

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

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

Identificazione 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. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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

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

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



3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- 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 valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla Documento firmato digitalmente dal GE 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.

Premessa:

Ricevuto l'incarico ho effettuato giuramento in data 18.03.2024 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, nella stessa giornata ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'ufficio e più precisamente la documentazione che ho prontamente estrapolato dal fascicolo presso il Tribunale Ordinario di Paola.

In seguito, ho eseguito gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, l'Agenzia delle Entrate di Paola, l'Agenzia del Territorio Provinciale di Cosenza ed all'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (CS).

Successivamente l'avvocato Berenice Caldiero, in qualità di custode giudiziario nella presente procedura, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata AR per la data del 04.04.2024 ore 10:30.

Sull'immobile oggetto di pignoramento abbiamo trovato la signora [REDACTED], la quale ci ha permesso di visionare tutti gli ambienti dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati necessari alla documentazione della stessa mediante accurato sopralluogo, annotazione di tutti i dati significativi, nonché lo scatto di numerose fotografie dei locali e la misurazione degli stessi.

RISPOSTA AI QUESITI

- 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 ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**



Dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliare (art. 567 secondo comma C.P.C.), nonché dalla nota di trascrizione giacente agli atti, posso asserire che gli stessi riportano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in modo completo e corretto, difatti gli immobili in esame è:

- a) **Unità immobiliare distinta in catasto fabbricati del Comune di San Nicola Arcella al foglio n. 11, particella n. 1020 subalterno n. 1, contrada San Giorgio n. snc, piano S1° - T-1°, categoria A/2, classe 1, vani 9,50, superficie catastale totale mq 247, escluse aree scoperte mq. 236, Rendita Catastale euro 809,55. (Vedi allegato "A" - Certificazione notarile).**

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).

Acquisito il titolo d'acquisto in favore del debitore, consistenti in:

- b) **Atto di donazione dell'8 gennaio 2004 a firma del notaio Vincenzo Titomanlio, repertorio n. 87352, raccolta n. 27041 (Vedi allegato "B" - Atto di donazione notaio Titomanlio rep. 87352).**
- c) **Atto di donazione di quota di terreno del 13 aprile 2004 a firma del notaio del notaio Filippo Magurno di Diamante, repertorio n. 39970, raccolta n. 8354. (Vedi allegato "C" - atto di donazione di quota terreno notaio Magurno rep. 39970)**

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

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

Ho acquisito estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di San Nicola Arcella datato 21.03.2024.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, risulta che ~~_____~~ nato a ~~_____~~ (CS) il ~~_____~~ e ~~_____~~ nata a ~~_____~~ ~~_____~~, il giorno ~~04~~ del mese di ~~ottobre~~ dell'anno ~~2008~~ ~~_____~~ hanno contratto matrimonio in San Nicola Arcella (CS), e non risultano ulteriori annotazioni. (Vedi allegato "D" - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Trattandosi di persone fisiche e NON di persona giuridica non è prevista la già menzionata visura camerale

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Agli atti è presente la certificazione notarile (Vedi allegato "A" – Certificazione notarile), in ogni caso ho rivisto tutte le formalità presenti in banca dati e predisposto l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, sottoelencati:

1. ISCRIZIONE del 02/10/2008 - Registro Particolare 4797 Registro Generale 38255, Pubblico ufficiale MAGURNO FILIPPO Repertorio 45776/10593 del 30/09/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;



2. TRASCRIZIONE del 25/08/2017 - Registro Particolare 19390 Registro Generale 23443 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 915 del 19/07/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili attuali;

3. TRASCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 7113 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 142 del 02/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedi allegato "E" - Nota di trascrizione e ispezione ipotecaria).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione disposto su tre livelli piano terra, piano primo e piano sottostrada primo, con ampia corte graffata al fabbricato, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati come unica unità immobiliare.

