

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 41/2021 R.G. Esec.

Creditore procedente: “**BCC NPLS 2018 SRL**”
rappresentato e difeso da: **Avv. Luca LO GIUDICE**

bitore:

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Federica LAINO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PAOLA,

Il CTU
Ing. Nicolino PALLADINO

**Al Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Paola, Ufficio Esecuzioni
Immobiliari, Dott.ssa Federica LAINO.**

Premessa

Il sottoscritto Ing. Nicolino PALLADINO, residente a Paola (CS), in via Scilla n° 9, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Cosenza col n° 473, in data 11/10/2021 veniva nominato dal G.E. dott.sa Federica LAINO consulente tecnico d'ufficio nell'ambito procedura esecutiva immobiliare n° 35/2021, promossa da: "**BCC NPLS 2018 SRL**" (creditore), contro

Accettato l'incarico affidatogli ha prestato il giuramento in data 19/10/2021 e ricevuto il seguente

MANDATO

-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 inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecaria, 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 agli atti e ove necessario:

Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

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 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-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, ect.);

- 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;

descriva 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte 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 pregressa 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. 567 cpc;

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, allegghi:

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 fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

-C -

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.

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.

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.

-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 c.p.c. 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 specificatamente: 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.;*

-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 della 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.

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.

-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.

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. Qualora gli immobili siano 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.

L'attività peritale

La prima fase delle operazioni peritali ha riguardato la verifica della completezza dei documenti presenti nel fascicolo di causa, come richiesto dal Giudice con il disciplinare di incarico.

A tale preliminare adempimento è seguito l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa, presente presso gli uffici del Comune di San Lucido, finalizzata all'identificazione e localizzazione degli immobili nell'ambito del territorio comunale, quindi la caratterizzazione del sito dal punto di vista urbanistico dove il compendio oggetto della procedura è ubicato.

Il primo accesso presso le unità immobiliari è stato effettuato in data 4/12/2021, unitamente al custode nominato dal G.E, dott.ssa Daniela MARSIGLIA, nel corso del quale, come risulta dal verbale redatto in quella sede, il sig.

(esecutato) ha “chiesto di rinviare le operazioni ad altra data e dopo aver sentito il suo legale di fiducia, affermando che l'immobile era stato già oggetto di procedura esecutiva e che le operazioni erano state già eseguite da altro tecnico”. (v. allegato verbale del Custode datato 4/12/2021).

Fatta chiarezza sulla circostanza che ha determinato la sospensione delle operazioni peritali, successivamente, in data 18/02/2022, su convocazione del custode, è stato effettuato un nuovo accesso sui luoghi di causa, che ha interessato l'unità immobiliare ubicata al primo piano della costruzione, identificata in Catasto al F. 15, p.IIa 282, sub. 3 (A3) - (Abitazione). Nel corso di tale ispezione sono state eseguite le necessarie operazioni di identificazione e di verifica, nonché i rilievi tecnici di competenza del CTU e i rilievi fotografici (v. allegato verbale del Custode datato 18/02/2022).

Nel corso di questo sopralluogo non è stato possibile, invece, accedere all'unità immobiliare posta al secondo piano della medesima costruzione, identificata in Catasto al F. 15, p.IIa 282, sub. 4 (C/2) - (Magazzini e locale di deposito), anch'essa oggetto della procedura esecutiva, in quanto, l'esecutato ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi di ingresso, in possesso del proprio figlio, in qualità di occupante dell'immobile, il quale al momento non era in sede.

Successivamente, in data 19/05/2022, su convocazione del Custode è stato effettuato un terzo accesso presso gli immobili oggetto della procedura, nel corso del quale è stato possibile visionare l'immobile, in precedenza non

accessibile, ubicato al secondo piano della costruzione (in Catasto F. 15, p.lla 282, sub. 4 – C/2), nonché il corpo di fabbrica adiacente alla costruzione principale, identificato in Catasto al F. 15 dalla p.lla 585, sub 2 (C/2) - (Magazzini e locale di deposito). Anche relativamente a questi immobili, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici, nonché operazioni di rilevamento topografico degli edifici e del terreno (in Catasto identificato al F. 15 dalla particella 609, finalizzati alla verifica della documentazione cartografica presente in atti. Le operazioni di rilievo e misurazione di cui sopra sono state effettuate con l'ausilio del Geometra Giorgio MICELI, come da autorizzazione del G.E. del 10/01/2022 (v. verbali di sopralluogo).

L'attività del CTU è proseguita successivamente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, dove sono state effettuate le necessarie ispezioni finalizzate all'identificazione catastale dei beni pignorati e all'acquisizione di copia delle visure e delle planimetrie delle singole unità immobiliare che compongono l'intero compendio. Le verifiche sono state eseguite anche presso l'UTC del Comune di San Lucido (CS), dove è stata richiesta ed acquisita la documentazione relativa alla conformità urbanistica ed edilizia, nonché copia degli atti progettuali dell'intero compendio immobiliare.

Gli immobili, allo stato, sono occupati dall'esecutato sig. .

- A -

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

- A.1-** La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. allegata agli atti della procedura risulta idonea, sia per quanto attiene l'estratto del catasto (visure e planimetrie), sia per quanto riguarda i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.
- Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale redatta dal

Notaio Marco Galletti, da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame censiti al Foglio 15

- particella 585 sub 3, Categoria C/2, Classe 3,
 - particella 282 sub 3 Categoria A/3 Classe 3;
 - particella 282 sub 4, Categoria C/2, Classe 2;
 - terreno particella 609, seminativo arborato irriguo,
- risultano di proprietà di

A.2- Presso gli uffici della Conservatoria immobiliare è stato acquisito copia del titolo di provenienza degli immobili.

Dal documento si rileva che trattasi di atto di donazione accettata ricevuto dal dott. Notaio Francesca ZUPI in data 25/03/1980, trascritto il giorno 11/04/1980 ai numeri 8143 R.G. 188978 R.P., con riserva dell'usufrutto in favore del donante

A.3.a- E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, senza annotazioni, dal quale risulta che:

e n

in data 11/01/1975 hanno contratto matrimonio A margine ed in calce all'atto risulta: MESSUNA ANNOTAZIONE.

A.3.b- Non è stata acquisita la visura camerale storica non essendo l'intestatario del bene persona giuridica.

A.4- Agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato IPO-CATASTALE.

Alla data del 16 giugno 2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

nel ventennio, la particella 186 del foglio 15 figura in proprietà di
codice fiscale
, per atto di donazione accettata ricevuto dal
Notaio Francesca Zupi in data 25/03/1980, trascritto il giorno

11/04/1980 ai numeri 8173 RG 188978 con riserva dell'usufrutto in favore del donante

L'immobile censito al Foglio 15 particella 585 sub 3 deriva dalla soppressione dei subalterni 585 subalterni 1 e 2 è stato edificato su ente urbano foglio 15 particella 585 generata dalla particella 186. La particella 609 del foglio 15 è stata generata per frazionamento dalla maggiore superficie della particella 186.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1- IPOTECA VOLONTARIA N. 2977 R.P. e 24759 R.G. del 31/10/2002,

Derivante dal contratto di mutuo a rogito Notaio Viggiani Carlo del 30/10/2002 rep. 59271,

Capitale euro 46.500,00, Ipoteca Euro 100.000,00 Durata anni 12,

A favore: Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Soc. Coop. a. r.l. con sede in San Vincenzo La Costa codice fiscale 00112890785,

Contro: il
codice fiscale gravante sull'immobile
censito al foglio 15 p.lla 282 sub 3.

2- IPOTECA VOLONTARIA N. 1392 R.P. e 8817 R.G. del 19/03/2008, derivante da contratto di MUTUO FONDIARIO a

rogito Notaio Viggiani Carlo del 18/03/2008 rep. 73137/26423,

Capitale Euro 100,000,00, ipoteca Euro 200.000,00 Durata anni 12,

A favore: Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Soc. Coop. a r.l. con sede in San Vincenzo La Costa, codice fiscale 00112890785,

Contro: _____ il
codice fiscale _____, per la piena proprietà dei
subalterni 3 e 4 della particella 282 e del terreno censito al foglio
15 particella 186.

