

Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. [REDACTED] R.G. Esec.

Creditore procedente: [REDACTED]
rappresentato e difeso da: Avv. [REDACTED]
Avv. [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]
Rappresentato e difeso da: Avv. [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Federica LAINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PAOLA, 8 Agosto 2021

Il CTU
Ing. Nicolino PALLADINO



Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.

Al Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Paola, Ufficio Espropriazioni
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 25/01/2021 veniva nominato dal G.E. dott.sa Federica LAINO consulente tecnico d'ufficio nell'ambito procedura esecutiva immobiliare n° 67/2020, promossa da ~~MAIORANI S.p.A.~~ (creditore), contro ~~MAIORANI S.p.A.~~ (debitore).

Accettato l'incarico affidatogli ha prestato il giuramento 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;



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

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 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.

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.



Le operazioni peritali:

L'attività peritale ha riguardato, nella prima fase di lavoro, l'esame degli atti e dei documenti presenti nel fascicolo del procedimento, nonché la verifica della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Acquappesa e dello stato degli atti informatizzati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – e Servizi Catastali. Successivamente le operazioni sono state finalizzate alla localizzazione e l'identificazione dei singoli immobili che compongono il compendio oggetto di perizia.

Il primo accesso presso le unità immobiliari è stato effettuato in data 2 marzo 2021, unitamente al custode nominato dal G.E., Avv. Claudio Pio ACRI, dall'Avv. ████████████████████, per l'esecutato e al collaboratore del CTU.

Come risulta dal verbale redatto dal Custode, nel corso dell'accesso sono stati visitati - preliminarmente- gli immobili ubicati in via Marina, identificati al Catasto fabbricati nel Foglio di mappa n. 7, dalla particella n. 606 subalterno n. 1 (autorimessa) e subalterno n. 7 (abitazione non occupata). Successivamente, le verifiche hanno interessato gli immobili ubicati in via Cristoforo Colombo identificati in Catasto Fabbricati nel Foglio n. 8, dalla particella n. 1234 subalterno 1 (locale commerciale non occupato), nonché i terreni identificati in catasto nel Foglio di mappa n. 7, dalla particella n. 571 (terreno costituente un reliquato nei pressi della ferrovia e Foglio 23 particella n. 291 (giardino).

Dal medesimo verbale risulta inoltre che non è stato eseguito l'accesso all'immobile catastalmente identificato al Foglio 23 particella n. 108 sub. 29, ubicato in Acquappesa (Cosenza) in via Santa Teresa n. 8 che costituisce l'abitazione unica dell'esecutato e del suo nucleo familiare, nel rispetto del disposto dell'art. 13 comma 14 della legge 26 febbraio 2021 n. 21 di conversione del decreto legge 31 dicembre 2020 n. 183.



Il Giudice, a seguito della nota del Custode, nel prendere "atto della sospensione parziale della procedura fino alla data del 30/06/2021 limitatamente al bene sopra indicato ha disposto che le attività di stima riprendano, per il bene sopra indicato, dalla cessazione della sospensione come da circolare del G.E. diffusa in data 5.01.2021 e continuino senza interruzione per i beni diversi da quello sopra indicato".

In data 31 maggio 2021 è stato effettuato un secondo accesso presso gli immobili identificati in catasto dalle particelle rispettivamente n. 606 sub. 1 (autorimessa) e sub. 7 (abitazione), entrambi in via Marina con proseguimento presso l'immobile identificato con la particella n. 1234 sub. 1 (ex locale pizzeria) ubicato in via C. Colombo. Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici, sia all'esterno che all'interno delle unità immobiliari. Un terzo sopralluogo è stato effettuato in data 13/07/2021 presso l'abitazione dell'esecutato, in località Santa Teresa – fraz. Di Intavolata, individuato in catasto nel foglio di mappa n. 23 dalla particella n. 108 sub. 29, composto da un primo e un secondo piano, allo stato abitato dallo stesso esecutato. Le operazioni sono poi proseguite al piano terra e al piano seminterrato, del medesimo corpo di fabbrica, in catasto definiti collabenti, distinti nel foglio di mappa n. 23, dalla particella n. 28. Anche nel corso di sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici sia all'interno degli immobili che all'esterno e nelle aree di pertinenza.

RISPOSTA AI QUESITI

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. non risulta completa né idonea. Agli atti è presente la certificazione notarile storica, ipotecaria e catastale, nonché l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative agli



foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, piano T-1, categoria C/1.

La certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende (CS), individua esattamente gli immobili pignorati da porre in vendita e ne verifica la titolarità in capo al debitore a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

A.2- È stata acquisita copia dei titoli d'acquisto in favore del debitore, dei quali si allega copia alla presente relazione:

- **Atto pubblico di compravendita per notaio Eleonora D'Aqui del 03/10/2006 Rep. 107266** registrato in data 02/11/2006 al nr 2559, che riguarda l'acquisto da parte del debitore ~~XXXXXXXXXX~~ degli immobili siti in Acquappesa di cui all'unità negoziale n. 3 (v. allegato);

- **Atto pubblico di compavendita per notaio Espedito Claudio Cristoforo del 28/06/2000**, registrato il 14/07/2000 al n. 3189 sez.IV, che riguarda l'acquisto dell'unità immobiliare, con annessa corte, sita i Acquappesa alla via C. Colombo, riportata nel N.C.E.U. al foglio 8, particella n. 1234, piano T-1, categoria C/2, classe U, di mq. 41, sup. catastale 76 mq., **unità negoziale n. 4** (v. allegato).

A.3.a- E' stato richiesto ed acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Amalfi. Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Amalfi risulta che:
"il giorno diciotto del mese di settembre dell'anno duemilauno contrassero matrimonio in Amalfi ~~XXXXXXXXXX~~, nato in ~~XXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~".

"ANNOTAZIONI MARGINALI:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



- Con sentenza del Tribunale di Paola n. ~~5000/2015~~ in data ~~11/01/2015~~ è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

A.3.b- Non è stata acquisita la visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene è persona fisica.

A.4- Agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale catastale redatta dalla dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

B.1-2-3 Tutti i beni pignorati sono ubicati nel Comune di Acquappesa (prov. di Cosenza); essi risultano così identificati:

Unità negoziale n. 1 - Foglio 7 particella 571

- Trattasi di un appezzamento di terreno, qualità Frutteto, intercluso tra la linea Ferroviaria e Strada statale 18 Salerno-Reggio Calabria. Ad esso si accede da via Cristoforo Colombo. Ha una superficie catastale di mq 230, parzialmente occupata dalla strada statale prima indicata.

Di tale occupazione non c'è evidenza sull'estratto di mappa catastale in quanto la sede stradale non è riportata.

Confina a Est con strada statale, a Sud con particella 1003 e a Ovest con la sede Ferroviaria.

Atto pubblico del 26/06/2003, protocollo n. CS 0451418 - in atti dal 28/01/2005 – Repertorio n. 64168 – Rogante Notaio Cristofaro Claudio Espedito.

Destinazione urbanistica: Area di Rispetto Stradale: "Nelle aree di rispetto non sono consentite nuove costruzioni, sono ammesse soltanto opere di manutenzione ad edifici già esistenti".



Unità negoziale n. 2 – Foglio 23 particelle 291 e 108

Particella 291: trattasi di un appezzamento di terreno, qualità Frutteto (pertinenza dell'unità abitativa padronale con destinazione giardino), la cui superficie catastale è pari a mq 55.

Confina a Sud e Ovest con la particella 108, ad Est con la particella 106 e a Nord con la particella 104. (è ubicata in prossimità della casa padronale particella n. 108 sub. 29).

Atto pubblico del 27/07/2005, protocollo CS0451418 – in atti dal 1/08/2005 – Repertorio n. 71926 – Rogante Notaio Cristofaro Claudio Espedito.

Destinazione urbanistica: Zona "A" nucleo di Antica Formazione **soggetto a Piano Particolareggiato.** *"Nelle zone A Nucleo di Antica Formazione, soggetta a piano particolareggiato di recupero (legge 457/78) è previsto il restauro e la ristrutturazione".*

Particella 108: rappresenta l'area di sedime del fabbricato ove attualmente abita l'esecutato con la propria famiglia, censito erroneamente come Frutteto. Ha una superficie di mq 885.

Confina a Nord con la particella 291, a Est con la particella 292, a Sud con la particella 132 ed a Ovest con via Santa Teresa.