- 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;

L'immobile oggetto di pignoramento, trattasi di una villetta unifamiliare ad uso residenziale, sito nel Comune di San Nicola Arcella Provincia di Cosenza, in Località San Giorgio, via Profondiero, snc, disposta su tre livelli, piano terra (zona giorno), piano primo (zona notte) e piano sottostrada primo (cantina).

L'identificazione catastale risulta congrua sia rispetto al certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari agli atti (ex art. 567 secondo comma c.p.c.), sia rispetto all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione allegata.

Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del Comune di San Nicola Arcella al foglio di mappa n. 11 particella n. 1020 sub n. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Totale: 247 m², Totale escluse aree scoperte 236 m², Rendita: Euro 809,55, in Ditta

(), Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con (), a (), Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con (Vedi allegato "F" - Visura catastale storica).

Risulta accatastato come A/2 (abitazione di tipo civile), ma realmente trattasi di una categoria A/7 (abitazioni in villini), in quanto è circondato da tutti i lati da ampio giardino a verde e posti auto all'aperto, tutto recintato (Vedi allegato S - Estratto di mappa), inoltre ha ingresso sia carrabile che pedonale esclusivo, inoltre oltre ad essere dotato di tutti gli impianti comuni quali: impianto elettrico, idrico, acqua calda sanitaria, riscaldamento, e anche dotato di stufa a pellet, termoconvettori, aria condizionata, ecc.

Il fabbricato è circondato da tutti e quattro i lati da corte (giardino) con piante ornamentali sempreverdi ed un barbecue, il tutto confinante sul lato nord con la



particella n. 246, sul lato ovest con la particella n. 1019, sul lato sud con le particelle n.ri 1211 - 5000, 672 (strada), e sul lato est con particella n. 1147.

Con le seguenti caratteristiche tecniche strutturali e di finiture:

Struttura portante a telaio di cemento armato e solai in laterocemento, muri di compagnatura esterni di laterizio forato, muri divisorii interni di laterizio forato da cm 8 di spessore, e in cartongesso da cm 10 di spessore, intonaci interni del tipo tradizionali liscio, mentre gli intonaci esterni sono del tipo tradizionale ruvido, pavimento di piastrelle di gres, rivestimento del bagno in piastrelle di gres, infissi interni di legno tamburato, infissi esterni di alluminio preverniciato di colore RAL (bianco) dotati di vetrocamera, compreso persiane esterne ad ante alla Romana, con altezza interna netta a piano terra di 2,80 mt, con altezza interna netta del piano primo di 3,20 mt, con altezza interna netta del piano sottostada primo di 2,40 mt.

L'immobile in esame è caratterizzato di ottima fattura ed in buone condizioni tranne una scaletta esterna che permette l'accesso dal terrazzo coperto della cucina al giardino e viceversa, posizionato sull'angolo nord-ovest dello stabile, che necessita lavori urgenti di messa in sicurezza (Vedi foto n.ri 58 - 59 dell'allegato "G" - Rilievo fotografico) e successivo ripristino.

Lo stabile in questione non fa parte di alcun condominio costituito, inoltre risulta decentrato rispetto al centro cittadino (Vedi foto n. 1 dell'allegato "G" - Rilievo fotografico), lontano dai principali servizi quali: Poste, banche, negozi, mercato, scuole, ecc., in ogni caso l'area circostante risulta punteggiata di fabbricati affini cioè del tipo residenziali (ville e villette con giardino).

I difetti rilevati sono:

-Nelle immediate vicinanze sul lato ovest (lato mare) vi è la presenza dei cavi dell'elettrodotto;

-A circa 200 metri di distanza sul lato ovest (lato mare) vi è la presenza della Strada Statale 18, in particolare è presente un ponte, l'urto degli pneumatici degli autoveicoli che gli transitano a contatto dei giunti di dilatazione del ponte provocano rumore;

-La scaletta del piano terra lato nord risulta spaccata;

-Il sito dove è ubicato l'immobile risulta decentrato rispetto al centro cittadino, necessita spostarsi sempre con i mezzi privati.