**3- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 15012 R.G. 12336 del
03/07/2015,**

A favore: Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito
Spa con sede in Roma codice fiscale 05852011005,

Contro: _____ il
codice fiscale _____, per la piena proprietà dei
subalterni 3 e 4 della particella 282 e del terreno censito al foglio
15 particella 186.

**4- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 12615 R.P. e 15895 R.G.
Del 16/06/2021,**

A favore: Bcc Npls 2018 S.r.l. sede Corigliano Calabro, codice
04942020266,

Contro: _____ il
codice fiscale _____, per la piena proprietà dei
beni in oggetto.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

B.1- I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in località San Giovanni
del Comune di San Lucido (CS), località Carrera, così identificati:

1- Magazzini e locale di deposito,

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2021.

Dati identificativi:

Comune di San Lucido (CS) -

Foglio 15 Particella 585 Subalterno 3.

Rendita €.127,82.

Categoria **C/2** – Classe 3 - Consistenza mq. 45 –

Indirizzo: Loc. CARRERA, SNC, Piano Terra.

Dati di superficie: **Totale: 57 mq.**

- **Superficie commerciale: mq. 57**

- **Porticato mq. 35**

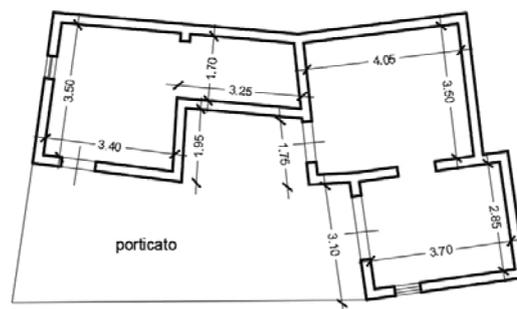
- **Corpo** di fabbrica con struttura in muratura, composto da un solo piano fuori terra con parziale area porticato e copertura a falde inclinate. La destinazione attuale e catastale è la seguente: magazzino e locali di deposito attrezzature e derrate agricole;

- **Confini:** a nord con particella 609 e distacco verso la particella 282 stesso proprietario; ad est con particella 609 e distacco verso la particella 48; a sud con particella 609 e distacco verso la particella 189; ad ovest con particella 609 e distacco verso la Strada Provinciale 38.

- **Intestazione attuale dell'immobile – totali intestatari: 1:**

Dal 17/05/2012 - Diritto di proprietà per 1000/1000.

L'immobile censito al Foglio 15 particella 585 sub 3, deriva dalla soppressione della 585 subalterni 1 e 2 ed è stato edificato su ente urbano foglio 15 particella 585, generata dalla particella 186.



piano terra - foglio 15 - p.la 585 - sub 3
magazzini - superficie lorda mq 57
porticato - superficie mq 34

Planimetria Piano Terra deposito

2- Abitazione di tipo economico,

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2021.

Dati identificativi:

Comune di San Lucido (CS) -

Foglio 15 Particella 282 Subalterno 3 – Partita: 1993.

Rendita: **Euro 290,51;**

Rendita: **Lire 562.500;**

Categoria **A/3** – Classe 3 - Consistenza 4,5 vani;

Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI, Piano T;

Dati di superficie: Totale **120 mq.** - Totale escluse aree scoperte **115 mq.**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 07/01/1989 in atti dal 14/06/1999.

- **Superficie commerciale: mq. 120**

- **Superficie utile: mq. 92**

- **Unità immobiliare con destinazione abitazione ubicata al piano terra** (primo fuori terra) di una costruzione con struttura in muratura composta da due piani fuori terra e copertura a falde inclinate. Ad essa si accede attraverso scala esterna con percorso indipendente rispetto all'unità immobiliare ubicata al piano superiore, che si raggiunge, invece, attraverso altra e diversa struttura di scala esterna.

- **La sua composizione:** tre vani abitabili, un WC e un ripostiglio.

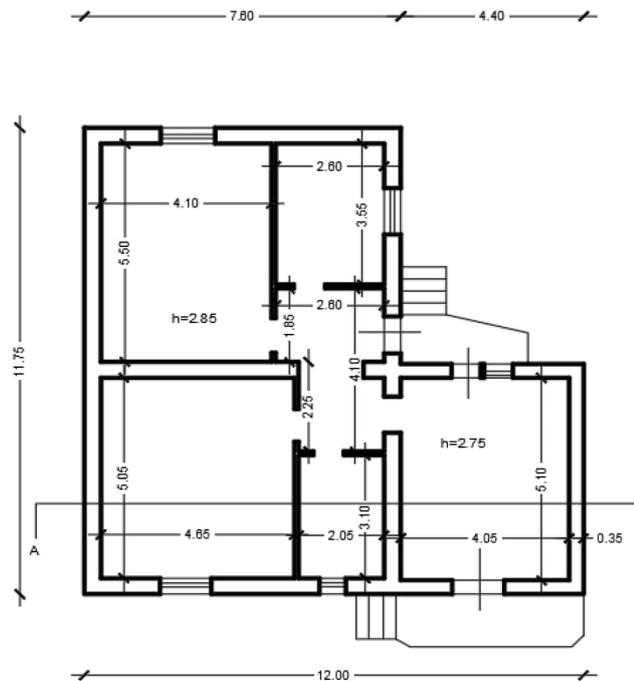
- **Confini:** a nord con particella 609 stesso proprietario e distacco verso la particella 413; ad est con particella 609 stesso proprietario e distacco verso la particella 269; a sud con particella 609 stesso proprietario e distacco verso particella 585; ad ovest con particella 609 e distacco verso la Strada Provinciale 38.

- **Intestazione attuale dell'immobile – totale intestatati:**

Diritto di Proprietà per 1000/1000, bene personale (deriva dall'atto: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del

– Voltura n. 9487.1/2012 – Pratica CS124627 in atti dal 17/05/2012).

L'immobile censito al Foglio 15 particella 282 sub 3 e 4 sono stati edificati su ente urbano foglio 15 particella 282 generata dalla particella 186.



piano terra - foglio 15 - p.la 282 - sub 3
abitazione - superficie lorda mq 115
balconate - superficie mq 10

Planimetria Piano terra

- 3- **Magazzini e locale di deposito (sottotetto - piano 1°), in San Lucido (CS), via San Giovanni, Snc, piano 1°;**
Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2021.

Dati identificativi:

Comune di San Lucido (CS)

- Riferimenti catastali attuali:

Foglio 15 particella 282 subalterno 4;

Rendita € **237,57**;

Categoria **C/2** – Classe **2**, - Consistenza **mq. 100**;

Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI, Piano 1;

Dati di superficie: Totale: mq. **105**;

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2007, Pratica n. CS 35575 in atti dal 12/09/2007. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49924. 1/2007).

- **Superficie commerciale: mq. 105**

- **Superficie utile: mq. 95**

- **Unità immobiliare ubicata al primo piano** (secondo fuori terra) della costruzione, accessibile attraverso scala esterna indipendente dalla scala attraverso cui si accede all'unità abitativa ubicata al piano terra. La tipologia reale e catastale di questa unità immobiliare è quella di sottotetto praticabile ma non abitabile. La copertura è a falde inclinate con altezza **interna** media pari a m. 1,75 (compresa tra m. 0,50 lungo i fronti esterni e m. 3 nella zona centrale).

Nello stato attuale è composta da n. 4 vani, wc, ripostiglio e corridoio di disimpegno.

- **Confini:** a nord con particella 609 stesso proprietario e distacco verso la particella 413; ad est con particella 609 stesso proprietario e distacco verso la particella 269; a sud con particella 609 stesso proprietario e distacco verso particella 585; ad ovest con particella 609 e distacco verso la Strada Provinciale 38.

