate sono da intendersi come calpestabili.

L'immobile è rifinito con intonaco civile e tinteggiato di colore bianco. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,30 m circa al piano terra e per un'altezza di 1,80 m circa.

Il pavimento dei vani principali è in gres porcellanato di seconda scelta.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio (con persiana).

Al piano terra si riscontra un problema di umidità da risalita capillare in corrispondenza delle pareti ovest e nord prossime all'ingresso.

Il villino (int. 5) con corte di pertinenza esclusiva (sub 11) confina con: a nord con villino sub 4 e relativa corte sub 10; a est con terrapieno, a sud con villino sub 6 e relativa corte sub 12, a ovest con strada interna.

Nel titolo di provenienza (All. n°09) i confini sono così descritti:

<<Confinante, nell'insieme, con unità abitativa subalterno 4 e relativa corte, con strada di accesso, con unità abitativa subalterno 6 e relativa corte e con strada condominiale >>.

L'unità immobiliare risulta allacciata alle reti idrica e fognante.

Quanto fino ad ora descritto è rappresentato sia nella documentazione fotografica di cui all'allegato n°05 sia nelle planimetrie di cui all'allegato n°03.

#### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Nel certificato notarile (All. n°10) è riportato che:

<<

**1.** In capo a Società La Fiera s.a.s. sede Fasano cf. 01818090746, proprietà per 1000/1000, **Diamante, foglio 13 particella 1024 sub. 11 graffato con il sub. 5, Contrada Fragalietto n. snc, piano T-1, A/7, cl. 1, vani 7, rendita euro 433,82.** Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 1024 del 21-10-2008 pratica n. CS0458463 in atti dal 21-10-2008 (n. 7077.1/2008) e in precedenza foglio 13 particella 1024 (nella cui estensione erano ricomprese le particelle 1026-1028-1031-1034 e 1035) tale per tipo mappale del 12-03-2007 pratica n. CS0156019 in atti dal 12-03-2007 (n. 156019.1/2007) che aveva soppresso la particella 1022 tale per tipo mappale del

22-02-2007 pratica n. CS0055990 in atti dal 22-02-2007 (n. 55990.1/2007) che aveva soppresso la particella 792 tale per frazionamento del 06-08-1992 in atti dal 27-09-1995 (n.

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	7	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

2873.1/1992). Il foglio 13 particella 1026 risultava tale per tipo mappale del 12-03-2007 pratica n. CS0156019 in atti dal 12-03-2007 (n. 156019.1/2007) che aveva soppresso la particella 972 tale per tipo mappale del 13-01-2006 pratica n. CS0007694 in atti dal 13-01-2006 (n. 7694.1/2006) e in precedenza foglio 13 particella 39 tale dall'impianto meccanografico del 16-04-1985. Il foglio 13 particella 1028 risultava tale per tipo mappale del 12-03-2007 pratica n. CS0156019 in atti dal 12-03-2007 (n. 156019.1/2007) che aveva soppresso la particella 975 tale per tipo mappale del 13-01-2006 pratica n. CS0007694 in atti dal 13-01-2006 (n. 7694.1/2006) e in precedenza foglio 13 particella 40 tale dall'impianto meccanografico del 16-04-1985. Il foglio 13 particella 1031 risultava tale per tipo mappale del 12-03-2007 pratica n. CS0156019 in atti dal 12-03-2007 (n. 156019.1/2007) che aveva soppresso la particella 983 tale per tipo mappale del 13-01-2006 pratica n. CS0007694 in atti dal 13-01-2006 (n. 7694.1/2006) e in precedenza foglio 13 particella 953 tale per variazione del 07-10-2004 pratica n. CS0278887 in atti dal 07-10-2004 (n. 278887.1/2004) che aveva variato il foglio 13 particella\* tale dall'impianto meccanografico del 16-04-1985. Il foglio 13 particella 1034 risultava tale per tipo mappale del 12-03-2007 pratica n. CS0156019 in atti dal 12-03-2007 (n. 156019.1/2007) che aveva soppresso la particella 965 tale per tipo mappale del 28-04-2005 pratica n. CS0120304 in atti dal 28-04-2005 (n. 120304.1/2005) e in precedenza foglio 13 particella 475 tale dall'impianto meccanografico del 16-04-1985. Il foglio 13 particella 1035 risultava tale per tipo mappale del 12-03-2007 pratica n. CS0156019 in atti dal 12-03-2007 (n. 156019.1/2007) che aveva soppresso la particella 986 tale per tipo mappale del 13-01-2006 pratica n. CS0007694 in atti dal 13-01-2006 (n. 7694.1/2006) che aveva soppresso la particella 962 tale per tipo mappale del 28-04-2005 pratica n. CS0120304 in atti dal 28-04-2005 (n. 120304.1/2005) che aveva soppresso la particella 936 tale per tipo mappale del 28-03-2003 pratica n. 137632 in atti dal 28-03-2003 (n. 1299.1/2003) che aveva soppresso la particella 866 tale per tipo mappale del 14-12-2000 pratica n. 198300 in atti dal 14-12-2000 (n. 5489.1/2000) che aveva soppresso la particella 520 tale dall'impianto meccanografico del 16-04-1985.