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

Dai due atti di proprietà e più precisamente dall'atto di donazione dell' 8 gennaio 2004 a firma del notaio Vincenzo Titomanlio, repertorio n. 87352, raccolta n. 27041 (Vedi allegato "B" - Atto di donazione notaio Titomanlio rep. 87352), e dall'atto di donazione di quota di terreno del 13 aprile 2004 a firma del notaio del notaio Filippo Magurno di Diamante, repertorio n. 39970, raccolta n. 8354. (Vedi allegato "C" - atto di donazione di quota terreno notaio Magurno rep. 39970), trattandosi di terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento non si deducono pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, inoltre non trattisi di condominio ma di fabbricato unifamiliare.

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

Trattandosi di una unità immobiliare urbana non è previsto certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380.



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. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dal confronto effettuato tra i dati catastali precedentemente assunti dal bene pignorato, ed i dati catastali attuali è risultato che codesti sono rimasti immutati, nello specifico: Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella al foglio di mappa n. 11 particella n. 1020 sub n. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Totale: 247 m², Totale escluse aree scoperte 236 m², Rendita: Euro 809,55, in Ditta: [REDACTED], Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], e [REDACTED], Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (Vedi allegato "F" - Visura catastale storica).

Dai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore non si sono riscontrati irregolarità se non che sulla planimetria catastale a livello del piano terra non è riportata la corte (Vedi allegato "H" - Planimetria catastale), inoltre la planimetria catastale non risulta congrua rispetto a quanto realmente rilevato, in particolare in una diversa distribuzione degli spazi interni, così come documentato nelle foto n.ri 21÷30 (Vedi allegato "G" - Rilievo Fotografico) e di qualche apertura esterne diversa dal progetto depositato presso il comune di San Nicola Arcella (Allegato "P" - Progetto approvato giacente al Comune).

Ai fini di cui sopra, alleghi:

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

Si allega la visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale, unica giacente presso l'Agenzia delle Entrate (Vedi allegato "H" - Planimetria catastale).

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

Dalle indagini effettuate sull'unità immobiliare in questione, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella al foglio di mappa n. 11 particella n. 1020 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Totale: 247 m², Totale escluse aree scoperte 236 m², Rendita: Euro 809,55, in Ditta:



~~FRANCESCO EMILIA DON - Salvatore Maritimo (CS) il 23/10/1980 (c.f.: ~~FRANCESCO EMILIA DON~~), Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con ~~CATALANTE FRANCESCA~~, e ~~CATALANTE Filomena nata - Salvatore Maritimo (CS) il 28/08/1981~~ (c.f.: ~~FRANCESCO EMILIA DON~~), Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con ~~FRANCESCO EMILIA DON~~. (Vedi allegato "F" - Visura catastale storica).~~

Dalle indagini eseguite non sono emersi mutamenti urbanistici, ma solo piccole difformità planimetriche e catastali, il tutto perfettamente sanabile.

- 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.

Dal sopralluogo effettuato sul posto, nonché dall'accesso all'interno dei locali consentito dalla signora ~~FRANCESCO EMILIA DON~~ in data 04.04.2024 ore 10:30, posso affermare che l'immobile in esame è occupato dal nucleo familiare della sig.ra ~~FRANCESCO EMILIA DON~~.

2) Verifici 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.

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza -Ufficio Territoriale di Paola, è emerso dalle interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria che NON risultano contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile oggetto di pignoramento, né tanto meno dei soggetti interessati, quali:

~~FRANCESCO EMILIA DON - Salvatore Maritimo (CS) il 23/10/1980 (c.f.: ~~FRANCESCO EMILIA DON~~), Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con ~~CATALANTE FRANCESCA~~, e ~~CATALANTE Filomena nata - Salvatore Maritimo (CS) il 28/08/1981~~ (c.f.: ~~FRANCESCO EMILIA DON~~), Proprietà 1/ 2 in regime di comunione dei beni con ~~FRANCESCO EMILIA DON~~. (Vedi allegato "L" - Attestato dell'Agenzia delle Entrate).~~

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

Il valore locativo dell'immobile in esame è pari ad € 612,00 mensile.