Intestazione attuale dell'immobile – totale intestati: 1

In ditta Bartolo Francesco (CS) il
codice fiscale ;

Diritto di Proprietà per 1000/1000 bene di proprietà (deriva dall'atto di RICONOSCIMENTO DI USUFRUTTO del
– Voltura n. 9487. 1/2012 – Pratica n. CS0124627
in atti dal 17/05/2012.

L'immobile censito al Foglio 15 particella 282 sub 3 e 4 sono stati edificati su ente urbano foglio 15 particella 282 generata dalla particella 186.

4- Terreno

Informazioni riportate negli atti del catasto terreni al 14/11/2021.

Dati identificativi: **in San Lucido (CS), via San Giovanni;**

- **Riferimenti catastali attuali:** Catasto terreni:

Foglio 15 particella 609, Semin. Irrig. –Classe 1;

Classamento:

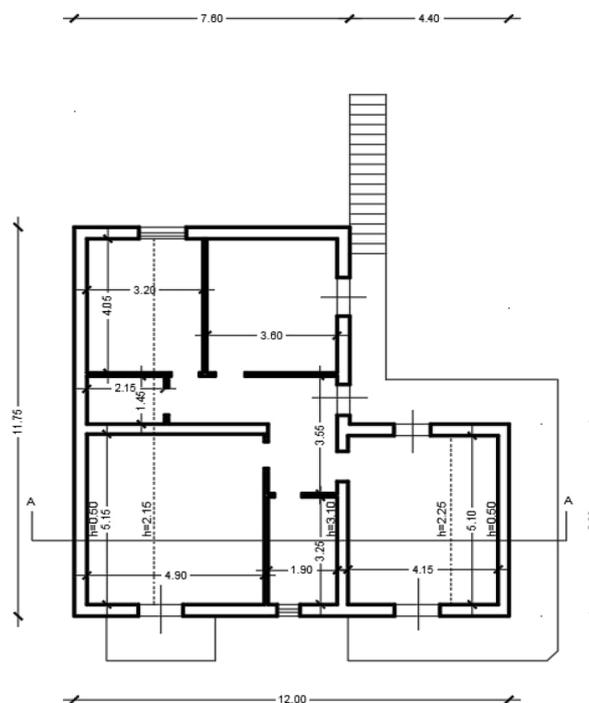
Redditi: Domenicale **Euro 6,81;**

Agrari **Euro 1,86**

- **Superficie:** 1.198 mq.

- **Confini:** a nord con particella 413; ad est con Strada Provinciale 38; a sud con particella 48; ad ovest con particella 289.

La particella 609 del foglio 15 è stata generata per frazionamento dalla maggiore superficie della particella 186.



piano primo - foglio 15 - p.lla 282 - sub 4
sottotetto - superficie lorda mq 115
balconate - superficie mq 31

Planimetria piano sottotetto

Storia degli intestatari degli immobili:

-

dall'impianto al 25/03/1980 antecedente l'impianto meccanografico. Diritto: di proprietà.

-

dall'impianto al 25/03/1980 antecedente l'impianto meccanografico. Diritto: di usufrutto parziale.

-

Diritto di proprietà per 1000/1000, deriva dall'atto del 25/03/1980 Repertorio n. 4442 – UR Sede Cosenza – Registrazione Volume 1 n. 2848 del 05/03/1991.

Intestazione attuale Il'immobile:

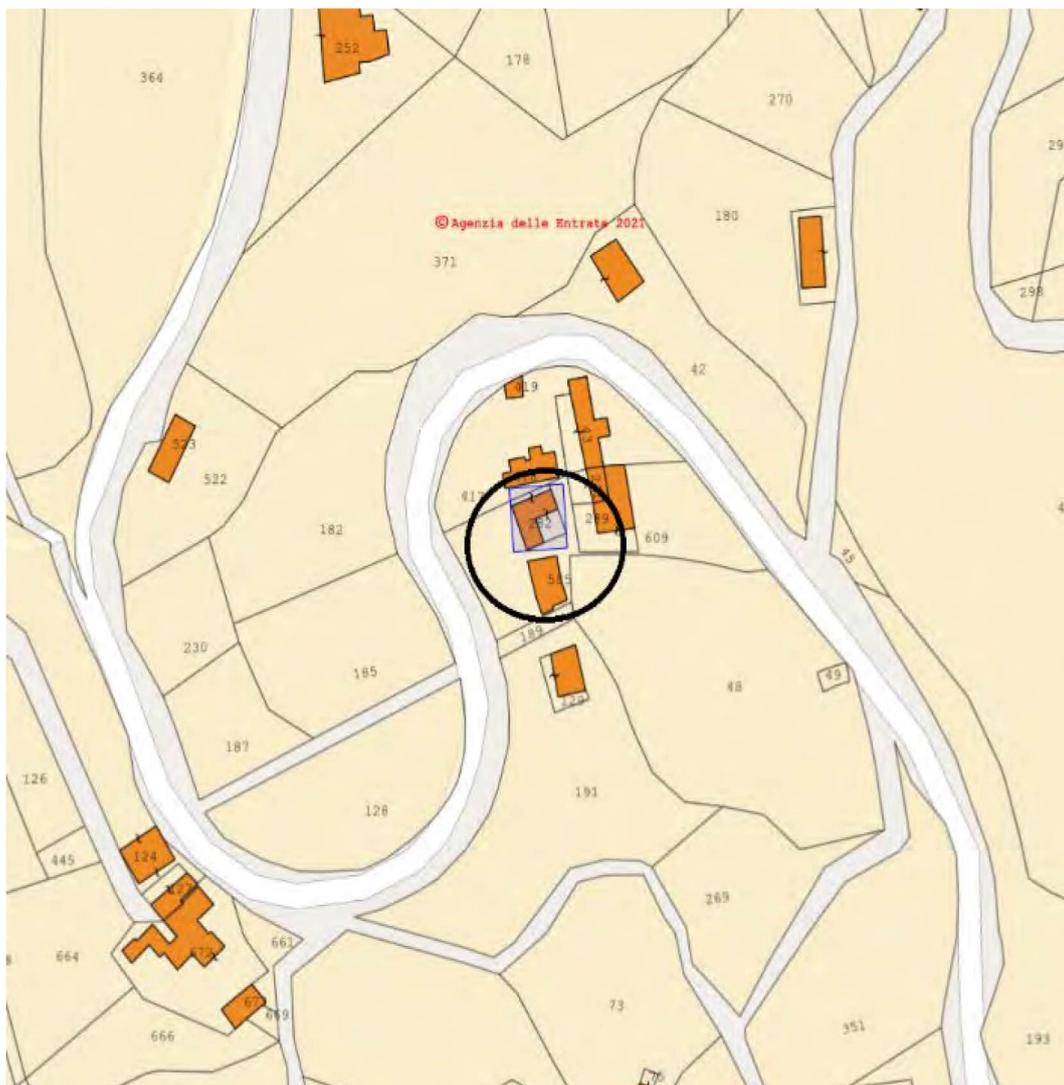
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva Tabella di variazione del 23/04/2012 – presentato il 19/04/2012 n. 98121.1/2012, pratica n. CS0098121 in atti dal 23/04/2012.

Il sito in cui è ubicato il compendio immobiliare oggetto della procedura, è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n. 38, per 2,75 km dal centro del Comune di San Lucido, in area di salvaguardia e tutela ambientale a destinazione agricola e boschiva "E", ricadente in zona inedificabile per motivi di dissesto idrogeologico e di acclività dei versanti

Alle unità immobiliari e alle relative aree di pertinenza si accede attraverso un percorso pedonale e carrabile (definito all'interno della stessa particella n. 609) che si diparte dalla medesima Strada Provinciale n. 38.

B.2- Si precisa che, tra gli immobili individuati in Catasto dalle particelle n. 282 sub 4 (sottotetto non abitabile) e n. 583 sub 3 (magazzino e

deposito - attrezzi agricoli), nonché il terreno identificato dalla particella n. 609 e l'abitazione dell'esecutato (individuato in Catasto dalla particella n° 282 sub. 3), ricorre rapporto pertinenziale sia oggettivo (in quanto durevole e funzionale tra questi immobili e l'abitazione medesima), sia soggettivo (per volontà del proprietario il quale pone le pertinenze in rapporto di strumentalità con l'abitazione principale).