>>.

Dalla visura storica per immobile (All. n°07) risulta che l'attuale denominazione catastale del vilino è rimasta invariata sin dalla sua costituzione in Catasto Fabbricati del 21.10.2008, avvenuta per mezzo di tipo mappale del 12.03.2007 (prat. N° CS0156019 – prot. n° 156019.2/2007).

#### **DIFFORMITÀ CATASTALI EMERSE DALLE INDAGINI**

Dal confronto tra lo stato attuale e le planimetrie catastali si riscontrano delle difformità che però sono oggetto di abuso edilizio, pertanto non si provvederà all'aggiornamento in catasto.

#### **RISPOSTA AL QUESITO "C":**

<<

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	8	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

#### Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

>>

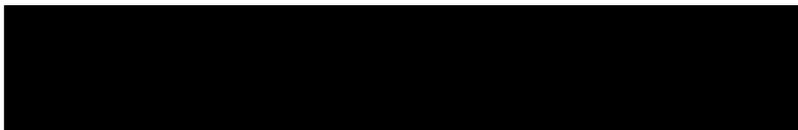
L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla debitrice e dalla madre della stessa, come riportato nel verbale di accesso del 13.05.2022 (All. n°01).

In data 08.08.2022 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Paola, a mezzo p.e.c. (All. n°08), ha comunicato quanto segue:

<<

#### SOGGETTI INTERESSATI:

>



Dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere, registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili indicati nella medesima richiesta.

>>.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEI BENI

Il valore locativo è riferito all'immobile nel suo stato attuale.

L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nella zona in cui è ubicato l'immobile, attribuisce i seguenti valori di locazione (primo semestre 2022): 4,67-6,70 €/mq x mese;

Dalla consultazione di riviste specializzate ed agenzie immobiliari si ricavano i seguenti valori di locazione: 5,80 €/mq x mese).

Per la destinazione ad uso residenziale abbiamo i seguenti valori medi degli intervalli per ciascuna fonte.

- Osservatorio valori immobiliari:  $(4,67+6,70)/2=5,69$  €/mq x mese;
- Altre fonti: 5,80 €/mq x mese.

Utilizzando la formula del valore medio pesato, si ha:

$$V_{\text{medio pesato}} = (0,90 \times 5,69 + 0,80 \times 5,80) / (0,90 + 0,80) = 5,74 \text{ €/mq x mese}$$

Considerando la superficie commerciale ed il coefficiente di merito complessivo come determinati nella risposta al successivo peritale "G" pari rispettivamente a : S=156,69 mq; e C=0,86

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	9	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

Pertanto, nell'ipotesi di contratto in un regime di libero mercato, si avrà:

Valore locativo mensile lordo =  $5,74 \text{ €}/(\text{mq} \times \text{mese}) \times 0,86 \times 156,69 \text{ mq} = 773,48 \text{ €/mese}$   
 approssimato a € 770,00 €/mese;

Valore locativo annuo lordo =  $770,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 9.240,00 \text{ €/anno}$ .