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 28 della particella n. 108**, risulta definita quale unità collabenti. Essa costituisce il piano terra e il piano seminterrato dell'edificio padronale (distinto con il subalterno 29). Ha superficie commerciale al piano primo pari ai mq. 149 e mq. 101 al piano secondo, per una superficie utile complessiva pari a mq.250, oltre alla superficie delle terrazze pari a mq. 35 al primo piano e mq. 60 al secondo piano.

L'unità immobiliare identificata con il **subalterno 29 della particella n. 108**, rappresenta l'unità abitativa attualmente occupata dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare. In catasto risulta identificata di tipo civile, censita nella categoria A2, classe 1, vani 16.



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

Si sviluppa in corrispondenza dei piani primo e secondo dell'edificio. Ha una superficie commerciale di mq. 165 al piano terra e mq. 202 al piano seminterrato, oltre la superficie dell'intercapedine pari a mq. 42 e la superficie dei terrazzi al piano terra pari a mq. 35.

All'edificio si accede dalla via comunale S. Teresa.

La particella 108 risulta ancora censita al Catasto Terreni in ditta ai vecchi titolari.

La particella 109 è compresa nel lotto edificato ma risulta anch'essa censita al Catasto Terreni in ditta ai vecchi titolari.

Tale disallineamento necessita la produzione di istanza presso l'Agenzia del territorio per la rettifica sia del censuario che della mappa catastale.

Atto pubblico del 27/07/2005, protocollo CS0451418 – in atti dal 1/08/2005 – Repertorio n. 71926 – Rogante Notaio Cristofaro Claudio Espedito.

L'intero complesso immobiliare si compone dell'abitazione padronale (sub. 29), dell'unità collabenti (sub. 28) e del giardino (part.IIa 291). E' ubicato fuori dall'area urbana ed è collocato in posizione panoramica molto favorevole, in quanto posto a quota più elevata rispetto al centro cittadino e guarda sul litorale tirrenico.

E' così composto:

- piano seminterrato e piano terra che costituiscono l'unità collabenti;
- piano primo e secondo, con la copertura a falde inclinate, che costituiscono l'abitazione.

L'unità collabenti è parte integrante, sia funzionale che strutturale dell'intero corpo di fabbrica di proprietà dell'esecutato. Relativamente a tale unità si segnala l'acquisizione presso gli uffici comunali di una attestazione rilasciata dal responsabile tecnico, con cui viene attestato che **“i locali non presentando i requisiti di salubrità previsti dal D.P.R. 380/2001, non possono essere ritenuti abitabili”**.



Unità negoziale n. 3 – Foglio 7 particella 606 subalterni 1 e 7

Le unità immobiliari sono ubicate in via Marina.

Subalterno 1: L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra dell'edificio composto da 4 piani fuori terra ubicato in via Marina (lungomare del comune di Acquappesa).

L'unità negoziale Esso è censita in categoria C/6, autorimessa; ha una superficie commerciale di mq 16 ed una superficie utile di mq 14. All'immobile si accede dalla corte comune dell'edificio.

Confina a Nord con subalterno 2, a Ovest con subalterno 23, a Sud e Est con corte comune.

È composta da un unico vano la cui superficie commerciale è pari a mq. 17.

La planimetria catastale relativa a tale unità immobiliare non può essere prelevata. Pertanto è necessario produrre istanza presso l'agenzia del territorio per la informatizzazione della stessa.

Ad essa si accede da via Marina, da dove si raggiunge l'area di pertinenza dell'intero edificio, ove l'immobile di cui trattasi è ubicato.

Subalterno 7: L'immobile è ubicato al Piano Primo interno 2 dello medesimo edificio in cui è ubicato l'unità immobiliare Sub. 1 (autorimessa). Esso è censito in categoria A/3, abitazione di tipo economico, classe 2; ha una superficie commerciale complessiva di mq 69 ed una utile complessiva di mq 60.

Ad essa si accede dall'area pertinenziale condominiale ad est dell'edificio, attraverso la scala esterna all'edificio che conduce all'ingresso di disimpegno comune posto al primo livello di piano.

Confina a Nord con scala condominiale e con corte comune sugli altri lati.

Attualmente è occupato dall'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~.

È composta da un ingresso-corridoio, quattro vani, un w.c. e un vano ripostiglio. E' stata accertata la presenza di balconate esterne in corrispondenza dei vani principali, in corrispondenza dei fronti prospettici



ad ovest e a est dell'edificio. Relativamente a questa indicazione si precisa che le balconate non sono riportate nella planimetria catastale.

La superficie commerciale di questa unità immobiliare è pari mq. 71 oltre mq. 12 di balconate.

Unità negoziale n. 4 – Foglio 8 particella 1234 subalterno 1

L'unità immobiliare è ubicata in via Cristoforo Colombo del comune di Acquappesa.

Trattasi di un locale commerciale composto da due 2 piani. Attualmente identificato in catasto con Categoria C/1, mq 41, Piani T-1.

E' composto da due corpi di fabbrica tra loro connessi dal punto di vista funzionale.

Il primo, ad un solo piano, è costituito da un ampio vano di forma allungata con struttura in legno e copertura a falde inclinate; il secondo, si compone di due piani fuori terra con struttura in muratura.

Al piano terra i due corpi di fabbrica costituiscono una unica unità funzionale, composta da una parte libera, probabilmente riservata per essere occupata dai tavoli nell'attività di ristorazione, e da una zona (corrispondente al corpo in muratura) destinata ai servizi generali di cucina, compresa la dispensa e i servizi igienici.

Al piano superiore del corpo di fabbrica in muratura, a cui si accede attraverso una scala in ferro, sono presenti un ampio vano, destinato anche in questo caso sala ristorante.

Diversamente da quanto indicato in catasto, tale unità immobiliare ha una superficie commerciale reale al piano terra di mq 150, mentre a pino primo di mq. 31, per complessivi mq. 181.

Confina ad Est con la sede Ferroviaria, a Sud ed a Ovest con via comunale Cristoforo Colombo.

La destinazione d'uso dell'unità negoziale è tipica di un locale "Pizzeria – Ristorante".

Attualmente nessuna attività viene esercitata al suo interno.



Per i terreni pignorati è stato acquisito il relativo certificato di destinazione urbanistica e gli estratti di mappa, che si allega.

Identificazione pregressa dei beni

- 1- - **terreno** ubicato nel Comune di Acquappesa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 571, di mq. 230, qualità Frutteto. La descrizione e l'identificazione del bene pignorato risultante dalle indagini eseguite risultano:

Confini non variati.

- conforme ai dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c:
- conforme ai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore;
- conforme ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

- **terreno** ubicato nel Comune di Acquappesa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 291, di mq. 55, qualità Frutteto. La descrizione e l'identificazione del bene pignorato risultante dalle indagini eseguite risultano:

Confini non variati.

- conforme ai dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c:
- conforme ai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore;
- conforme ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

- **abitazione** di tipo civile ubicata, nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, s.n.c., identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1.



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

La descrizione e l'identificazione del bene pignorato risultante dalle indagini eseguite risultano:

Confini non variati.

- dati catastali precedentemente assunti: subalterni n. 24 e n. 25;
- dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore: subalterni n. 24 e n. 25;
- dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non variati.

- **unità immobiliare** di tipo civile ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, s.n.c., identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) – In catasto: Categoria unità collabenti.

Confini non variati.

- dati catastali precedentemente assunti: subalterni n. 24 e n. 25;
- dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore: subalterni n. 24 e n. 25;
- dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non variati.

- **autorimessa** ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, s.n.c., identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 1, piano terra - Categoria C/6,

La descrizione e l'identificazione del bene pignorato risultante dalle indagini eseguite risultano:

Confini non variati.

- conforme ai dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- conforme ai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore;
- conforme ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



- **abitazione** di tipo economico ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, s.n.c., identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 7, piano primo – Interno 2 – Categoria A/3,
Confini: non variati;
- dati catastali precedentemente assunti: non variati;
- dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore: non variati;
- dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: non variati;

- **unità immobiliare** di tipo Negozi e Botteghe, ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Cristoforo Colombo, sn.c., identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1.
Confini: non variati;
- dati catastali precedentemente assunti: Categoria C/2 – costituzione del 22/06/2000;
- dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore: Categoria C/2;
- dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: non sono variati.

2- Rilievo di difformità catastali nel corso del ventennio.

Unità negoziale n. 1 - Foglio 7 particella 571 (Terreno)

Ai fini della correttezza del pignoramento e della trascrizione l'unità negoziale è correttamente identificata.

Dal punto di vista catastale si evidenzia, come già indicato in precedenza, che parte di tale di terreno risulta attraversata dalla strada statale n. 18, nella parte Est; tale occupazione non è riportata nella relativa mappa catastale e nel censuario per cui è necessario l'aggiornamento catastale.