Stralcio del foglio di mappa N. 15

Si allega la planimetria dello stato dei luoghi e la rappresentazione fotografica.



Vista da google maps della posizione degli immobili

-  Ingresso carrabile dalla Strada Prov.le 38 – F. 15 part.Illa 609
-  Unità immobiliari F. 15 part.Illa 282 sub. 3 e sub. 4
-  Unità immobiliare F. 15 part.Illa 585, sub. 3.

B.3- Del terreno pignorato è stato acquisito l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica.

Per ciò che attiene la destinazione urbanistica, l'ufficio Tecnico del Comune di San Lucido ha certificato che:

“l'area cui fa parte il terreno sito in agro di San Lucido e distinto in Catasto - Foglio di mappa n. 15 particella n. 609, nello strumento urbanistico comunale vigente (Variante Generale al Piano Regolatore Generale) e nell'adottato PSC, non ancora approvato, ha la seguente destinazione”:

- nel vigente strumento urbanistico (Variante PRG), approvato con decreto del Dirigente Generale del V° Dipartimento della Regione Calabria n° 6740 dell'11.07.2001, l'area su cui sono ubicati gli immobili, ricade in Z.T.O – Aree di salvaguardia e tutela ambientale a destinazione agricola e boschiva “E” ricadenti in zone non edificabili per motivi di dissesto idrogeologico e di acclività dei

versanti” (V. allegata certificazione rilasciata dal Comune di San Lucido).

Identificazione progressa dei beni

B.3-1 Gli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare di proprietà di
ubicati nel Comune di San Lucido (CS), alla data del pignoramento (13/05/2021), trascritto in data 16/06/2021 al nn. 15895/12615, a favore della BCC Npls 2018 S.r.l. con sede in Conegliano, sono censiti al NCEU del predetto comune come segue:

- Foglio 15 – particella 282 – sub. 3 – Categoria A/3 – Classe 3 - Vani 4,5 – Rendita €. 29.051,00 – Via San Giovanni - piano T;
- Foglio 15 – particella 282 – sub. 4 - Classe C/2 – Classe 2 - mq. 100 – Rendita 23.757,00 – Via San Giovanni – piano 1;
- Foglio 15 – particella 585 – sub. 3 – Categoria C/2 – Classe 3 – mq. 45 – Rendita 12.782,00 – Loc. Carrera (San Giovanni) – piano T;
- Terreno situato nella medesima località ove sono ubicati gli immobili prima descritti, distinto al N.C.T. del Comune di San Lucido (CS) al Foglio 15 – particella 609 – Semin. Irriguo –Classe 1 – Sup. ha 0.11.98 – Reddito domenicale €. 681,00 – Reddito agrario €. 681,00 – in proprietà per la quota di 1000/1000.

Dal confronto della descrizione ed identificazione dei beni pignorati, risultanti dalle indagini effettuate, con i dati catastali precedentemente assunti risultanti dal titolo di provenienza del debitore, nonché dai dati indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e dei precedenti pignoramenti, è emerso che:

- nel ventennio la particella 186 foglio 15, con superficie catastale di mq. 1.198,00, figura di proprietà di _____ per donazione accettata, giusto atto del Notaio Francesca Zupi in data 25/03/1980,

trascritto il giorno 11/04/1980 ai numeri 8143 RG 188978, con riserva dell'usufrutto del donante

deceduto il (v. allegato atto notarile);

- l'immobile censito in catasto al Foglio 15 particella 585 sub. 3 (attualmente magazzino e deposito attrezzi) deriva dalla soppressione dei subalterni 585 subalterni 1 e 2, ed è stato edificato su ente urbano, distinto nel Foglio 15 particella 585 generata dalla particella 186.

- gli immobili censiti al Foglio 15 particella 282 sub 3 e 4 sono stati edificati su ente urbano, foglio 15 particella 282 generata dalla particella 186.

- la particella 609 Foglio 15 è stata generata per frazionamento dalla maggiore estensione della particella 186.

IPOTECA VOLONTARIA N. 2977 R.P. e 24759 R.G. del 31/10/2002, Derivante dal contratto di mutuo a rogito Notaio Viggiani Carlo del 30/10/2002 rep. 59271,

Capitale euro 46.500,00, Ipoteca Euro 100.000,00 Durata anni 12, A favore: Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Soc. Coop. a r.l. con sede in San Vincenzo La Costa codice fiscale 00112890785,

Contro:

gravante sull'immobile censito al foglio

15 p.lla 282 sub 3.

POTECA VOLONTARIA N. 1392 R.P. e 8817 R.G. del 19/03/2008, derivante da contratto di MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio Viggiani Carlo del 18/03/2008 rep. 73137/26423,

Capitale Euro 100,000,00, ipoteca Euro 200.000,00 Durata anni 12, A favore: Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Soc. Coop. a r.l. con sede in San Vincenzo La Costa, codice fiscale 00112890785,

Contro:

per la piena proprietà dei subalterni 3

e 4 della particella 282 e del terreno censito al foglio 15 particella 186.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 15012 R.G. 12336 del
03/07/2015,

A favore: Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito Spa con
sede in Roma codice fiscale 05852011005,

Contro:

per la piena proprietà dei subalterni 3
e 4 della particella 282 e del terreno censito al foglio 15 particella 186.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 12615 R.P. e 15895 R.G. Del
16/06/2021,

A favore: Bcc Npls 2018 S.r.l. sede Corigliano Calabro, codice
04942020266,

Contro:

per la piena proprietà dei beni in
oggetto.

- B.3-2** I dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e
corrispondono ai dati dei registri immobiliari.
Si allega la visura catastale storica, l'estratto di mappa e le planimetrie
catastali

C) Stato di possesso

- C.1-** Gli immobili sono occupati dall'esecutato, il quale ha il titolo che ne
legittima il possesso.
Si allega copia del titolo la cui data è anteriore alla trascrizione del
pignoramento.
- C.2-** Su richiesta del CTU, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di
Paola, ha comunicato, con nota - a mezzo pec - del 20 luglio 2022,
che non risultano registrati contratti di locazione afferenti gli immobili
oggetto di pignoramento e registrati presso il medesimo Ufficio. (v.
documento dell'Agenzia Entrate).

C.3- Il valore locativo rappresenta, per definizione, il reddito che un proprietario potrebbe conseguire in caso di locazione del suo immobile.

L'indagine di mercato è indubbiamente alla base del processo di determinazione delle quotazioni e risulta essere differenziata, nelle metodologie, per ambiti territoriali con rilevante ovvero con carente dinamica di mercato.

La sua determinazione ha quale elemento di rilevazione un campione di compravendite di locazioni riguardante immobili di cui sono noti i relativi prezzi.

Nel caso di specie le indagini effettuate nell'ambito del mercato in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che non sussiste un mercato relativo alle locazioni di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto di stima.

Tale indicazione è confermata dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, nel mensile relativo al secondo semestre 2021 (ultimo aggiornamento disponibile), in relazione alle rilevazioni effettuate, non riporta i valori di locazione nell'area oggetto della stima.

Trattasi, infatti, di un compendio immobiliare ubicato in area esterna al centro cittadino, individuata dallo strumento urbanistico vigente in zona agricola, costituito da un corpo di fabbrica composto da un piano terra con destinazione abitazione (A/3), un piano sottotetto non abitabile, un manufatto destinato a deposito attrezzi agricoli e derrate e un'area agricola a ridosso delle strutture, la cui maggiore estensione costituisce superficie libera con definizione seminativo irriguo.

Non si tratta di azienda agricola, ma di attività prevalente domestica

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: SAN LUCIDO

Fascia/zona: E) extraurbana/RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	405	L			

Gli immobili sono ubicati in località San Giovanni (ex Carrera). Essi sino raggiungibili percorrendo la strada Provinciale n. 38, distante Km. 2,75 dal centro abitato del comune di San Lucido.