## RISPOSTA AL QUESITO "D":

### Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Per quanto attestato dall'U.T.C. (All. n°06), relativamente al fabbricato di che trattasi, è possibile evincere che:

Non esistono vincoli usi civici, diversamente sussistono i seguenti vincoli: vincolo paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 142 del D. L.vo n. 42/2004 ex legge 1497 del 1939 e successive modifiche ed integrazioni, vincolo sismico legge 2/2/1974 n. 64 e relativi DD.MM e vincolo per scopi idrogeologici art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267;

Non sono stati emessi o trascritti provvedimenti da parte di questo Ufficio di acquisizione al patrimonio comunale e/o provvedimenti sanzionatori.

Dall'esame della certificazione notarile in atti (All.n°10) e dall'esame del titolo di provenienza (All.n°09) si è evinta:

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	10	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

- L'inesistenza di diritti reali e personali, a favore di terzi esistenti sull'immobile pignoramento alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- L'inesistenza di servitù attive e passive esplicitate (anche se l'immobile è stato acquistato con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive esistenti);
- L'inesistenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici;

Nella risposta al successivo quesito "E" si riporta la notizia di una domanda giudiziale di cui non si è potuto determinare l'esito.

Nel titolo di provenienza (All. n°09), si riporta:

<<

L'unità immobiliare viene trasferita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trova - ben noto alla parte acquirente - con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive esistenti, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni al complesso di cui è parte, quali risultano dalla legge e dal regolamento di condominio del complesso, che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a mio rogito in data 5 agosto 2010, repertorio n. 116.117, registrato a Paola in data 3 settembre 2010 al n. 1832, trascritto a Cosenza in pari data ai nn. 28318/19848.
La parte acquirente dichiara di conoscere detto regolamento di condominio e si obbliga ad osservarlo ed a farlo osservare anche dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

>>

Da quanto sopra riportato si evince che nel complesso residenziale, in base al titolo di provenienza (All. n°09), risulterebbe costituito un condominio, sebbene non sia stato possibile accertarne l'effettiva costituzione e le parti ne hanno dichiarato l'inesistenza nel verbale di sopralluogo del 27.05.2022 (All. n°01). In ogni caso, sulla scorta dei dati riportati nel titolo di provenienza ho provveduto ad acquisire il regolamento di condominio ivi citato (All. n°11).

Nel regolamento condominiale si riporta:

<<

Il complesso turistico-residenziale "LA FIERA" è sito nel Comune di Diamante (CS) alla Contrada Fragallete.  
 Ha accesso dalla Strada Provinciale Diamante Buonvicino .  
 Il complesso è formato da n° 5 corpi di fabbrica, di cui n. 4 costituiti ciascuno da n. 2 piani fuori terra ed il corpo n. 5 anche da un piano interrato.

.....

per un totale di n. 22 unità abitative.

>>.

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	11	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

Il villino oggetto di procedura risulterebbe individuato all'interno del condominio con i seguenti dati identificativi: Fabbricato n°3 - interno n°5.

Formalità pregiudizievoli desunte dalla certificazione notarile (All. n°10):

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento iscritta il 12-05-2008 al n. 15222 del registro generale e al n. 2492 del registro particolare, di Euro 3.200.000,00,

**Grava tra l'altro la piena proprietà del terreno censito al foglio 13 particella 1024 .**

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. elegge domicilio ipotecario in Cosenza, Corso Mazzini, presso la locale dipendenza.

In calce a detta formalità si segnala annotamento del 07-07-2009 n. 20024 del registro generale e n. 2370 del registro particolare, Notaio Amato Stanislao del 12-06-2009, rep.

114497/29366, portante frazionamento in quota. In forza di detto atto la porzione identificata al foglio 13 particella 1024 sub. 5 graffata con il sub. 11 risulta gravata da un montante ipotecario di € 380.000,00, a garanzia di un credito di € 190.000,00 .