A tale importo si è pervenuto mediante il calcolo analitico del valore locativo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Per l'unità immobiliare (appartamento ad uso residenziale) censita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella al foglio di mappa n. 11 particella n. 1020 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Totale: 247 m², Totale escluse aree scoperte 236 m², Rendita: euro 809,55.

CALCOLO VALORE LOCATIVO

Superficie abitabile mq 204,00 * € 3,00 = € 612,00;

È stato preso il valore più basso dei valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza del Comune di San Nicola Arcella (Vedi allegato "M" - Ispezione banca dati osservatorio immobiliare), in quanto San Nicola Arcella è un paese turistico per il breve periodo estivo, dove si predilige la proprietà alla locazione, di fatto la stragrande maggioranza delle abitazioni sono di proprietà anche quelle usate per sole due settimane l'anno. Le locazioni sono rare e ridotte.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

Dalle indagini svolte e dalle documentazioni ricevuti, si desume che sull'immobile oggetto di pignoramento, gravano i seguenti vincoli:

- **Che l'area in cui ricade l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004;**
- **Che l'area in cui ricade l'immobile è sottoposta al vincolo sismico ai sensi della Legge n° 64/1974 (Vedi allegato "N" - Permesso di Costruire n° 10/2004);**

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;

su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Trattandosi di un fabbricato unifamiliare e non facendo parte di alcun condominio, non ci sono spese fisse di gestione e/o manutenzione.

- E -

Regolarità edilizia e 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.

Dopo tre pec, due viaggi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella ed infinite telefonate, finalmente in data 15:05:09 tramite pec, il geometra Claudio Buondonno mi ha trasmesso la documentazione richiesta, inerente il fabbricato realizzato con Permesso di Costruire N. 10/2004 DEL 23.03.2004 - Prot. 2202, sito in Località San Giorgio, snc, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del Comune di San Nicola Arcella al foglio di mappa n. 11 particella n. 1020 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Totale: 247 m², Totale escluse aree scoperte 236 m², Rendita: euro 809,55.

Dall'analisi della documentazione ricevuta, è emerso quanto segue:

- a) **Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n° 10/2004 del 23.03.2004, previa acquisizione del certificato attestante la idoneità statica e collaudo in rapporto al vicolo sismico di zona, depositato al Genio Civile di Cosenza in data 28/01/2004 - Prot. 543; Nonché nulla osta paesaggistico-ambientale n° 02/2004 del 13/01/2004 rilasciato dal Comune di san Nicola Arcella, convalidato dalla Soprintendenza per i B.A.A.S. di Cosenza in data 19/02/2004 con Prot. n° 209/P (Allegato "N" - Permesso di Costruire n° 10/2004);**
- a) **Successivamente, e più precisamente in data 14/12/2006 è stato rilasciato Certificato di Agibilità n° 19/2006 a firma del Responsabile del Servizio geom. Eustorgio Gennaro (Allegato "O" - Certificato di Agibilità n° 19/2006);**

La destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

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;



Dal sopralluogo effettuato all'interno dei locali, ho rilevato quanto segue:

- a) **A piano seminterrato le tramezzature interne sono completamente diverse, nello specifico dove era previsto la cantina adesso c'è un servizio igienico dotato di finestra (in progetto non c'era), dove era previsto un deposito adesso gran parte dello spazio è occupato da una cucina rustica in muratura completa di elettrodomestici, ed in minima parte da un deposito, la parte del box auto è stata ridotta con la creazione di un ripostiglio stretto e lungo mediante un tramezzo di cartongesso, inoltre il ripostiglio in prossimità della scala è stato ridotto lasciando la scala indipendente dallo stesso e con ingresso laterale, una delle finestre esterne sul lato nord non è stata realizzata vedi piano seminterrato di progetto autorizzato (Allegato "P" - Progetto approvato giacente al Comune), sia rispetto alla planimetria catastale (Vedi allegato "H" - Planimetria catastale). Ho proceduto ad elaborare un raffronto planimetrico del piano seminterrato con una grafica molto semplice che permette di individuare le variazioni tra il progetto approvato e lo stato attuale rilevato (Allegato "I" - Raffronto piano seminterrato).**
- b) **A piano terra sono variate in minima parte le tramezzature interne, nello specifico in prossimità del bagno e del ripostiglio, inoltre è diversa anche la scaletta esterna che permette il collegamento tra il piano terra (rialzato rispetto a livello del terreno) ed il giardino e viceversa, attualmente risulta diversa sia per forma che per numero di gradini, anche la scala d'ingresso ha più gradini rispetto al progetto originario, vedi piano terra del progetto autorizzato (Allegato "P" - Progetto approvato giacente al Comune) sia rispetto alla planimetria catastale (Vedi allegato "H" - Planimetria catastale), sia rispetto a quanto rilevato nella realtà (Vedi foto n. 61 dell'allegato "G" - Rilievo fotografico). Ho proceduto ad elaborare un raffronto planimetrico del piano terra con una grafica molto semplice che permette di individuare le variazioni tra il progetto approvato e lo stato attuale rilevato (Allegato "Q" - Raffronto piano terra).**
- c) **A piano primo sono variate in minima parte le tramezzature interne, nello specifico manca il guardaroba a vantaggio di un ballatoio più ampio vedi piano primo del progetto autorizzato (Allegato "P" - Progetto approvato giacente al Comune) ma coincide con il piano primo della planimetria catastale (Vedi allegato "H" - Planimetria catastale), ma risulta diverso dal disegno rilevato nella realtà (Allegato "R" - Raffronto piano primo).**

Per sanare le difformità che sussistono tra l'odierna situazione dell'immobile con quelle rappresentate negli elaborati progettuali (Allegato "P" - Progetto approvato giacente al Comune), necessita un Permesso di Costruire in Sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) incluso la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, ed il Deposito presso l'ex Genio Civile di Cosenza ai sensi della Legge 5 novembre 1970 n. 1086 e s.m.i., oltre al pagamento della sanzione pecuniaria, così come sotto elencate:

a)-Le spese per la redazione della pratica sopra descritta sono assimilabili € 12.321,00 in totale.

A tale importo si è pervenuti mediante la somma analitica degli importi sottoelencati:

- € 100,00 per diritti di segreteria;**
- € 516,00 per sanzione pecuniaria;**
- € 5,00 per commissioni per pagamento bollettini PagoPa;**
- € 8.400,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale e spese;**
- € 2.000,00 spese per prove di resistenza materiali**
- € 1.300,00 collaudo statico compreso C.N.A.I. pari al 4% + I.V.A. pari al 22%;**



b)-Successivamente necessita la rettifica della banca dati catastale mediante la presentazione di idonea variazione catastale presso l'Agenda delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, mediante la redazione di planimetria catastale rettificata dal costo di € 500,00 in totale.

A tale importo si è pervenuti mediante la somma analitica degli importi sottoelencati:

-€ 50,00 per tributi speciali catastali 886T;

-€ 450,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale;

c)-Infine necessita un nuovo certificato di agibilità, mediante la presentazione di una **SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241), dal costo di € 1.120,00 in totale.**

A tale importo si è pervenuti mediante la somma analitica degli importi sottoelencati:

-€ 100,00 per diritti di segreteria;

-€ 250,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;

-€ 770,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale;

Il costo totale generale per il conseguimento del Permesso di Costruire in sanatoria, della variazione catastale e per la nuova Segnalazione Certificata per l'Agibilità agibilità ammonta ad € 13.941,00 (Diconsi euro tredicimilanovecentoquarantuno/00).