Unità negoziale n. 2 – Foglio 23 particelle 291 e108 (Terreno)

Ai fini della correttezza del pignoramento e della trascrizione l'unità negoziale è correttamente identificata.



Dal punto di vista catastale si evidenzia, come già indicato in precedenza, che la particella 108 risulta ancora censita al Catasto Terreni in ditta ai vecchi titolari.

Tale disallineamento necessita, in entrambi i casi, di produzione di istanza presso l'agenzia del territorio per la rettifica sia del censuario che della mappa catastale. Inoltre sono presenti difformità interne all'unità immobiliare per le quali è necessario l'aggiornamento catastale.

La particella 291 è compresa nel lotto edificato, ma risulta anch'essa censita al Catasto Terreni in ditta ai vecchi titolari. In essa insiste un manufatto in cemento armato che occorre denunciare in catasto.

**Unità negoziale n. 3 – Foglio 7 particella 606 subalterni 1 e 7
(autorimessa e unità abitativa)**

Ai fini della correttezza del pignoramento e della trascrizione l'unità negoziale è correttamente identificata.

Dal punto di vista catastale si evidenzia che, come già indicato in precedenza, non risulta prelevabile la planimetria catastale del subalterno 1, pertanto è necessario produrre istanza presso l'agenzia del territorio per la informatizzazione della stessa planimetria.

Per quanto concerne il subalterno 7 si evidenzia che nella planimetria catastale non risultano indicati n. 3 balconi presenti nello stato di fatto, per cui è necessario eseguire l'aggiornamento della medesima planimetria catastale.

Unità negoziale n. 4 – Foglio 8 particella 1234 subalterno 1

Ai fini della correttezza del pignoramento e della trascrizione l'unità negoziale è correttamente identificata.

~~Lo stato di fatto risulta difforme da quanto riportato dalla planimetria~~ catastale, essendo lo stesso ampliato e modificato in maniera significativa.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è stato oggetto di pratica edilizia (SCIA) che ha interessato la copertura e la chiusura della pertinenza posta a Sud e lateralmente al corpo di fabbrica esistente, con la realizzazione di un modesto ampliamento nella parte muraria, a confine con la ferrovia.



Nella pratica edilizia suddetta non risulta allegato il progetto originario relativo alle nuove opere.

C- Stato di possesso

Unità negoziale – Foglio 23 particelle 108

Abitazione di tipo civile ubicata, nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1.

Unità collabenti ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) -.

Questa unità immobiliare costituisce il piano seminterrato e il piano terra dell'unità abitativa identificata col subalterno 29, prima descritta, alla quale appartiene in quanto facente parte di un unico organismo costruttivo e strutturale.

L'immobile nella sua interezza risulta occupato dall'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~, unitamente alla propria famiglia.

Unità negoziale – Foglio 7 particella 606 subalterni 1 e 7

- autorimessa ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 1, piano terra - Categoria C/6.

L'immobile è occupato dall'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~.

- abitazione di tipo economico ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 7, piano primo – Interno 2 – Categoria A/3.



- L'immobile è occupato dall'esecutato ~~XXXXXXXXXX~~.

Unità negoziale – Foglio 8 particella 1234 subalterno 1

- unità immobiliare di tipo Negozi e Botteghe, ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Cristoforo Colombo, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1.

L'immobile allo stato non risulta occupato.

C.2 - Risultanze verifiche presso registro contratti di locazione.

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro - contratti di locazione.
(v. certificazione Ufficio delle Entrate).

C.3 - Calcolo del valore locativo dei beni.

Il valore locativo di un immobile per definizione corrisponde al reddito che un proprietario potrebbe conseguire in caso di locazione del suo immobile. Sulla base di tale formulazione, il criterio di calcolo utilizzato è di tipo sintetico, eseguito sulla base della relativa rendita catastale rivalutata, tenendo conto della destinazione d'uso di ogni singolo immobile.

- **abitazione** di tipo civile ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1 – Rendita €. 1.280,81

Calcolo del valore locativo:

Vlocativo = €. 1.280,81 x 1,05 x 110 x 0,10 = €. 14.793,35 -

Valore minimo canone annuo arr. €. 14.795,00.

- **unità immobiliare** di tipo civile ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) - Categoria unità collabenti.



Relativamente a questa unità immobiliare non risulta indicata alcuna rendita catastale essendo essa identificata come unità collabenti (a questo proposito vedasi certificazione dell'U.T.C.).

- **autorimessa** ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 1, piano terra - Categoria C/6 – Rendita Euro 42,66.

Calcolo del valore locativo:

$V_{\text{locativo}} = \text{€. } 42,66 \times 1,05 \times 110 \times 0,10 = \text{€. } 492,72 -$

Valore minimo canone annuo - arr. €. 493,00.

- **abitazione** di tipo economico ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 7, piano primo – Interno 2 – Categoria A/3 – Rendita Euro 255,65.

Calcolo del valore locativo:

$V_{\text{locativo}} = \text{€. } 255,65 \times 1,05 \times 120 \times 0,10 = \text{€. } 3.221,19$

Valore minimo canone annuo - arr. €. 3.221,00.

- **unità immobiliare** di tipo Negozi e Botteghe, ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Cristoforo Colombo, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1 – Rendita €.

Calcolo del valore locativo:

$V_{\text{locativo}} = \text{€. } 770,76 \times 1,05 \times 40,8 \times 0,10 = \text{€. } 3.301,93$

Valore canone annuo - arr. €. 3.302,00.

D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiali

D.1 - Dall'esame della documentazione ipo-catastale agli atti della procedura e dalle specifiche indagini effettuate presso gli uffici del catasto e quelli preposti, è stata accertata l'esistenza di formalità pregiudizievoli, nonché vincoli e oneri.



Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.

- IPOTECA VOLONTARIA N. 29197/11652 del 28/07/2005 derivante da MUTUO FONDIARIO, atto a rogito Notaio Cristoforo Espedito Claudio sede di San Marco Argentano (CS), rep. N. 71927/26452 del 27/07/2005 – Capitale di euro 200.000,00 – durata 19 anni e 9 mesi – ipoteca di euro 300.000,00.

A favore di ~~De Rosa Marina~~ Società Per Azioni sede di Cosenza (CS), C.F. ~~12220520156~~ (Domicilio ipotecario eletto in Cosenza – via ~~San~~).

Contro: ~~De Rosa Marco~~, nato a ~~Roma~~ (RM) il ~~9/08/1973~~, C.F. ~~B5112200156~~, per la piena proprietà del foglio 23, particella 108, sub. 24, graffato il sub 25.

Annotata in data 12/08/2005 al n.2883 rettifica della durata.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 10106
Registro Generale 14704

Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio
84465/34130 del 28/04/2011

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in ACQUAPPESA(CS)

- IPOTECA LEGALE N. 16147/1411 del 25/06/2012 derivante da Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), Pubblico Ufficiale ~~Immobiliare S.p.a.~~ S.p.a. sede Roma (RM), rep. n. 439/3412 del 13/06/2012 – Capitale di euro 209.100,17 – Ipoteca di euro 418.200,34.

A favore: ~~Immobiliare S.p.a.~~ S.p.a. sede Roma (RM) C.F. 11210661002 (domicilio ipotecario eletto via ~~XIV Maggio~~ – Cosenza).

Contro: ~~De Rosa Marco~~ nato a ~~Roma~~ il ~~9/08/1973~~ C.F. ~~B5112200156~~, per il diritto di usufrutto la part.Ila 606 sub. 1 e 1234 sub. 1; per il diritto di proprietà la part.Ila 108 sub 28 e sub 29;

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 14/10/2020 ai nn. 23767/17452, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

- **terreno** ubicato nel Comune di Acquappesa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 571, di mq. 230, qualità Frutteto.

La quota di 6/27 al decesso di ~~De Rosa Giuseppe~~ è pervenuta agli eredi ~~De Rosa Giuseppe~~ e ~~De Rosa Giovanna~~ (ciascuno per 3/27), la quota di 3/27 pervenuta all'erede ~~De Rosa Maria~~.

Al decesso di ~~De Rosa Maria~~ la quota di 4/9 è pervenuta agli eredi di ~~De Rosa~~ ~~De Rosa~~ (2/9) e ~~De Rosa Giovanna~~ (2/9), mentre altra quota di 2/9 è pervenuta all'erede ~~De Rosa Maria~~.

~~De Rosa Maria~~ ha ceduto la sua quota a ~~De Rosa Marco~~ in data 26 giugno 2003, quindi è stata attribuita con il medesimo atto la proprietà dell'intero bene a ~~De Rosa Marco~~.