Ricadono in “aree di salvaguardia e tutela ambientale a destinazione agricola e boschiva “E”, in zone non edificabili per motivi di dissesto idrogeologico e di acclività dei versanti”.

Sono identificate dallo strumento urbanistico (Variante PRG) vigente nel Comune di San Lucido in **zona Z.T.O** e nell'adottato PSC (con Delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 31/01/2018) e non ancora approvato, quali “**Ambiti agricoli TR.3**” – (classe 4 di fattibilità con gravi limitazioni della Tav. n° G10w).

Inoltre, la zona è sottoposta ai seguenti vincoli urbanistici:

- **Sismico;**
- **Forestale – idrogeologico.**

D) Esistenza di formalità, vincoli, o oneri
anche di natura condominiale

D.1- Dall'esame della documentazione presso gli uffici comunali e del catasto, riesaminata la documentazione ipocatastale e il titolo di

provenienza, il diritto sui beni del debitore pignorato deriva da atto di donazione accettato, ricevuto dal Notaio Francesca Zupi in data 25/03/1980(V. Allegato).

Dall'atto di provenienza si rileva che, alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità, relativamente al terreno identificato in catasto nel Foglio n° 15 dalla particella 609, sussiste *a carico degli appezzamenti di terreno donati a* _____ *e a favore degli appezzamenti di terreno donati a* _____, è stato costituito il diritto e la relativa servitù di passaggio per pedoni, animali, veicoli ed autoveicoli, sulla esistente stradella, per accedere al fabbricato rurale donato a _____ contraddistinto con la particella 231.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Non sussistono vincoli storico-artistico, architettonici e paesaggistici e archeologici.

Trattasi di aree di salvaguardia e tutela ambientale a destinazione agricola e boschiva "E" ricadenti in zone non edificabili per motivi di dissesto idrogeologico e acclività dei versanti.

- D.2-** Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento appartengono ad un unico proprietario nella persona di _____ .
L'abitazione (piano terra) e il sottotetto sono utilizzati unicamente dall'esecutato e dalla sua famiglia, così come anche il deposito degli attrezzi agricoli e il terreno destinato all'attività agricola.

Non sussistono vincoli di natura condominiale.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

- E.1.1-** _____ proprietario di un manufatto in muratura, composto da un solo piano fuori terra, di dimensioni in pianta pari m. 7,45 x m. 12,10 ed altezza m. 3, composto da due vani, con copertura in legno a falde inclinate, utilizzata probabilmente come deposito e

stalla (la cui realizzazione, presumibilmente, è avvenuta in epoca antecedente all'anno 1967), in data 18/06/1974, presentava istanza al Comune di San Lucido al fine di ottenere la "Licenza" per l'esecuzione dei lavori di "Restauro" di detta costruzione.

Il progetto prevedeva la sostituzione della struttura della copertura, originariamente in legno, con altra in cemento armato e laterizi a due falde (con altezza variabile da 20 cm., alla linea di gronda, a 150 cm. alla linea di colmo), nonché la realizzazione della tramezzatura interna finalizzata alla definizione di una diversa distribuzione dei vani, rispetto a quella originaria, il rifacimento degli intonaci, la realizzazione di nuove aperture e l'impermeabilizzazione della stessa copertura.

Il progetto otteneva il nulla osta all'esecuzione dei lavori da parte del Genio Civile di Cosenza, in data 13/01/1975, e la "Licenza" n° 428 in data 09/05/1975 (v. allegati).

Successivamente al conseguimento della "Licenza" n° 428/1975, _____, divenuto proprietario per atto di donazione accettata, da parte del proprio genitore _____, presentava istanza al Comune, unitamente agli elaborati progettuali, per ottenere l'approvazione in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 s.m., per aver realizzato un corpo di fabbrica, in ampliamento al preesistente edificio, per il quale il suo dante causa, _____, aveva già ottenuto la "Licenza" di costruzione n° 428/1975, per l'esecuzione dei lavori di "Restauro" prima indicati. Il nuovo corpo di fabbrica, composto dall'originario manufatto di superficie pari a mq. 90,15 e dell'ampliamento di progetto di mq. 25,30, definiva una nuova e diversa configurazione plano-volumetrica, nonché distributiva funzionale al suo interno, attraverso la realizzazione di pareti divisorie, con conseguente individuazione di nuova destinazione dell'immobile, rispetto a quella originaria. La copertura veniva realizzata a falde inclinate.

Relativamente ai lavori di ampliamento del corpo di fabbrica originario e di nuova distribuzione interna ed esterna, il Comune di San Lucido, concedeva l'autorizzazione in sanatoria n° 15 in data 13/03/2002, per la quale _____, come risulta dagli atti visionati presso

gli uffici comunali, effettuava il versamento dell'oblazione per un importo di £. 601.000, incluso gli interessi di legge, e del contributo di concessione commisurato alle opere di urbanizzazione.

Successivamente in data 12/06/2001, a cui corrisponde il prot. n° 5953, presentava istanza al Comune di San Lucido, unitamente agli elaborati progettuali, finalizzata all'ottenimento della concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di *"ristrutturazione della copertura - su preesistente fabbricato ad un piano oltre il sottotetto"* - (già oggetto di interventi di cui alla "Licenza" n° 428 in data 09/05/1975 e della sanatoria relativa all'ampliamento n° 15 in data 13/03/2002) ed altri lavori descritti nella relazione tecnica allegata al progetto, ubicato in San Lucido, alla via Strada Provinciale per Falconare Albanese, in area identificata in catasto al Foglio n° 15 dalla particella 186 (oggi particella 282).

Dalla relazione allegata alla documentazione tecnica di progetto si evidenzia che l'intervento riguardava il fabbricato in muratura composto da in primo livello di piano (ampliamento compreso) e della relativa struttura di copertura, unitamente ai muri di sottotetto (Rif. "Licenza" n° 428 in data 09/05/1975 e la sanatoria concessa prot. n° 15 del 15/03/2002).

Tale progetto prevedeva la demolizione dell'intera copertura esistente e il suo rifacimento secondo una diversa configurazione compositiva-strutturale, con differente inclinazione dei piani delle singole falde, rispetto a quelle precedentemente realizzate, conseguendo - in tal modo - una maggiore altezza interna del sottotetto, rispetto a quanto autorizzato in precedenza con la sanatoria, con altezza media pari a m. 2.30, nonché superfici esterne balconate.

Dal punto di vista strutturale e dei materiali impiegati, la struttura della nuova copertura è prevista in progetto con tipologia latero-cementizia, composto da travetti prefabbricati di cemento armato e laterizi, nonché la realizzazione del cordolo in c.a., lungo la testa della muratura" medesima.

I lavori prevedevano in più "la realizzazione degli intonaci, sia all'interno della costruzione che in corrispondenza delle pareti esterne

dell'intero corpo di fabbrica, le pavimentazioni e gli infissi interni ed esterni”.

L'elaborato progettuale veniva depositato presso l'ufficio preposto del Genio Civile di Cosenza in data 19/06/2001, al prot. n° 4576 – pratica n° 2001/2120, con all'oggetto: **“ATTESTAZIONE DI DEPOSITO PROGETTO relativo al rifacimento del solaio di copertura ed un porticato”**

A seguito dall'esame della documentazione depositata, l'ufficio del Genio Civile rilevava l'assenza della prevista documentazione progettuale, dichiarando che: **“la presente attestazione non è valida ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della legge 2/11/1971, n° 1086”**.

Il medesimo ufficio invitava, quindi, _____, **“in conformità a quanto prescritto dal 6° comma del medesimo art. 2 della legge regionale 27/04/1998 a far pervenire al sindaco del comune di San Lucido una copia del progetto per i provvedimenti previsti dall'art. 19 della legge 02/02/1974, n° 64”**.

In sostanza, l'ufficio del Genio civile evidenziava l'incompletezza della documentazione trasmessa rispetto a quanto prevista dalle norme antisismiche.