A tale valore si è pervenuto mediante la somma analitica del valore cadauno di ognuna delle tre prestazioni/spese tecniche sopra analiticamente dettagliate e più precisamente: (€ 12.321,00 + € 500,00 + € 1.120,00).

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.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) incluso la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, ed il Deposito presso l'ex Genio Civile di Cosenza ai sensi della Legge 5 novembre 1970 n. 1086 e s.m.i., oltre al pagamento della sanzione pecuniaria, per un costo complessivo di € 13.941,00 (Diconsi euro tredicimilanovecentoquarantuno/00).

4) Nel caso, 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.

Non trattandosi di terreni non è previsto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

- 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.

L'immobile pignorato non può essere suddiviso in più lotti, in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare disposta su tre livelli, con tutti gli ambienti interconnessi compreso la corte (giardino), pertanto l'unico lotto possibile è il seguente:



-Unità immobiliare censita presso l'Agencia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella al foglio di mappa n. 11 particella n. 1020 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Totale: 247 m², Totale escluse aree scoperte 236 m², Rendita: euro 809,55.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile in questione NON è stato pignorato solo pro quota.

-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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

a) - Unità immobiliare, appartamento ad uso residenziale, censita presso l'Agencia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di San Nicola Arcella al foglio di mappa n. 11 particella n. 1020 sub 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Totale: 247 m², Totale escluse aree scoperte 236 m², Rendita: euro 809,55;

-Piano seminterrato (cantina) mq 110,35 x € 725,00 = € 80.003,75

-Piano terra (abitazione zona giorno) mq 88,30 + mq 30,84/2 (terrazzi) = mq 103,72 (superficie ragguagliata) x € 1.450,00 = € 150.394,00

-Piano primo (abitazione zona notte) mq 88,85 + [(mq 16,84 + mq 6,40) / 2 (terrazzi)] = mq 100,47 (superficie ragguagliata) x € 1.450,00 = € 145.681,50

Sommano € 80.003,75 (piano seminterrato) + € 150.394,00 (piano terra) + € 145.681,50 (piano primo) = € 376.079,25.

DETRAZIONE PER LA SANATORIA: € 376.079,25 - € 13.941,00 (Spesa per la sanatoria) = € 362.138,25 (Diconsi euro trecentosessantaduemilacentotrentotto/25).

Il criterio di stima adottato è del tipo analitico comparativo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari del tipo ad uso abitativo, quindi facilmente comparabili tra loro. Per stabilire il valore



venale, ho individuato il prezzo di mercato più prossimo alla realtà pari ad € 1.450,00 al metro quadrato per l'appartamento ad uso abitativo, mentre per la cantina ed i terrazzi è stato considerato a metà prezzo.

Per la determinazione del prezzo a metro quadrato, lo scrivente si è affidato prima di tutto all'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Vedi Allegato "M" - Ispezione della Banca dati delle quotazioni immobiliari), oltre alle informazioni ricevute dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di San Nicola Arcella nella persona geometra Claudio Buondonno, nonché alle pubblicazioni dell'Agenzie Immobiliare presso l'Agenzia "Gabetti" di San Nicola Arcella e l'Agenzia "Tecnocasa" di Scalea nonché presso Abitare Italia di Scalea, ma soprattutto da precedenti transazioni.

Si è tenuto soprattutto conto dell'ottimo stato di conservazione attuale dell'immobile, della posizione rispetto ai servizi, l'ubicazione del sito dello stabile nonostante sia posizionato in modo periferico lontano dai servizi, lo stesso è dotato di vedute panoramiche, inoltre la strada di accesso trattasi di strada cieca senza uscita che porta ad una mangiati di fabbricati limitrofi, pertanto il prezzo stabilito è quello che si può ritenere più idoneo per la presente stima.

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.

Non trattasi di costruzioni abusive.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla Documento firmato digitalmente dal GE 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'unità immobiliare in questione non è pignorata solo pro quota, ma per intero.