(in allegato la certificazione urbanistica).

- **terreno** ubicato nel Comune di Acquappesa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 291, di mq. 55, qualità Frutteto.

(in allegato la certificazione urbanistica)

- **abitazione** di tipo civile ubicata, nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, s.n.c., identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1.

- **unità immobiliare** di tipo civile ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) – In catasto: Categoria unità collabente.

Con riferimento alle unità negoziali di cui al foglio 23, part.IIa n. 291, n.108 sub. 28 e n. 108 sub. 29, la certificazione notarile sostitutiva del 28 ottobre 2020 evidenzia che non è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di ~~De Rosa Maria~~ e di ~~De Rosa~~ (in data 29 marzo 2021 la creditrice procedente ha depositato le note di trascrizione delle accettazioni tacite di eredità del 25 marzo 2021).



Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.

- **unità immobiliare** di tipo Negozi e Botteghe, ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Cristoforo Colombo, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1.

L'immobile è stato oggetto di cessione limitatamente alla nuda proprietà in favore di ~~FRANCESCO~~ ed in virtù della separazione omologata.

D.2 -Per quanto attiene le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc., è stata acquistata la scheda con le indicazioni dei versamenti condominiali effettuati e quelli che l'esecutato non ha ancora effettuato, sia per ciò che riguarda le quote ordinarie che straordinarie.

Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore del condominio (Avv. ~~FRANCESCO~~ - con studio a Cosenza), sito in via Marina del Comune di Acquappesa, cui fanno parte le due unità immobiliari di proprietà ~~FRANCESCO~~, si evidenzia il mancato versamento delle quote ordinarie relative alle due unità immobiliari ubicate in via Marina del Comune di Acquappesa, riguardanti il periodo compreso tra il mese di gennaio 2020 e il mese di febbraio 2021.

Non risulta documentazione inviata dall'amministratore p.t le spese straordinarie già deliberate.

De Seta	da versare	versato	rata
giu.-lug. 2020	33,00	0,00	-33,00
ago.-set. 2020	33,00	0,00	-33,00
ott.-nov. 2020	33,00	0,00	-33,00
dic. 2020 -gen. 2021	33,00	0,00	-33,00
feb.-mar. 2021	33,00	0,00	-33,00
apr.-mag. 2021	33,00	0,00	-33,00
Saldo al 31.05.20	0,00	0,00	0,00



assic.fabbr. 20-21	39,43	0,00	-39,43
TOTALE	237,43	0,00	-237,43

Documento trasmesso dall'amministratore del condominio

Non è stata trasmessa da parte dell'amministratore la copia del regolamento condominiale.

Si precisa che la scheda prima riportata è riferita alle seguenti unità immobiliari ubicate in via Marina:

- Foglio 7, part.IIa n. 606, sub. 1, Cat. C/6 (autorimessa);
- Foglio 7, part.IIa n. 606, sub. 7, Cat. A/3 (abitazione civile);

E- Regolarità edilizia e urbanistica

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Acquappesa (CS) è rappresentato dal PRG, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 120 del 19/09/1988.

Unità immobiliare ubicate in via Marina

- **abitazione** ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 7, piano primo – Interno 2.

Destinazione d'uso: civile abitazione, classe A/3.

- **autorimessa** ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 1, piano terra-

Destinazione d'uso autorimessa, classe C/6.



Entrambe le unità immobiliari prima identificate sono parte di un edificio ubicato in via Marina, composto da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

Lo strumento urbanistico (P.R.G.), vigente nel Comune di Acquappesa (CS), approvato con Decreto del Presidente G.R. n. 1260 del 19/09/1988, prevede per l'area ove è ubicato l'immobile la seguente destinazione:

B1 - ZONA di RISTRUTTURAZIONE

"Zona da sottoporre a ristrutturazione urbanistica ed edilizia mediante redazione di Piano Particolareggiato. In essa ogni tipo di intervento, nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione è subordinato all'approvazione del Piano unitario che prevede la sistemazione delle zone dal punto di vista planovolumetrico, in riferimento all'adeguamento della viabilità, dei parcheggi e degli spazi minimi di uso pubblico, in conformità al D.M. 2.4.1968, mediante il predetto piano, secondo un programma attuativo da rendere esecutivo dopo l'adozione del P.R.G."

"L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi massimi:

If = 1,00 mc/mq.

H = 8,00 m.

Rs = 1/1

Ri = 1/1

La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico vigente.

Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.C. agli atti non sono stati rinvenuti elaborati progettali relativi all'edificio, in cui sono ubicate le unità immobiliari.

Agli atti risulta presente solo il Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili, prot. n. 95/bis del 30/09/1969, sostitutivo di quello in precedenza rilasciato in data 31/08/1968, n. 95, di cui è stato acquisito copia.

Relativamente a tale immobile, è presente in catasto la planimetria, la quale risulta conforme allo stato di fatto, per ciò che attiene la distribuzione



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

interna; non risultano indicate, invece, le balconate esterne attualmente presenti sui fronti prospettici sud e ovest.

Riguardo a tale difformità si precisa che l'illecito è sanabile a seguito di accertamento di conformità, ex art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. In particolare è condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg. Dal decreto di trasferimento.

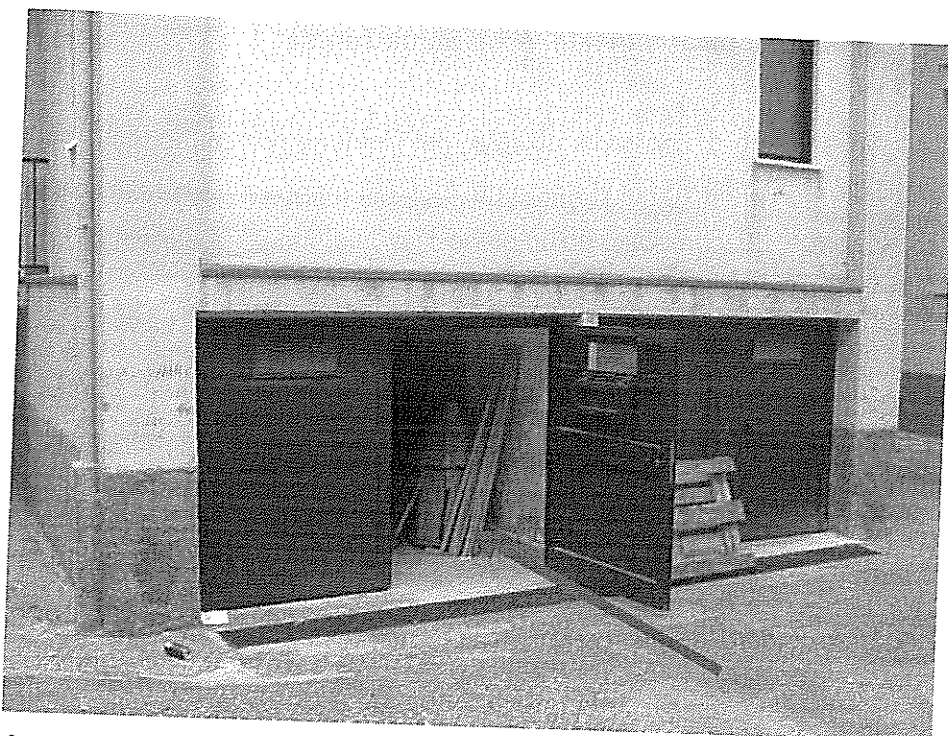
Inoltre è stato acquisito il certificato di agibilità e/o abitabilità dell'edificio dove sono ubicate le unità immobiliari.



Edificio in via Marina – Lungomare-



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*



Area pertinenziale dell'edificio in via Marina individuazione del box-Autorimessa



Ingresso all'edificio di via Marina dall'area pertinenziale ad est



Unità immobiliari ubicate in via Santa Teresa

- **abitazione** di tipo civile ubicata, nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1.

- **unità collabenti ubicate** nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) – In catasto: Unità Collabenti, come risulta attestato dall'U.T.C. (v. Allegato).

Lo strumento urbanistico (P.R.G.), vigente nel Comune di Acquappesa (CS), approvato con Decreto del Presidente G.R. n. 1260 del 19/09/1988, prevede per l'area ove è ubicato l'immobile la seguente destinazione:

ZONA A : CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE

"Zona edificata con impianto urbanistico ed edilizio di pregio storico da tutelare. Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato di recupero (legge 457/78) da redigersi cura dell'amministrazione comunale, nei limiti di densità territoriale esistente. Per essa è previsto il restauro e la ristrutturazione; ossia la possibilità di intervenire per adeguare i servizi presenti nelle costruzioni o per ritoccare facciate, tetti, interni senza però alterare volumi, altezze, allineamenti e distacchi, rispetto a quanto preesistente. Sono ammessi demolizioni e ricostruzioni senza alterazioni dell'impianto planovolumetrico e nel rispetto della tipologia ambientale preesistente"

La destinazione d'uso è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico.

Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.C. risulta rilasciata "Licenza di Costruzione", in data 22/03/1976, n. 530, in ditta ~~De T...~~, nonché la relativa approvazione del Genio Civile di Cosenza, in data 16/03/1976, n. 3242 e il parere della Soprintendenza in data 20/01/1976 col n. 127.



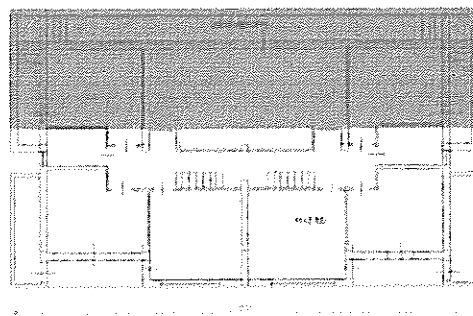
*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

Inoltre risulta che il Comune di Acquappesa ha rilasciato la Licenza di Abitabilità e Usabilità in data 24/12/1977, n. 2261, relativamente all'edificio in cui le unità immobiliari sono ubicate.

Dal confronto degli atti progettuali disponibili, allegati alla licenza di costruzione sopra citata, con l'edificio oggetto di pignoramento, nello stato attuale, si riscontrano difformità rispetto al progetto assentito. In particolare con aumento volumetrico:

- ampliamento del piano sotto-strada e del piano terra;
- diversa distribuzione degli spazi interni ai diversi livelli di piano.

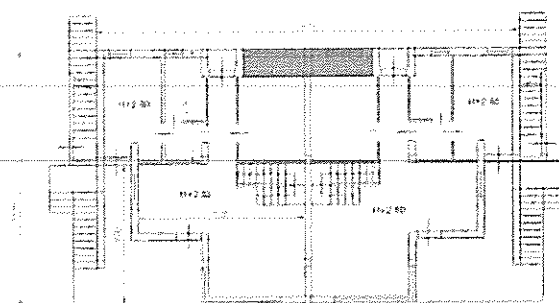
sub 28



AMPLIAMENTO AL
PIANO SEMINTERRATO

piano seminterrato

sub 28

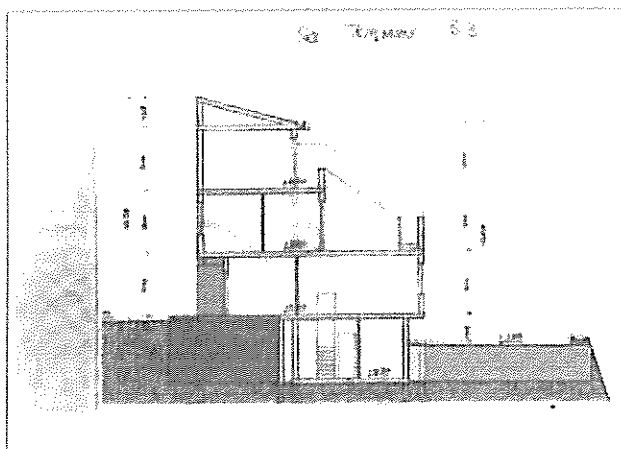


AMPLIAMENTO AL
PIANO TERRA

piano terra



Sezione trasversale



AMPLIAMENTO AI
PIANI SEMINTERRATO E TERRA

AMPLIAMENTO AL
PIANO SEMINTERRATO
CON RIMOZIONE TERRAPIENO

Si rileva che le N.T.A. allegata al P.R.G. vigente nel Comune di Acquappesa, definiscono questa zona "Edificata con impianto urbanistico ed edilizio di pregio storico da tutelare. Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato di recupero (L. 457/78). In essa è previsto il restauro e la ristrutturazione; ossia la possibilità di intervenire per adeguare i servizi presenti nelle costruzioni o per ritoccare facciate, tetti, interni senza però alterare volumi, altezze, allineamenti e distacchi, rispetto a quanto preesistente.

Si segnalano condizioni di degrado, in corrispondenza delle superfici prospettiche, caratterizzate da distacchi parziali di intonaco, in conseguenza di fenomeni infiltrativi di acqua, nonché manifestazioni fessurative, sia sui fronti prospettici, tra elementi murari di tamponatura, sia sulle superfici aggettanti. Nel caso di specie, è evidente l'assenza di interventi manutentivi, tenuto conto anche della particolare esposizione del corpo di fabbrica.

L'immobile, quindi, necessita di alcuni interventi di ripristino della funzionalità e della tenuta dell'involucro esterno, con particolare attenzione ai fronti lato ovest e dei percorsi esterni relativi alle scale di accesso ai diversi piani.

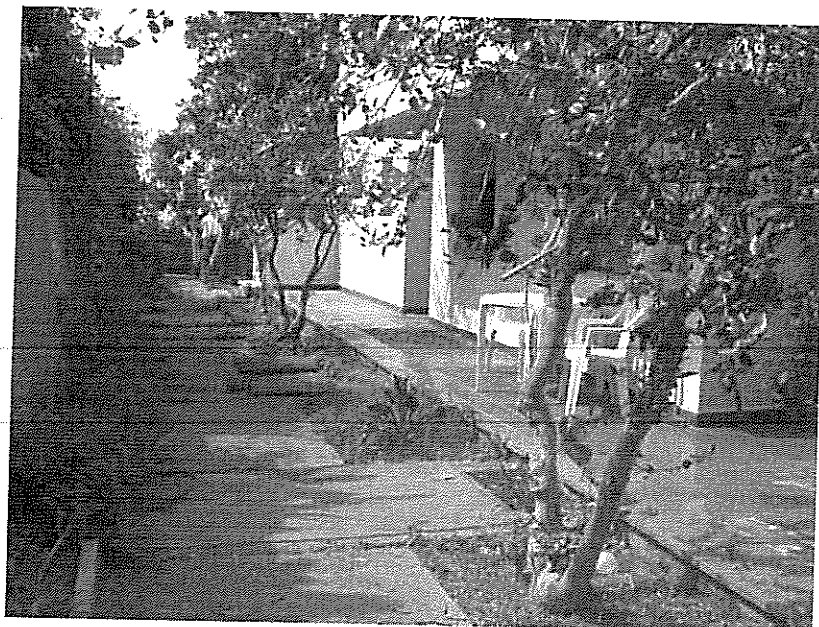


*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

Al suo interno l'unità abitativa è caratterizzato da uno stato di finitura delle superfici delle pareti (intonaci e pitturazioni) le cui caratteristiche sono di tipo ordinario con gli elementi componenti (infissi, porte interne, pavimentazioni e impianti), per i quali necessita pianificare un intervento di manutenzione e di riqualificazione.