A questo proposito, dagli accertamenti eseguiti non risulta che tale documentazione sia stata depositata presso il Comune di San Lucido. Nonostante il Genio Civile avesse evidenziato la carenza degli atti progettuali, ed in assenza del deposito indicato dal medesimo ufficio al Comune, _____ otteneva, da parte del Comune di San Lucido, l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori in data 23/05/2002, pratica n° 47, a condizione che, si legge nel documento: **“non vengano eseguiti lavori diversi da quelli come sopra autorizzati, che i locali del sottotetto siano praticabili e non abitabili e che l'altezza media non superi m. 2,30 (art. 76 R.E vigente).**

L'opera eseguita costituisce tecnicamente la sopraelevazione del corpo di fabbrica identificato in Catasto nel Foglio n° 1 dalla particella n° 282 sub 3 – A3 (attuale abitazione).

E.1.2- Agli atti del Comune di San Lucido non risulta che sia stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

E.1-3 L'immobile identificato nel Foglio di mappa n° 15 dalla part.IIa n° 282 sub. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, è ubicato al piano terra. La destinazione di abitazione è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

E' composto da tre vani, il bagno e il ripostiglio. Ad esso si accede attraverso una scala esterna, con accesso indipendente.

I singoli vani sono arredati ed organizzati in un contesto abitativo-funzionale ben mantenuto e completi degli impianti: idrico-fognante, elettrico e gas regolarmente funzionanti.

L'immobile identificato nel Foglio di mappa n° 15 dalla part.IIa n° 282 sub. 4, Classe 3, Consistenza 100 mq., ha destinazione di sottotetto praticabile ma non abitabile, con altezza media interna pari a m. 2,30.

Allo stato attuale il piano sottotetto, diversamente da quanto previsto negli elaborati progettuali approvati, risulta utilizzato come unità abitativa, nonostante non né abbia i **requisiti** secondo quanto stabilito dall'**art.24** del DPR 380/200 (v. rilievo fotografico).

E' composto da quattro vani, il bagno e il ripostiglio. Tutti i vani sono arredati e dotati dei servizi essenziali. L'accesso avviene attraverso la scala esterna autonoma che conduce alla balconata esterna presente sui fronti sud e ovest dell'edificio.

L'attuale destinazione abitativa non è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto. La destinazione prevista in progetto è quella di un sottotetto non abitabile.

Immobile identificato nel Foglio di mappa n° 15 dalla part.Illa n° 585 sub. 3, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 45 mq., con destinazione di locale di sgombero e deposito attrezzi agricoli.

E' stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Non risultato che siano stati emessi provvedimenti sanzionatori da parte degli organi comunali.

Terreno identificato in catasto nel Foglio di mappa n° 15 dalla part.Illa n° 609, di superficie 1.198,00, di qualità Seminativo irriguo.

E.1-4 L'impianto originario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata in catasto al Foglio 15, dalla part.Illa 282, sub. 3 e 4, oggi composta da un piano terra e da un primo piano, per quanto è stato possibile accertare, risulta essere individuato da un manufatto in muratura composto da un solo piano destinato a deposito, la cui edificazione, in assenza di autorizzazione, si colloca in epoca prossima all'anno 1967.

Successivi interventi che hanno portato alla completa definizione plano-volumetrica dell'attuale edificio, sono da collocare in epoca piuttosto recente (successiva al 1967), come si rileva dalla documentazione depositata al Comune relativa alla sua edificazione.

Per quanto riguarda il manufatto individuato in catasto al Foglio 15 dalla par.Illa 585 sub 3, destinato a deposito attrezzi agricoli, dalle verifiche effettuate è stato possibile accertare che l'originario impianto composto da un piccolo volume in muratura risale ad epoca anteriore al 1967; mentre la sua maggiore dimensione, con modificazioni sia strutturali che plano-volumetrico-funzionali consistenti è di epoca piuttosto recente, comunque successiva all'anno 1967.

E. 2- Regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

1- Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lucido è stato accertato che l'immobile identificato in catasto

nel Foglio 15 dalla particella 585 sub. 3, categoria C/2, **destinato a Magazzino-Deposito Attrezzi** è stato realizzato senza acquisire il permesso di costruire, né risulta che sia stata rilasciata concessione in sanatoria.

Il manufatto, allo stato attuale, è utilizzato come deposito di derrate e attrezzature impiegate per il lavoro in agricoltura.

Trattasi di un corpo di fabbrica in parte muratura, con struttura di copertura realizzata in parte in legno, con sovrastante manto di tegole tradizionali (coppi), ed in parte con struttura con elementi in ferro e pannelli tipo: "Eternit".

Sul fronte ovest ed a ridosso del corpo murario principale è presente un portico, la cui struttura verticale e di copertura è realizzata con barre a profilo tubolare in ferro con sovrastante pannelli in "eternit".

Le condizioni generali di manutenzione e di sicurezza del manufatto sono precarie.

Trattasi di un'opera che dal punto di vista della funzione non si caratterizza per una propria autonomia rispetto all'opera principale (unità immobiliare identificata dalla part.IIa 282 sub. 3 e sub. 4), ma è essenziale alla stessa e non risulta possibile alcuna diversa utilizzazione. Pertanto è sottratta alla necessità di permesso di costruire, in quanto qualificabile come pertinenza.

Non risulta che sia stato rilasciato certificato di agibilità né ottenuto il collaudo statico dell'opera.

- 2- Dagli atti acquisiti presso il Comune di San Lucido risulta che, relativamente all'immobile identificato in Catasto dalla part.IIa n° 282 subalterni 3 e 4, in data 22/05/2002 è stata rilasciata Concessione edilizia n° 47 del 3 maggio 2002, per l'esecuzione ***"dei lavori di ristrutturazione della copertura a tetto ed altri lavori descritti nella relazione tecnica di progetto su preesistente fabbricato ad un piano oltre il sottotetto"***, ubicato in San Lucido alla via Strada Provinciale per Falconara Albanese, sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 15 col n° 186.

Tale progetto prevedeva, sostanzialmente, la demolizione della copertura del corpo di fabbrica autorizzato in precedenza con Licenza n° 428 del 09/05/1975 (composta da due falde con altezza interna compresa tra $h= 0$ e $h= 1,50$) e la sua ricostruzione, secondo una diversa geometria e struttura resistente, rispetto a quella preesistente assentita. L'intervento ha avuto come obiettivo quello di ottenere una maggiore altezza interna del piano sottotetto, rispetto a quanto in precedenza autorizzata, mediamente pari a metri 2,30.

Il documento progettuale prevedeva, inoltre, la realizzazione di una scala interna tra i due livelli di piano (piano terra e sottotetto), con la finalità di rendere comunicanti il piano terra (part.IIa 282 sub 3) e il sottotetto (part.IIa 282 sub 4), insieme ad una nuova riorganizzazione distributiva degli spazi interni del piano terra.

Il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, come risulta dall'attestazione in data 19/06/20201, col n° 4576 – Pratica n°2001/2120, Classe C, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 05/11/1971 n° 1086 e

Successivamente ottenne, dal Comune di San Lucido, la Concessione edilizia n° 47/2002.

Dalle verifiche effettuate è emerso che il progetto assentito non è stato realizzato come dalle previsioni indicate nell'elaborato progettuale allegato alla Concessione Edilizia n° 47/2002.

Infatti, la scala interna, che secondo il progetto assentito, avrebbe dovuto collegare il piano terra al piano sottotetto, non è stata realizzata. In sostituzione della scala interna di collegamento dei due livelli di piano, è stata costruita, invece, una scala esterna all'edificio, composta da un'unica rampa – a sviluppo lineare - che permette di accedere direttamente al piano sottotetto attraverso una balconata. Il risultato ottenuto è rappresentato, di fatto, dalla separazione funzionale tra il piano terra e il piano sottotetto.

In sostanza risultano così definite due distinte unità immobiliare, ognuna con un proprio ingresso e una propria funzione.