ALLEGATI:

- A - Certificato notarile;
- B - Atto notaio Titomanlio;
- C - Atto notaio Magurno;
- D - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- E - Nota di trascrizione e ispezioni ipotecarie;
- F - Visura catastale storica;
- G - Rilievo fotografico;
- H - Planimetria catastale;
- I - Raffronto piano seminterrato;
- L - Attestato Agenzia delle Entrate;
- M - Ispezione banca dati osservatorio immobiliare;
- N - Permesso di Costruire n° 10/2004;
- O - Certificato di Agibilità n° 19/2006;
- P - Progetto approvato giacente al Comune;
- Q - Raffronto piano terra;
- R - Raffronto piano primo;
- S - Estratto di mappa;

Data: 23.05.2024

C.T.U.
geom. Maurizio Bazzarelli



Renzo A. Moris



***** OSSERVAZIONI ALLE CONTRODEDUZIONI *****

Trascorsi i termini per effettuare eventuali osservazioni critiche al C.T.U. entro e non oltre trentunesimo giorno dall'invio alle parti della bozza dell'elaborato peritale effettuato tramite pec in data 23 maggio 2024, 18:48.

In data 24 maggio 2024, 19:04:31 ho ricevuto una pec dallo Studio Legale Loy con la quale mi comunicava quanto segue:

"Egregio Geometra,

l'immobile si trova in zona OMI R1/Extraurbana/RURALE, che ha dei valori compresi tra € 350/mq. ed € 450/mq, può facilmente verificarlo anche Lei andando sul sito <https://www.formaps.it/> ed inserendo anche i dati catastali dell'immobile (foglio e particella).

Alla luce di ciò, La prego gentilmente di rivedere il valore attribuito all'asset.

La ringrazio sin d'ora ed attendo un cortese riscontro.

Cordiali saluti.

Mario Loy"

Allego alla presente la pec datata 24 maggio 2024, 19:04:31 trasmessa dallo Studio Legale Loy (Vedi allegato "T" - pec ricevuta Studio Legale Loy)

Come già verificato dallo scrivente in data 12/04/24, 12:17 (Vedi allegato "U" - Ispezione banca dati osservatorio immobiliare_extraurbana/RURALE) l'immobile oggetto di pignoramento si trova in periferia rispetto al centro abitato.

Ma come ampiamente argomentato nella bozza di perizia, la zona è residenziale a tutti gli effetti, in quanto l'area circostante risulta punteggiato di fabbricati affini cioè del tipo residenziali (ville e villette con giardino), praticamente trattasi di un'area esclusiva riservato ad un numero ristretto e qualificato di persone, come già descritto nel quesito "B" riportato a pagina n. 8 della bozza di perizia (che ho evidenziato di colore giallo) che riporto all'attenzione: "in ogni caso l'area circostante risulta punteggiato di fabbricati affini cioè del tipo residenziali (ville e villette con giardino)."

Voglio precisare ancora una volta che, nonostante sia accatastato come A/2 (abitazione di tipo civile), realmente trattasi di una categoria A/7 (abitazioni in villini) cioè di villa edificata su mq 3.050 di terreno edificabile.

In conclusione il più probabile valore di mercato si stila con le reali caratteristiche intrinseche dell'immobile da valutare, oltre al prezzo di mercato per immobili di tipologia analoga, dunque, considerato che nella zona è già avvenuta una transazione immobiliare della stessa tipologia al prezzo su indicato, lo scrivente conferma sul punto tutto quanto già dedotto e sostenuto nella bozza della relazione di CTU alla quale si riporta integralmente.

ALLEGATI:

T - pec ricevuta Studio Legale Loy;

U - Ispezione banca dati osservatorio immobiliare_extraurbana/RURALE;



Data: 22.06.2024

C.T.U.
geom. Maurizio Bazzarelli

Maurizio Bazzarelli