Area esterna a giardino



Livello del primo piano – unità collabenti



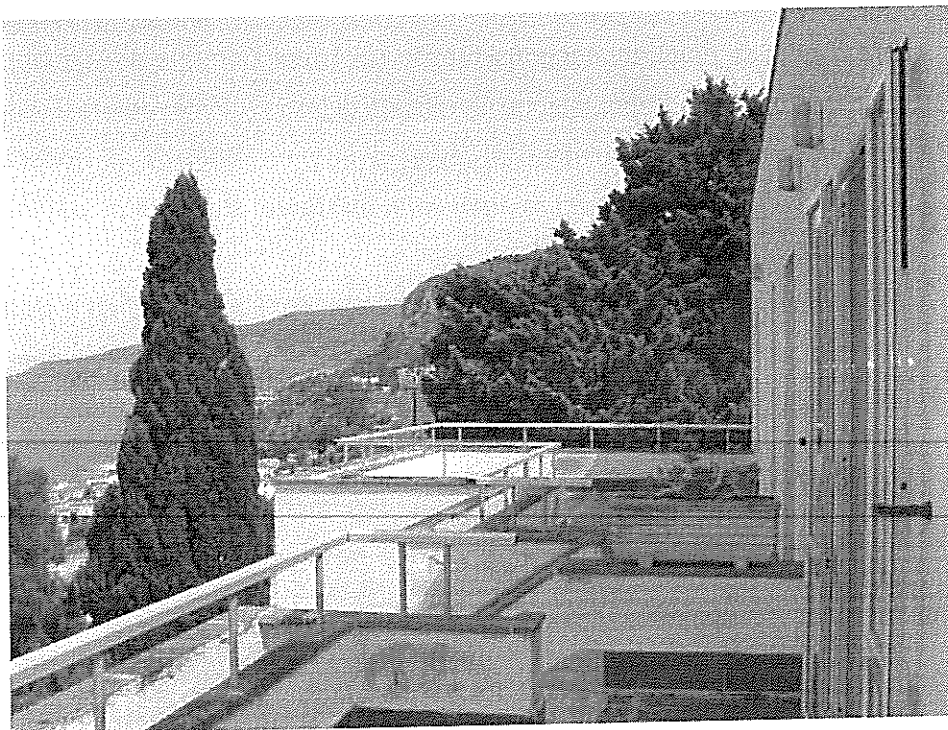
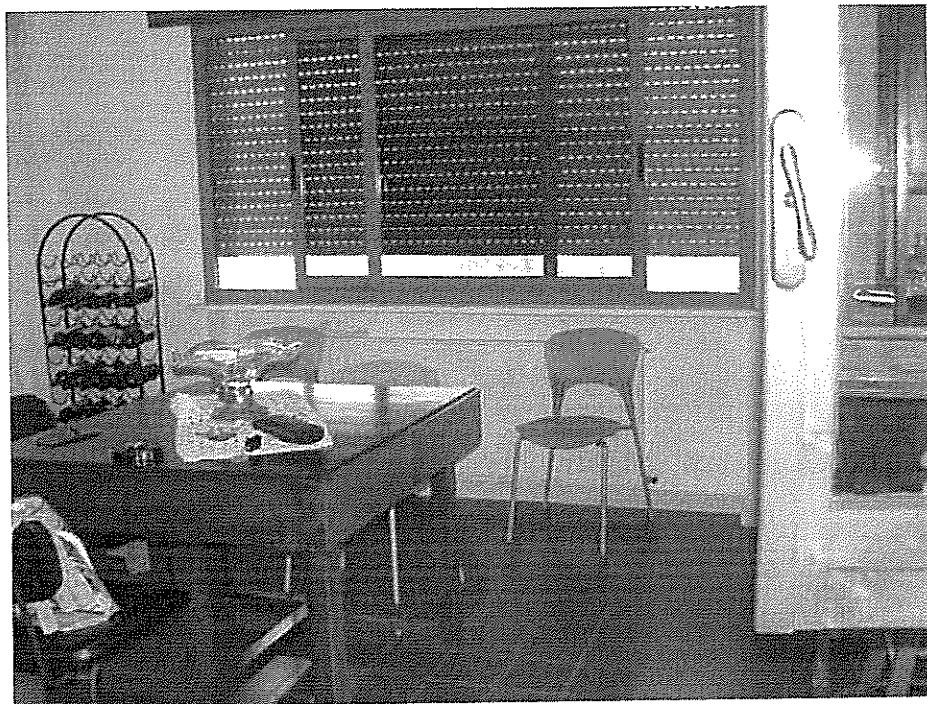
*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*



Scala di accesso al piano abitabile



Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.



Unità immobiliare ubicata in via Cristoforo Colombo

- **unità immobiliare** del tipo Negozi e Botteghe, ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Cristoforo Colombo, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1.

Il P.R.G. vigente individua la costruzione nella zona territoriale definita:

ZONA B di COMPLETAMENTO

"l'edificazione è consentita mediante intervento diretto previo rilascio di concessione. L'allineamento degli edifici è determinato dagli eventuali allineamenti presenti per i lotti intermedi a fabbricati e dalla larghezza stradale stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale a meno di nuovi allineamenti stabiliti dalla tavola del Piano regolatore Generale"

Trattasi di una costruzione in passato utilizzata come locale a bar-pizzeria.

Dalla verifica degli atti eseguita presso l'U.T. del Comune di Acquappesa risulta depositata Segnalazione Certificata di Inizio Attività, datata 2 maggio 2012, prot. n. 2461, relativa *"ai lavori di somma urgenza, di ripristino e sostituzione di una struttura intelaiata esistente su area di pertinenza dell'attività denominata -YLE bar"*.

Il riferimento è ad un manufatto già esistente, per il quale, come dichiarato dal progettista, si sono resi necessari lavori di ristrutturazione e ripristino anche degli elementi strutturali e per tale ragione è stata depositata in Comune una S.C.I.A.

Non risulta agli atti del Comune la documentazione relativa al titolo abilitativo della costruzione originaria, ne copia dei relativi elaborati progettuali.

Inoltre, non risulta che sia stato rilasciato la certificazione di agibilità relativamente all'attuale corpo di fabbrica.



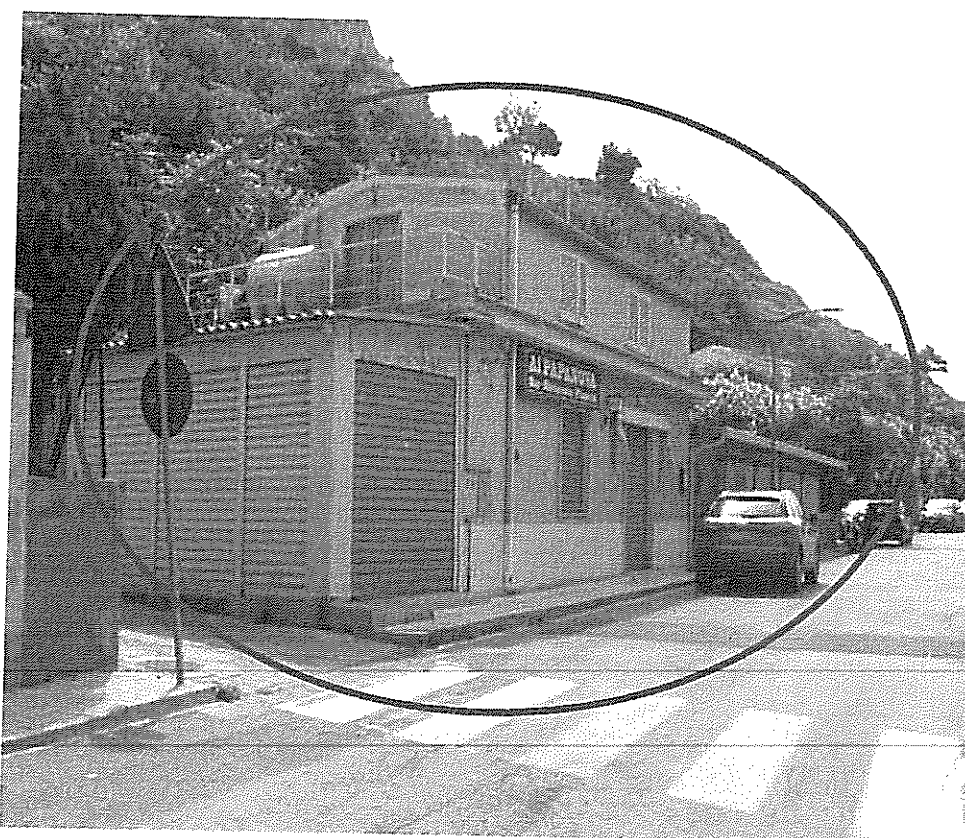
*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

Dalle verifiche effettuate presso l'immobile non sono emerse sostanziali difformità compositive tra il progetto allegato alla S.C.I.A., depositata presso il Comune, e lo stato attuale dell'immobile; se non quelle relative, probabilmente, ad esigenze di distribuzione interna, ai diversi livelli di piano, realizzate successivamente al rilascio della S.C.I.A. in conseguenza di una possibile utilizzazione pregressa.