Allo stato attuale risulta la seguente situazione:

- al piano terra è presente una unità immobiliare in tutta la sua completezza funzionale-distributiva, nella quale si identifica l'abitazione del nucleo familiare di

- al piano primo (sottotetto), diversamente da quanto previsto in progetto autorizzato (collegamento tra i due livelli di piano) è stata realizzata una scala esterna che consente di accedere direttamente a questo livello di piano.

Oggi il piano sottotetto si presenta con una diversa destinazione d'uso rispetto alle indicazioni progettuali autorizzate con l'atto concessorio. Infatti, come è possibile verificare dal rilievo fotografico e dalle planimetrie risultante dai rilievi effettuati, il piano sottotetto riorganizzato, anche attraverso l'esecuzione di opere edili (murature divisorie) ed impiantistiche, è stato destinato ad abitazione, nonostante non vi siano le condizioni normative di definirla tale, in quanto l'altezza media interna che si è determinata è di m. 2,30 (inferiore a quella consentita per le abitazioni civili e cioè m. 3).

Per quanto riguarda la scala esterna che consente l'accesso al piano sottotetto, si evidenzia che non trattasi di superfici utili né di volumi, ma di superfici accessorie.

Il Catasto identifica il piano terra (p.lla 282 sub 3) nella categoria A/3 (abitazione), mentre il piano sottotetto (p.lla 282 sub 4) risulta individuato nella categoria C/2 (cantina-soffitta).

L'epoca in cui sono avvenute le modificazioni in violazione del progetto assentito è individuabile nell'anno 2002, data di approvazione dell'elaborato progettuale allegato alla Concessione edilizia n° 47/2002.

Si evidenzia che gli illeciti relativi agli immobili identificati dalla p.lla 282 subalterni 3 e 4 e p.lla 585 sub 3, non sono stati sanati. Non risulta che siano stati adottati provvedimenti sanzionatori da parte degli enti preposti.

Gli illeciti sono sanabili con permesso di costruire in sanatoria, a seguito di accertamento di conformità, ex artt. 36, D.P.R. 380/01.

Considerato che gli immobili oggetto di sanatoria, giusta certificazione del Comune di San Lucido allegata, sono ubicati in area di salvaguardia e tutela ambientale a destinazione agricola e boschiva "E", ricadenti in zona non edificabile per motivi di dissesto idrogeologico e di acclività dei versanti, nonché in zona classificata sismica, è necessario che vengano acquisite, preventivamente, le relative autorizzazioni, presso gli enti preposti.

Inoltre è fatto obbligo di redigere la documentazione relativa all'ottenimento del collaudo statico e della certificazione di agibilità/abitabilità.

Per conseguire il permesso di costruzione in sanatoria non è dovuto il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura pari a quella prevista dall'art. 16, nella misura di €. 516.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia entro sessanta giorni.

E.3- L'impianto originario dell'unità immobiliare identificata al Foglio n° 15 dalla part.IIa 583, sub 3 (deposito attrezzi agricoli), è stato realizzato senza la preventiva acquisizione delle necessarie autorizzazioni. Inoltre, non risulta che sia stata rilasciata concessione in sanatoria, né sono stati disposti provvedimenti sanzionatori al riguardo.

E.4- E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dell'area cui fa parte il terreno in agro del Comune di San Lucido, individuato in Catasto nel Foglio 15 particella 609 e le unità immobiliari oggetto della stessa procedura esecutiva.

Tale documento certifica che:

- l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di San Lucido e distinto in Catasto al Foglio di mappa n° 15 particella 609, nello strumento urbanistico vigente (Variante al PRG approvato con Decreto del Dirigente Generale del V° Dipartimento della Regione Calabria n° 6740

dell'11/07/2001) (Variante al PRG approvato con Decreto del Dirigente Generale del V° Dipartimento della Regione Calabria n° 6740 dell'11/07/2001) ha la seguente destinazione:

Aree di salvaguardia e tutela a destinazione agricola e boschiva "E" ricadenti in zone non edificabili per motivi di dissesto idrogeologico e di acclività dei versanti a la seguente destinazione urbanistica il vigente strumento urbanistico (Variante al PRG). Mentre gli stessi sono individuati nell'adottato PSC (con delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 31/01/2018) e non ancora approvato, nel seguente modo: Ambiti agricoli TR.3 – (classe 4 fattibilità con gravi limitazioni della Tav. n° G10-w). Inoltre viene certificato che la zona di cui sora è sottoposta ai restanti seguenti vincoli urbanistici:

- Sismico;
- Forestale – idrogeologico.

Gli immobili insistenti sul terreno rispondono ai requisiti di ruralità di cui alla Legge 557/93 e s.m.

F) Formazione dei lotti

F.1- E' possibile effettuare la vendita dei beni pignorati in un unico lotto, composto dai beni immobili censiti al NCEU del Comune di San Lucido (CS) come segue:

- Foglio 15 – particella 283 – subalterno 3 – CTG. A/3, di proprietà per la quota di 1/1. Unità immobiliare con destinazione abitazione, occupata dall'esecutato con la propria famiglia.
- Foglio 15 – particella 283 – subalterno 4 – CTG. C/2, di proprietà per la quota di 1/1. Unità immobiliare con destinazione sottotetto praticabile ma non abitabile.
- Terreno situato nella medesima località ove sono ubicati gli immobili prima descritti, distinto al N.C.T. del Comune di San Lucido (CS) al Foglio 15 – particella 609, di proprietà per la quota di 1/1.
- Foglio 15 – particella 585 – subalterno 3 – CTG. C/2, di proprietà, per la quota di 1/1. Unità immobiliare con destinazione deposito dei

prodotti dell'agricoltura ed attrezzature complementari all'attività agricola qualificata come pertinenza.

G) Valore del bene e costi

Poiché non si dispone di un raggruppamento di beni-campione che appartengono, in modo indiscutibile, allo stesso ambito urbano e alla stessa fattispecie di mercato, tali da consentire di verificare il tipo e la forma della distribuzione di frequenza, relativa alle caratteristiche tecnico-economiche da porre a confronto, né di quei parametri unitari di valutazione economica, che consentirebbero di eseguire l'operazione matematico-finanziaria, per determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene corretto applicare nel caso di specie il metodo rappresentato dalle *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296”*.

A tal proposito sono stati presi in esame le quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (Provincia di Cosenza) e confrontati con le quotazioni pubblicate dal Borsino immobiliare, relative al secondo semestre dell'anno 2021, con specifico riferimento a unità immobiliari di tipo Rurale, in zona Extraurbana/Rurale, che rappresentano i parametri significativi e caratterizzanti degli immobili oggetto di stima, nell'ambito della relativa zona omogenea.

Nel processo valutativo delle singole unità immobiliari si è intervenuti applicando i valori normali, come desunti dalla banca dati dell'OMI, tenuto conto che non sono presenti sul mercato quotazioni relative ad unità immobiliari simili a quelli oggetto di stima. Tuttavia, nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”. Per tale ragione nel processo estimativo sono stati applicati coefficienti correttivi di differenziazione, quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato indicate

dall'OMI, per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche non si discostano da quelle tipiche della media.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: SAN LUCIDO