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 06-12-2021 al n. 34235 del registro generale e al n. 27692 del registro particolare, Tribunale di Paola – Unep di Paola del 16-11-2021, rep. 1027, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma

## RISPOSTA AL QUESITO "E":

<<

### Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero

della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	12	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto*

*fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

>>

L'U.T.C. con attestazione di cui al prot. n°21347 del 12.10.2022 (All. n°06) ha attestato quanto segue:

- 1) Non esistono vincoli usi civici, diversamente sussistono i seguenti vincoli: vincolo paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 142 del D. L.vo n. 42/2004 ex legge 1497 del 1939 e successive modifiche ed integrazioni, vincolo sismico legge 2/2/1974 n. 64 e relativi DD.MM e vincolo per scopi idrogeologici art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267;
- 2) Sul vigente PSC l'area ricade in zona B3.3 - Insediamenti periurbani a vocazione turistico residenziale (si allegano norme tecniche), rappresentando che agli atti non si rileva la presenza di terreni non sfruttati;
- 3) Per gli immobili di che trattasi è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n. 2852 del 09/09/2009 (allegato alla presente);
- 4) Non sono stati emessi o trascritti provvedimenti da parte di questo Ufficio di acquisizione al patrimonio comunale e/o provvedimenti sanzionatori.

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	13	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

Dal confronto tra le planimetrie di progetto e lo stato di fatto, nonché dal confronto tra lo stato di progetto e le previsioni del regolamento edilizio nonché dall'elencazione della normativa riportata sul Permesso di Costruire, ho potuto constatare le seguenti irregolarità:

- 1) Abuso edilizio per cambio di destinazione d'uso dell'originario locale lavatoio in locale cucina;
- 2) Abuso edilizio per ampliamento dell'intercapedine interposta tra terrapieno e fabbricato (lato est), comunicante con i vani principali e realizzazione di soppalco e ripostigli;
- 3) Mancato rispetto degli adempimenti di cui alla ex Legge 10/91. A tal proposito si rileva anche uno spessore delle tamponature esterne piuttosto modesto (26-27cm).

Gli abusi di cui ai precedenti punti 1) e 2) comportano un aumento volumetrico in quanto in base al regolamento edilizio vigente al momento della realizzazione, erano considerati volumi tecnici e pertanto non considerati nel computo della volumetria. Di seguito si riporta un pertinente stralcio del regolamento edilizio.

**Volumi Tecnici** - Sono volumi tecnici ed esclusi dal calcolo dei volumi:

-- lavatoi e gli stenditoi, le cabine idriche; V

-- i volumi completamente chiusi da tutti i lati, posti alle spalle degli edifici, compresi tra le opere di sostegno di sbancamenti e le murate perimetrali del fabbricato, necessari all'isolamento dell'edificio (camera d'aria, intercapedine) se di larghezza non superiore ad un metro;

ULTERIORI CRITICITÀ - Nella relazione tecnica-ambientale allegata al progetto di variante, si legge:

<<

*Con decreti paesaggistici ed ambientali n° 708 del 06/09/04 e n° 17/ S.U. del 23/05/2005 sono stati approvati, dopo una lunga e meticolosa istruttoria tecnica, i progetti di Ampliamento del complesso residenziale in loc.tà Fragalleteo reso possibile dall'acquisto di un nuovo suolo ammesso al lotto originario.*

*La Soprintendenza ai beni e le attività Culturali di Cosenza con atto n° 122/bis del 28/10/04 e con atto n° 83/bis del 21/07/2005 ha annullato i Decreti paesaggistici ed ambientali emesso dal Comune di Diamante ritenendoli illegittimi.*

*Poiché avverso tale annullamento è stato prodotto ricorso giurisdizionale agli Organi di giustizia amministrativa, nelle more di quanto sarà statuito dalla decisione dei giudici viene ora proposto l'allegato progetto stralcio che prevede la realizzazione della variante in diminuzione del fabbricato n. 3.*

*Tale soluzione consente, tra l'altro, nel caso il ricorso presentato sarà accolto dai giudici, consente di realizzare il complesso immobiliare senza confliggere con l'attuale richiesta relativa esclusivamente alla realizzazione di una variante in diminuzione al fabbricato individuabile con il n° 3.*

>>

Del dichiarato ricorso giurisdizionale non è noto l'esito, ma l'intervento edilizio è stato autorizzato con Permesso di Costruire n°48 di cui al prot. n°1695 del 30.05.2006 (All. n°06); da tale atto amministrativo si evince, in relazione all'autorizzazione paesaggistica, che essa è stata rilasciata solo per la parte di competenza dell'U.T.C. mentre per la parte di competenza della Soprintendenza si è proceduto per decorso del termine (D.Lgs. 42/04 art.146 comma 5).