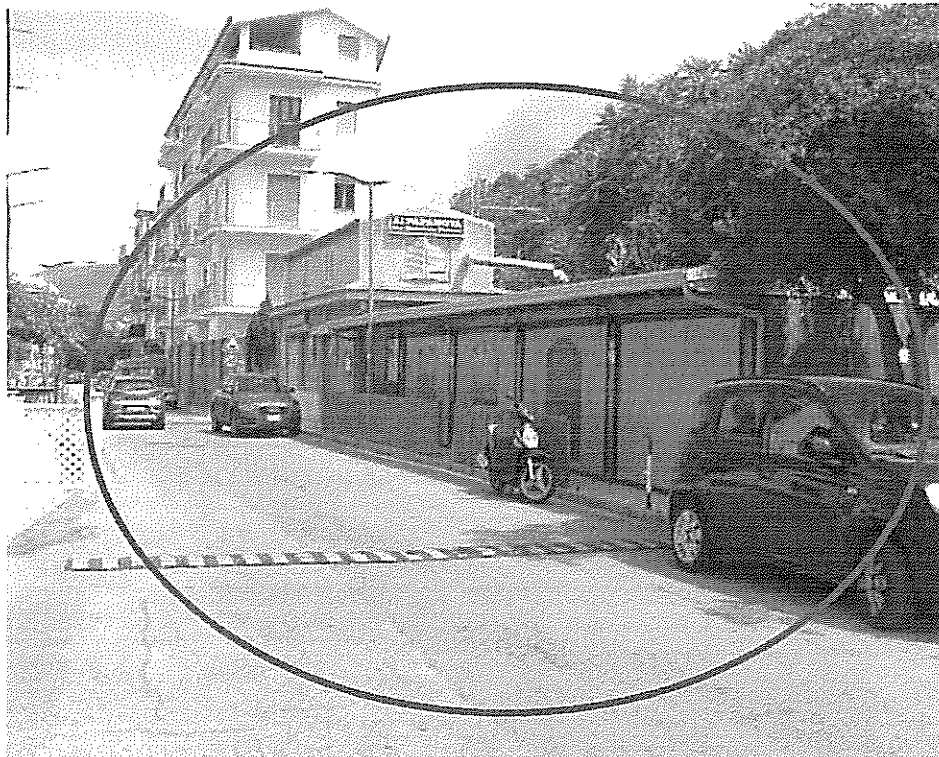
Infatti, si evidenzia uno stato di abbandono della costruzione nel suo insieme, con evidenti manifestazioni di degrado sia funzionale che strutturale.

Attualmente nessuna attività viene svolta all'interno dell'immobile.

Risulta libero.



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*



Unità immobiliare "Pizzeria" in via Cristoforo Colombo.



Vista all'interno del corpo di fabbrica con struttura in legno.



F- Formazione dei lotti

F.1- Gli immobili oggetto di questa procedura esecutiva sono suscettibili di autonomo e libero godimento, pertanto è possibile venderli in più lotti.

A questo proposito si precisa che, per quanto riguarda i beni individuati in catasto con le particelle n. 108 sub. 29, n. 108 sub. 28 (collabenti) e n. 291 (terreno), poiché essi costituiscono nella loro organicità e funzionalità un unico bene, in quanto trattasi dell'abitazione dell'esecutato, del terreno (giardino pertinenziale) adiacente all'immobile e dei beni definiti in catasto collabenti, i quali sono rappresentati dal piano seminterrato e dal piano terra, del medesimo corpo di fabbrica, è parere del CTU che essi possono essere venduti come unico lotto funzionale.

Unità negoziale n. 1

- **terreno** ubicato nel Comune di Acquappesa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 571, di mq. 230, qualità Frutteto.
Confini: ad Est con strada statale, a Sud con particella 1003 e ad Ovest con sede Ferroviaria.

Destinazione urbanistica: **Area di Rispetto Stradale:** *"Nelle aree di rispetto non sono consentite nuove costruzioni, sono ammesse soltanto opere di manutenzione ad edifici già esistenti".*

Trattasi di un reliquato di terreno incolto le cui attuali condizioni sono di totale abbandono. E' ubicato a ridosso del tracciato ferroviario SA/RC, raggiungibile (con qualche difficoltà) solo a piedi, da via Cristoforo Colombo.

Unità negoziale n. 2

- **terreno** ubicato nel Comune di Acquappesa, via Santa Teresa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 291, di mq. 55, qualità Frutteto.



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

Confini: a Sud e Ovest con la particella 108, ad Est con la particella 106 e a Nord con la particella 104 (è ubicata a ridosso della casa padronale particella n. 108 sub 29).

Destinazione urbanistica: Zona "A" nucleo di Antica Formazione soggetto a Piano Particolareggiato. "Nelle zone A Nucleo di Antica Formazione, soggetta a piano particolareggiato di recupero (legge 457/78) è previsto il restauro e la ristrutturazione".

E' un appezzamento di terreno ubicato a ridosso dell'abitazione padronale di proprietà dell'esecutato (par.IIa 108, sub 28), da considerarsi pertinenza di questa unità immobiliare.

- **unità immobiliare** ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) – individuata in catasto nella Categoria: unità collabenti.

Superficie commerciale del piano terra pari a mq. 165,00, oltre superfici terrazzate per mq. 35;

Superficie commerciale del piano seminterrato mq. 202, oltre intercapedine pari a mq. 42,00.

- **abitazione** di tipo civile ubicata, nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1.

Superficie commerciale piano primo pari a mq. 149,00;

Superficie commerciale secondo piano mq. 101,00. Inoltre, al primo piano sono presenti mq. 35 di terrazzi e al secondo piano mq. 60 di terrazzi.

Confini: a Nord con la particella 291, a Est con la particella 292, a Sud con la particella 132 ed a Ovest con via Santa Teresa.



Atto pubblico del 27/07/2005, protocollo CS0451418 – in atti dal 1/08/2005
– Repertorio n. 71926 – Rogante Notaio Cristofaro Claudio Espedito.

Unità negoziale n. 3

- **autorimessa** ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, n.c. identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 1, piano terra - Categoria C/6, con area condominiale graffata, individuata dalla particella 606, Ente Urbano di mq. 765.

E' ubicato al piano seminterrato dell'edificio distinto in catasto dalla particella n. 606.

E' composta da un unico vano.

Superficie commerciale pari a mq. 17,00.

Confini: a Nord con il subalterno 2, a Ovest con il subalterno 23, a Sud e a Est con corte comune dell'edificio.

- **abitazione** di tipo economico ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 7, piano primo – Interno 2 – Categoria A/3, con area condominiale graffata, individuata dalla particella 606.

A questa unità abitativa si accede dall'area condominiale attraverso una scala esterna, ad una sola rampa, che conduce verso la zona ingresso dell'edificio.

E' composta come segue:

- un ingresso-corridoio;
- n. 4 camere;
- un bagno,
- un locale deposito (ripostiglio);

Superficie commerciale pari a mq. 71,00 oltre mq. 12 di balconi.

Confini: a Nord con scala condominiale e con corte comune su gli altri lati.



Unità negoziale n. 4

- **unità immobiliare** di tipo Negozi e Botteghe, ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Cristoforo Colombo, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1.

Destinazione attività di "Pizzeria – Ristorante". Attualmente nessuna attività viene effettuata.

Superficie commerciale piano terra pari a mq. 173,00.

Superficie commerciale piano primo pari a mq. 39,00.

Confini: ad Est con sede Ferroviaria, a Sud e ad Ovest con via Comunale Cristoforo Colombo.

F.2- Non risulta che gli immobili siano pignorati per quota.

G- Valore dei beni e costi

Metodologia di stima.

In contrasto con gli autori della vecchia scuola, che operava una rigida distinzione tra il metodo analitico di stima e il metodo sintetico, la moderna scuola estimativa italiana ha definitivamente dimostrato che i diversi procedimenti utilizzabili per le valutazioni immobiliari costituiscono in sostanza un unico e solo metodo di stima fondato essenzialmente sul confronto.

Infatti, i differenti metodi di valutazione, che sotto il profilo terminologico si presentano come antitetici e alternativi, esprimono in modo sufficientemente esplicito la comune base del confronto con i beni economici analoghi e si distinguono soltanto per il modo con cui tale confronto viene operato.

Il primo di essi, **il metodo di comparazione diretta**, comporta un confronto chiaro ed immediato tra i parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive a confronto, mentre il secondo, **il metodo di comparazione indiretta**, presuppone, invece, la comparazione tra quei



parametri unitari che consentono, attraverso una loro opportuna elaborazione, di pervenire al più probabile valore del bene economico.

Il primo è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile costruire una scala di prezzi noti, cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente analoghi a quello che costituisce l'oggetto dell'operazione estimativa.

Il secondo, invece, è fondato sul confronto tra parametri economici unitari che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire alla determinazione del più probabile valore del bene oggetto di stima.