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	405	L			

1) Unità immobiliare

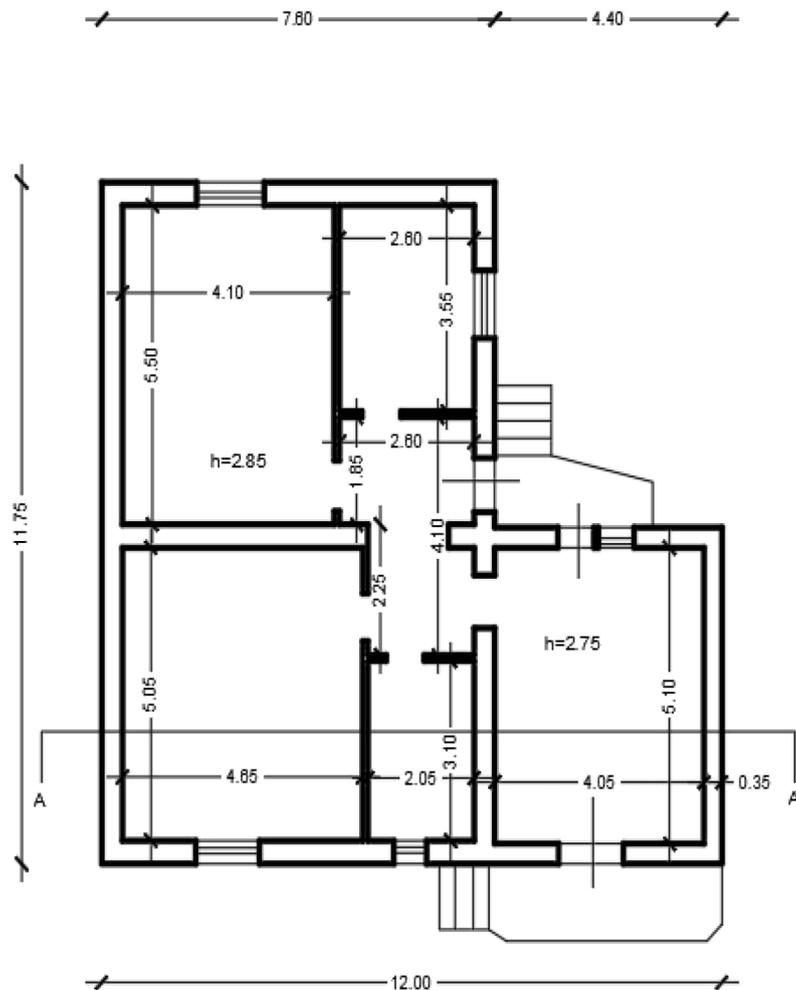
abitazione ubicata nel Comune di SAN LUCIDO, Via San Giovanni (già loc.tà Carrera), piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio n. 15, particella n. 282, sub. 3, classe 3, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale € 290,51, di proprietà di _____, proprietà 1000/1000.

Superficie commerciale mq. 115,00.

Coefficiente correttivo 0,92

VALORE COMMERCIALE:

mq. 115,00 x € 405,00 x 0,92 = € 42.849,00 -



piano terra - foglio 15 - p.lla 282 - sub 3
 abitazione - superficie lorda mq 115
 balconate - superficie mq 10

2) Unità immobiliare:

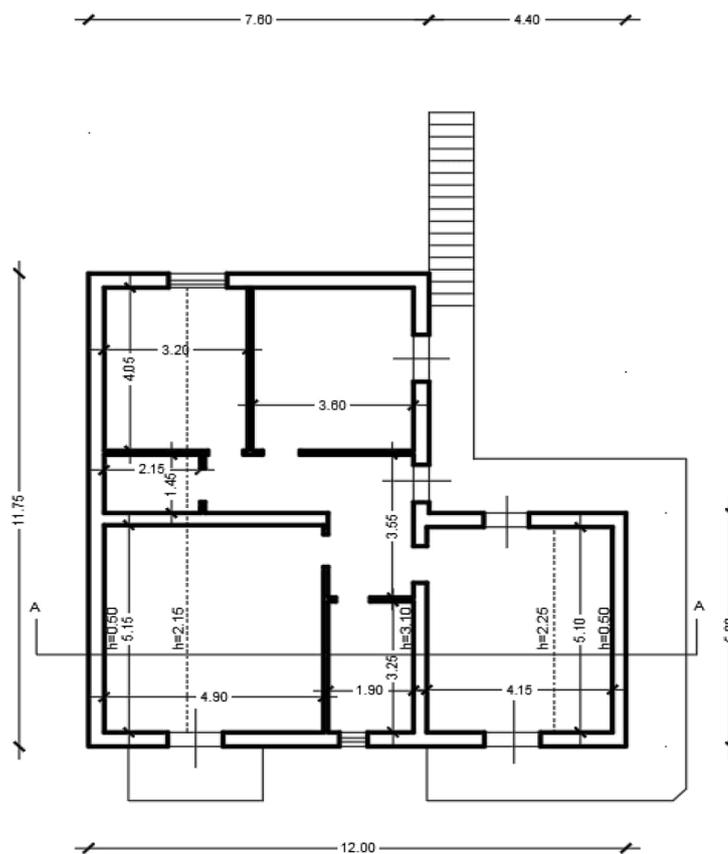
sottotetto ubicato nel Comune di SAN LUCIDO, Via San Giovanni (già loc.tà Carrera), piano primo, censito al N.C.E.U. al foglio n. 15, particella n. 282, sub. 4, classe 2, cat. C/2, superficie mq. 115,00, rendita catastale €. 237,57, di proprietà di _____, proprietà 1000/1000.

Superficie commerciale mq. 115,00

Coefficiente correttivo 0,60

VALORE COMMERCIALE:

mq. 115,00 x € 310,00 x 0,60 = € 21.390,00-



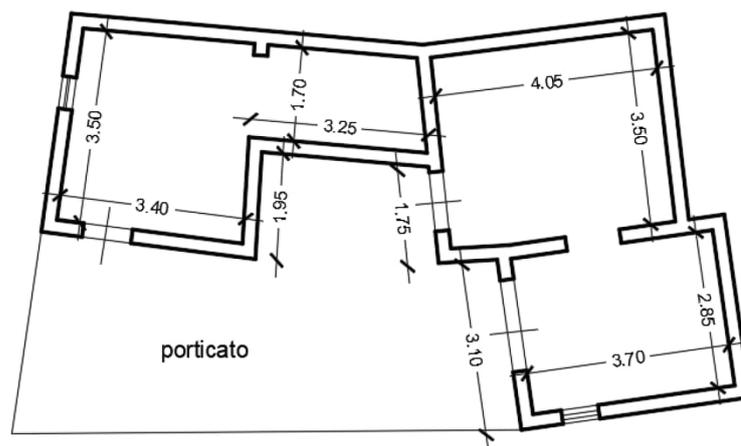
piano primo - foglio 15 - p.lla 282 - sub 4
 sottotetto - superficie lorda mq 115
 balconate - superficie mq 31

3) Unità immobiliare:

Deposito attrezzi per l'agricoltura ubicata nel Comune di SAN LUCIDO, Via San Giovanni (già loc.tà Carrera), piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio n. 15, particella n. 585, sub. 3, classe 3, cat. C/2, , di proprietà di _____, proprietà 1000/1000.

Opera pertinenziale all'immobile identificato dalla part.la 282 sub. 3 e sub. 4

SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 91,00.



piano terra - foglio 15 - p.lla 585 - sub 3
 magazzini - superficie lorda mq 57
 porticato - superficie mq 34

4) Unità immobiliare:

Terreno – seminativo irriguo - ubicato nel Comune di SAN LUCIDO, Via San Giovanni (già loc.tà Carrera), censito al N.C.E.U. al foglio n. 15, particella n. 609, di classe 1, Reddito dominicale €6,81, Reddito agrario €. 1,86 di proprietà di _____, proprietà 1000/1000.

Superficie 1.198,00 mq.

Reddito dominicale 6,81

VALORE COMMERCIALE

€ 6,81 + 112,50 x 110 = € 13.124,10-

G-1

ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

- Il rilascio del permesso in sanatoria non è subordinato al pagamento del contributo di costruzione in quanto trattasi di interventi realizzati in zona agricola giusto disposto dell'art. 17, comma 3, lett. a.

- Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al ripristino della destinazione del piano sottotetto, secondo le previsioni del progetto assentito dal Comune di San Lucido.
- Per quanto riguarda l'onorario del professionista che si occuperà della redazione della documentazione tecnica ed amministrativa relativa alla redazione della documentazione per il rilascio della certificazione di collaudo statico e l'acquisizione del documento di agibilità, questo può definirsi in €. 2.500.

Paola, 28 Agosto 2022

**IL CTU
Ing. Nicolino PALLADINO**