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	14	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

DESTINAZIONE D'USO - L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è adibita ad uso residenziale; tale destinazione d'uso è compatibile sia con l'attuale categoria catastale sia con la destinazione d'uso prevista dal vigente P.S.C. (z.t.o. B3.3 del vigente P.S.C. – *Insedimenti periurbani consolidati a vocazione turistico- residenziale*), di cui di seguito si riportano le relative previsioni.

USI AMMESSI E PREVISTI

4. Nelle aree B3.3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui, per la definizione, si rimanda all'Art. 37 del presente regolamento.

- a) Residenziale uA;
- b) Commerciali limitatamente alle categorie uB.1, uB.2;
- c) Turistico ricettive uC;
- d) Produttive limitatamente alle categorie uD.1, uD.2, uD.3.;
- e) Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente alle categorie uF.1, uF.2, uF.3, uF.4.2, uF.4.3, uF.4.4, uF.4.5, uF.5.2, uF.5.3, uF6, uF7.

5. Sono inoltre ammesse le destinazioni attualmente presenti anche non coincidenti con gli usi di cui al precedente comma, purché con questi compatibili.

VERIFICA SULLA SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCOTRATE

Gli abusi edilizi riscontrati non sono suscettibili di sanatoria, in quanto comportanti incrementi volumetrici in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

La data delle ragioni creditorie è successiva alla data limite (02.10.2003) per aderire al terzo condono (Legge n°326 del 24.11.2003), pertanto non è necessario verificare altro (applicabilità primo/secondo condono, limiti volumetrici, ecc.).

Le opere e interventi ammessi alla valutazione di compatibilità paesaggistica sono tassativamente quelli previsti dal comma 4 dell'art. 167 del Codice (Dlgs 42.2004):

- a) lavori realizzati in **assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi** ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico per l'Edilizia).

Alla luce di quanto riportato al punto a), si evince che ove si verificassero aumenti di superficie o volume, l'intervento edilizio non sarebbe sanabile. L'abuso non sanabile dal punto di vista paesaggistico preclude anche la sanabilità urbanistica.

L'abuso edilizio di cui al precedente punto 2) è di difficile eliminazione (visto lo spazio angusto e superiormente chiuso) limitatamente all'ampliamento, d'altra parte, considerato che, seppur difforme dalle previsioni del regolamento edilizio, l'ampiezza dell'intercapedine risulta compatibile con quella

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	15	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

misurabile nella planimetria di progetto e che la presente procedura esecutiva è limitata solo ad un villino, di un più ampio corpo di fabbrica e di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica, di cui non è possibile stabilire la reale consistenza volumetrica, più avanti si procederà alla valutazione del villino pignorato applicando alla valutazione finale un opportuno coefficiente di detrazione per tener conto delle difformità/incertezze riscontrate.

Nell'allegato n°04 è stato redatto il computo metrico estimativo per l'eliminazione dell'abuso edilizio di cui al precedente punto 1) oltre che per la rimozione della porta comunicante con l'intercapedine di cui al precedente punto 2) e delle opere in essa realizzate (queste ultime sono riportate per altra destinazione d'uso nella D.l.A. prot.n. 9282/2008, ma non conformi al regolamento edilizio). A tal proposito, al fine di determinare il valore dell'immobile (che è un valore di trasformazione), è stata ipotizzata una distribuzione degli spazi interni nello stato successivo alla demolizione degli abusi (stato trasformato).

Quanto sopra descritto è rappresentato sia nella documentazione fotografica di cui all'allegato n°05 sia nelle planimetrie di cui all'allegato n°03.

#### EVENTUALI SANZIONI EROGABILI DALLE AUTORITÀ COMPETENTI

L'art.31 del D.P.R. 380/2001 al comma 4 bis per Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, prevede:

*<<L'autorità competente, **constatata l'inottemperanza**, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente>>.*

L'art.32 del D.P.R. 380/2001 al comma 3 per la determinazioni delle variazioni essenziali, prevede:

*<<Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.>>.*

Non è possibile stabilire con certezza l'eventuale sanzione che dovesse essere erogata dall'autorità competente. Di seguito, in base all'entità dell'abuso, si ipotizzeranno le seguenti sanzioni:

- Eliminazione degli abusi edilizi (quello di cui al precedente punto 2), per la parte eliminabile).