Alla luce delle precedenti considerazioni, 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), relative al mercato immobiliare omogeneo (secondo semestre dell'anno 2020), in cui i beni sono collocati, con specifico riferimento ad abitazioni di tipo economico, negozi e botteghe nonché magazzini, autorimesse e locali di deposito 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 ai valori normali, come desunti dalla banca dati dell'OMI, confrontati con i risultati delle indagini conoscitive di mercato condotte nell'ambito dell'area omogenea territoriale, una serie di coefficienti correttivi per meglio evidenziare e definire le caratteristiche proprie del



bene oggetto di stima e correggere le quotazioni medie, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I principali coefficienti correttivi di merito a cui si è fatto riferimento sono:

per quanto riguarda le abitazioni è stato tenuto conto dei seguenti parametri di differenziazione:

- la localizzazione nell'ambito urbano;
- Livello di piano;
- Stato di manutenzione e conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Età dell'edificio;
- Le condizioni di accesso;

per quanto riguarda gli immobili aperti al pubblico (es. pizzeria, ristoranti ecc.) i parametri di differenziazione adottati sono i seguenti:

- Posizione particolarmente favorevole al commercio;
- Il livello di qualificazione nell'ambito urbano;
- La prospicenza;
- Lo stato di conservazione e manutenzione;
- L'aspetto architettonico e funzionale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: ACQUAPPESA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA ROMA -VIA COLOMBO-TERME LUIGIANE-INTAVOLATA-MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1050	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	830	L	2,3	3,2	L
Box	NORMALE	290	395	L	1,4	2	L

Per quanto riguarda l'immobile con destinazione Pizzeria-Ristorante Bar, in catasto individuato nella categoria C/1, sono stati presi in esame i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativamente al secondo semestre dell'anno 2020 identificati nella categoria Laboratori.

G.1- abitazione ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Marina, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 7, piano primo – Interno 2, destinazione catastale A/3;

Confini: Confina a Nord con scala condominiale e con corte comune sugli altri lati.

Superficie commerciale mq. 71+12 = mq. 83



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

L'edificio in cui è ubicato l'unità abitativa è collocato lungo il lungomare del Comune di Acquappesa (denominata Via Marina).

Coefficiente di differenziazione applicato è di 0,95.

VALORE COMMERCIALE: mq. 83 x € 830 x 0,95 = € 65.445,50

A tale valore deve essere detratto il costo relativo alla procedura di accertamento di conformità per la regolarizzazione urbanistica e catastale relativo delle superfici dei balconi. L'importo in detrazione è pari a € 1.000,00.

G.2- autorimessa ubicata nel Comune di Acquappesa, identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 1, destinazione catastale C/6;

Confini: a Nord con subalterno n. 2, a Ovest con subalterno n. 23, a Sud e a Est con corte comune.

Superficie commerciale mq. 17.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terreno del medesimo edificio in cui è collocato l'unità abitativa sub. 7, prima descritta.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 17 x € 395,00 x 0,98 = € 6.581,00

G.3- abitazione di tipo civile ubicata, nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, s.n.c., identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1, nonché dal terreno pertinenziale, identificato in catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 291, di mq. 55.

Coefficiente di differenziazione 0,90

VALORE COMMERCIALE: mq. 345 x € 915,00 x 0,90 = € 284.107,50

unità immobiliare di tipo civile ubicato nel Comune di Acquappesa, Via Santa Teresa, s.n.c., identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla

50



particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) – In catasto: Categoria unità collabenti.

Coefficiente di differenziazione 0,85

VALORE COMMERCIALE: mq. 367 x € 550,00 x 0,85 = € 171.572,50

L'intero complesso edilizio, composto dall'edificio identificato con la particella n. 108 sub 28, sub. 29 e il terreno identificato nel foglio n. 23 dalla particella 291, confina: a Nord con particelle nn. 103 e 104, ad Est con particelle nn.106, 292,126, 254, a Sud con particelle nn. 95 e 132.

G.4- terreno ubicato nel Comune di Acquappesa, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 571, di mq. 230, attualmente incolto e in uno stato di assoluto abbandono. Trattasi di un reliquato di terreno di forma rettangolare allungata, posizionato tra la linea della ferrovia dello stato e l'immobile identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1.

Le oggettive ridotte condizioni di utilizzazione, anche a causa della difficoltà di accesso e la destinazione urbanistica (Area di Rispetto Stradale), attualmente inedificabile, definiscono insufficienti le probabilità di commercializzazione.

Per tali ragioni il sulla base dei valori agricoli media stabiliti dalla Regione Calabria si ritiene per questo terreno un valore commerciale pari a € 7,00 al mq.

Confini: a Est con strada statale, a Sud con particella 1003 e a Ovest con la sede ferroviaria.

VALORE COMMERCIALE: mq. 230 x € 7 = € 1.610,00

G.5- unità immobiliare Pizzeria, ubicata nel Comune di Acquappesa, Via Cristoforo Colombo, identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla



Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.

particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo -
Categoria C/1.

Confini: a Est con sede ferroviaria, a Sud e a Ovest con la via comunale
C. Colombo.

E' stato assunto un valore unitario di stima medio tra quelli indicati per la
medesima categoria dalle quotazioni immobiliari, pari a €. 315/mq.

VALORE COMMERCIALE: mq. 212 x €. 350,00 x 0,90 = €. 66.780,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: ACQUAPPESA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA ROMA -VIA COLOMBO-TERME LUIGIANE-
INTAVOLATA-MARINA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiv

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	235	390	L	1,2	2,1	L

Interventi di rettifica catastale ed urbanistica relativamente alle unità immobiliari
oggetto di pignoramento.

Unità Negoziale numero 1.

identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 571, di mq. 230, qualità Frutteto.

Il terreno risulta parzialmente attraversato dalla Strada Statale 18. E' necessario, pertanto, produrre istanza presso l'Agenzia del Territorio finalizzata all'aggiornamento della mappa con l'inserimento del relativo esproprio.

Il costo di tale operazione ammonta ad € 100,00.

Unità Negoziale numero 2.

- identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 291, di mq. 55, qualità Frutteto.

- identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 28, composto da un piano terra e un piano seminterrato (S1) – individuata in catasto nella Categoria: unità collabenti.

- identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 23, dalla particella n. 108, sub. 29, composto da un piano 1° e un piano 2° - Categoria A/2, classe 1.

Per tale unità è indispensabile adeguare le planimetrie attuali allo stato di fatto, sia dell'abitazione che dell'unità collabenti, in quanto le stesse presentano difformità distributive interne.

Inoltre è necessario produrre istanza per l'inserimento in mappa del cassone, attualmente non presente, nonché il tipo mappale per l'inserimento del cassone relativo al portico (manufatto con struttura in cemento armato) che insiste anche sulla particella 291.

I costi relativi a tale aggiornamento catastale, compreso le relative spese, ammontano a € 1500,00.

Relativamente alla medesima unità negoziale è stato riscontrato un aumento di volumetria superiore al 2% rispetto a quanto assentito con atto abilitativo rilasciato dal Comune, in corrispondenza del piano seminterrato e piano terra, identificati come unità collabenti.



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

Tale condizione raffigurerebbe un'ipotesi di variazione essenziale ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi. Tenuto conto, però, che nel caso che ci riguarda ciò non è possibile per motivi tecnici, ovvero non può avvenire senza pregiudizio (tecnico-strutturale) della parte eseguita in difformità (l'abuso commesso è localizzato in corrispondenza dei due piani inferiori: seminterrato e terra (v. rappresentazione grafica) il D.P.R. 380/2001 prevede la possibilità di applicare una sanzione amministrativa pecuniaria in luogo di quella del ripristino. In tal senso è l'orientamento della giurisprudenza, in riferimento agli interventi realizzati in parziale difformità dall'atto abilitativo, ritenendo che la sanzione pecuniaria deroghi alla regola generale della demolizione, in quanto oggettivamente è impossibile procedere alla demolizione. Il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Inoltre, tenuto conto che le difformità riguardano un immobile ubicato nella zona A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il responsabile dell'ufficio dovrà richiedere apposito parere all'amministrazione competente.

Unità negoziali numero 3.

- identificato in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 1, piano terra - Categoria C/6.
- identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 7, dalla particella n. 606, sub. 7, piano primo – Interno 2 – Categoria A/3.

Per ciò che riguarda la procedura catastale è necessario adeguare la planimetria del piano primo fuori terra, inserendo le difformità rilevate(esterne ed interne).

I costi relativi a tale aggiornamento, compreso delle spese, risultano pari ad € 300,00.



*Procedura esecutiva immobiliare iscritta
al n. 2020/67 R.G. Esec.*

Dal punto di vista urbanistico è possibile ottenere la sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2011, versando la somma non inferiore a €. 516,00.

Unità negoziali numero 4.

Identificata in Catasto nel foglio di mappa n° 8, dalla particella n. 1234, sub. 1, composto da un piano terra e un piano primo - Categoria C/1.

Per quanto attiene la procedura catastale è necessario eseguire l'aggiornamento in mappa, nonché la modifica dell'attuale planimetria con l'inserimento degli ampliamenti e delle modifiche interne rilevate.

I costi relativi a tale aggiornamento, comprensivi delle spese, ammonta ad €.
1500,00.

Paola, 8 Agosto 2021

II CTU
Ing. Nicolino PALLADINO