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	16	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

## RISPOSTA AL QUESITO "F":

<<

- F -

### Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

>>

>>

L'unità immobiliare oggetto di procedura è pignorata per intero.

E' possibile la formazione di un lotto unico.

## RISPOSTA AL QUESITO "G":

<<

### Valore del bene e costi

1)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla

valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

>>

## VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

### IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

### METODOLOGIA DI STIMA

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si procederà con l'applicazione del *criterio del valore di trasformazione, definito come la differenza tra il più probabile*

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	17	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

valore di mercato dell'immobile trasformato ed il costo di trasformazione. Il valore di mercato del bene trasformato può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità, soprattutto in relazione al saggio di rendimento da adottarsi, in quanto limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

La stima del valore di mercato sarà pertanto definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati mediante indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale d'unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Si applicherà al valore unitario di mercato, un coefficiente correttivo assegnato per "punti di merito", tenendo conto dei coefficienti parametrici di seguito riportati individuanti la caratterizzazione dell'immediato intorno e le condizioni intrinseche della struttura.

Si precisa che i coefficienti di merito, avanti riportati, sono applicabili ai valori unitari di mercato per le unità immobiliari ad uso residenziale.

La superficie commerciale delle unità immobiliari è stata determinata computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

#### **Lotto unico**

Villino distinto in Catasto Fabbricati con foglio di mappa n°13 part. n°1024 sub 5 - cat. A/7 - cl. 1 - consistenza 7 vani - Superficie Catastale 138,00 mq - Rendita € 433,82 mq - Piani T-1. Inclusa (graffata) corte di pertinenza esclusiva sub 11.

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (STATO ATTUALE)**

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie commerciale vendibile (mq)</i>
Vani principali e accessori diretti (piano terra)	62,11	1	62,11
Vani principali e accessori diretti (piano primo)	59,51	1	59,51
Vani principali e accessori diretti (piano terra) - Cucina con H=2,22	16,64	0,7	11,65
Vani accessori indiretti (piano primo) - Soffitta	18,52	0	0
Vani accessori indiretti (piani terra+primo) - Intercapedine/ripostiglio	22,31	0,4	8,92
		Totale parziale	142,19
Portico	7,73	0,3	2,32
Terrazzo (coperto)	6,06	0,3	1,82
Balcone (coperto)	5,54	0,3	1,66

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	18	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

Corte esclusiva (sub 11)	87	0,1	8,7
		<b>Totale</b>	<b>156,69</b>

Coefficiente di piano (dal libro il Manuale del Consulente tecnico - per edifici senza ascensore)		
Terra	0,8	
Primo	1	
Secondo	0,95	
Terzo e successivi	0,9	
Unico edificio a più piani (coeff ponderato)	0,9	X
Coefficiente Impianto riscaldamento		
Presente	1	
Assente	0,96	X

**Coefficiente di merito (STATO ATTUALE):  $C=0,90 \times 0,96= 0,86$**

#### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (STATO TRASFORMATO)**

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie commerciale vendibile (mq)</i>
Vani principali e accessori diretti (piano terra)	62,11	1	62,11
Vani principali e accessori diretti (piano primo)	59,51	1	59,51
Vani principali e accessori indiretti (piano terra) - Lavatoio	16,64	0,7	11,65
Vani accessori indiretti (piano primo) - Soffitta	18,52	0	0
		Totale parziale	133,27
Portico	7,73	0,3	2,32
Terrazzo (coperto)	6,06	0,3	1,82
Balcone (coperto)	5,54	0,3	1,66
Corte esclusiva (sub 11)	87	0,1	8,7
		<b>Totale</b>	<b>147,77</b>

Coefficiente di piano (dal libro il Manuale del Consulente tecnico - per edifici senza ascensore)	

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	19	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

Terra	0,8			
Primo	1			
Secondo	0,95			
Terzo e successivi	0,9			
Unico edificio a più piani (coeff ponderato)	0,9	X		
Coefficiente Impianto riscaldamento				
Presente	1			
Assente	0,96	X		

**Coefficiente di merito (STATO TRASFORMATO):  $C=0,90 \times 0,96= 0,86$**

<b>Stima del valore di mercato del fabbricato in base alla superficie commerciale</b>	
Valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE rilevato per immobili di buona qualità siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	1.500,00
Coefficienti di merito di caratteristiche intrinseche della struttura	0,86
Valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)	<b>1.290,00</b>
Superficie commerciale	<b>147,77</b>
<b>VALORE DI MERCATO (immobile in buone condizioni)</b>	<b>190.623,30 €</b>

Dall'importo come sopra determinato andranno decurtati:

		iva	quota in millesimi	
Lavori per eliminazione abusi e umidità da risalita	€ 8 034,26	22%	1000,000	€ 9 801,80
Certificazione impianti (adeguamento)	€ 500,00	22%	1000,000	€ 610,00
<b>Totale</b>				<b>€ 10 411,80</b>

Pertanto:

Valore dell'immobile	<b>€ 180 211,50</b>
Detrazione per incertezze residue sulla regolarità urbanistica e mancato rispetto adempimenti ex Legge 10/91 (10%)	€ 18 021,15
<b>Valore finale dell'immobile</b>	<b>€ 162 190,35 → € 162.000,00</b>

COMMESSA N°	SMZ-001/22	DOCUMENTO N°	00122RT01r01	REV. 01	FOGLIO	20	DI	153
PROJECT N°		DOCUMENT N°			SHEET		OF	

### OSSERVAZIONI DELLE PARTI COSTITUITE E DEL CUSTODE

Le parti costituite ed il custode giudiziario non hanno formulato osservazioni alla bozza dell'elaborato peritale entro quindici giorni dalla relativa trasmissione, eseguita a mezzo P.E.C. in data 21.11.2022.

### **CONCLUSIONI**

(COINCIDENTI CON LE CONCLUSIONI DI BOZZA)

Avendo portato a termine l'incarico affidatomi, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

- o **Lotto unico** – (Catasto Fabbricati - foglio di mappa n°13 part. n°1024 sub 5 con corte esclusiva sub 11) - **Valore dell'immobile: € 162.000,00;**

Il sottoscritto dichiara di aver svolto l'incarico in piena libertà e libero da ogni e qualsiasi vincolo.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, rassegno la presente a cui allego la seguente documentazione:

- Verbale di sopralluogo del 27.05.2022.	Allegato n°01
Inquadramento urbanistico	Allegato n°02
Planimetrie di piano con indicazione delle superfici e degli abusi	Allegato n°03
Computo metrico estimativo	Allegato n°04
Documentazione Fotografica	Allegato n°05
Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Santa Maria del Cedro, consistente in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attestazione;</li> <li>- -Permesso di Costruire n°57 del 30.12.2004 (con N.O. Soprintendenza e planimetria generale);</li> <li>- Delibera di adeguamento degli oneri concessori del 24.07.2014;</li> <li>- Permesso di Costruire n°48 del 30.05.2006 (con autorizzazione paesaggistica U.T.C., relazione, planimetria generale, piante);</li> <li>- D.I.A. per variazioni interne (con elaborati grafici e documentazione fotografica);</li> <li>- Certificato di agibilità di cui al prot. n°2852 del 09.09.2009;</li> <li>- Stralcio delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) relative al P.R.G. vigente all'epoca di realizzazione;</li> <li>- Stralcio del Regolamento Edilizio relativo al P.R.G. all'epoca di realizzazione;</li> <li>- Stralcio N.T.A. del vigente P.S.C..</li> </ul>	Allegato n°06
Visure catastali STORICHE aggiornate; Estratto di mappa Catastale (Vax); elaborato planimetrico; planimetria catastale; elenco subalterni.	Allegato n°07
Richiesta del 29.07.2022 inoltrata a mezzo p.e.c. presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Paola - circa l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati; <ul style="list-style-type: none"> <li>- P.e.c. dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Paola del 08.08.2022.</li> </ul>	Allegato n°08
Titoli di Provenienza: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atto di compravendita del 17.12.2015.</li> </ul>	Allegato n°09
Certificazione notarile	Allegato n°10
Documentazione condominiale reperita: <ul style="list-style-type: none"> <li>-Regolamento condominiale;</li> <li>-Tabelle millesimali.</li> </ul>	Allegato n°11

**FUSCALDO, lì 14.12.2022**

**IL C.T.U.**

**ING. MAURIZIO ZICARELLI**

.....