

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Nel procedimento esecutivo immobiliare n. 56/2022 R.G.E. Tribunale di Paola, promossa da**  
[REDACTED]  
**contro**  
[REDACTED]

\*\*\*\*\*

### INCARICO

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Bazzarelli Maurizio nato ad Amantea (CS) l' 11.06.1971, ivi residente alla via Adige n. 7, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza al n. 2350, venivo nominato dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola dr.ssa Federica Laino nel procedimento esecutivo immobiliare n. 56/2022 R.G.E. Tribunale di Paola, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

In data 23/11/2022, mi venivano affidati i seguenti 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.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
  - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente 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, etc.);
  - 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 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 le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

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

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

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla 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 23.11.2022 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliare, 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 [REDACTED]**

**Successivamente il dottore Francesco Sbrano 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 22.12.2022 ore 15:30.**

**Sugli immobili oggetto di pignoramento non ho trovato nessuno, pertanto mi sono limitato ad effettuare un'accurata ricognizione dello stato dei luoghi documentate da apposite fotografie, nonché a cercare gli indizi per cercare l'amministratore di condominio.**

**Andato deserto il primo sopralluogo, il dott. Francesco Sbrano a provveduto a fissare un ulteriore appuntamento per giorno 20.01.2023 ore 10:00, sul posto abbiamo trovato il sig.**

**[REDACTED] il quale ci ha permesso di visionare i locali oggetto di pignoramento in tutte le sue parti, lo scrivente ho 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 di gran parte dei locali e la misurazione degli stessi.**

**Successivamente, e più precisamente in data 15.03.2023, lo scrivente richiedeva una proroga al G.E. in quanto il comune [REDACTED] ha ancora fornito la documentazione richiesta, cruciale per l'espletamento dell'incarico conferitomi.**

**Proroga tempestivamente concessa in data 21.03.2023 dal Giudice dell'Esecuzione nella persona della dott.ssa Federica Laino.**

\*\*\*\*\*

## **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 l'immobile in esame è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di [REDACTED] al foglio di mappa n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub [REDACTED], Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 153,65, in Ditta: [REDACTED]**

**[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.**

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, consistente nel contratto di compravendita del [REDACTED], a firma del notaio [REDACTED], repertorio n° [REDACTED], raccolta n. [REDACTED] (Vedi allegato "A"- Contratto di compravendita), Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED], in quanto non risultante dalla documentazione in atti, da cui si evince l'identificazione del bene immobile oggetto di pignoramento.**

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

**L'estratto di matrimonio non è stato acquisito in quanto non è necessario.**

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

**Non si è provveduto ad acquisire l'estratto di matrimonio dei coniugi eseguiti in quanto non necessario dato che il loro regime patrimoniale, comunione legale dei beni, risulta dagli atti, in particolare dal titolo d'acquisto, nello specifico, contratto di compravendita [REDACTED] a firma del notaio [REDACTED] repertorio n° [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di [REDACTED] in atti dal [REDACTED].**

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 predetta 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

**Non essendoci certificazione notarile in atti lo scrivente ha 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, sotto elencati:**

**1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

**2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

**3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAOLA - UNEP Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedi allegato "B" - elenco delle formalità).**

**- 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 una unità immobiliare, appartamento ad uso residenziale;**

- 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 in oggetto trattasi di un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di [REDACTED] Provincia di Cosenza, presso l'edificio denominato [REDACTED] interno n. 18, piano 2°.**

**L'identificazione catastale risulta congrua, sia rispetto all'atto di compravendita 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.).**

**Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del Comune di [REDACTED]**

**Diritto di:**

**Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni (Vedi allegato "C" - Visura catastale).**

**Dati di superficie: Totale: 56 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 52 m<sup>2</sup>.**

**Confinante con vano scala ed appartamento int. 17 sul lato ovest, su tre lati con spazi condominiale.**

**I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di compravendita [REDACTED] firma del notaio [REDACTED] serie 1T.**

**Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:**

**Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, muri di tompagnatura esterni di laterizio forato, muri divisorii interni di laterizio forato da cm 8 di spessore, intonaci interni ed esterni del tipo civile, liscio per l'interno e ruvido per l'esterno, pavimento di piastrelle di monocottura, rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, infissi interni mancanti, infissi esterni di legno con persiane ad ante alla Romana, impianto elettrico in gran parte mancante.**

**Trattandosi di un piano mansarda ha l'altezza interna netta al colmo di mt 3,00, e di altezza interna netta in prossimità dei terrazzi di mt 2,24, per un'altezza media di mt 2,72.**

**L'immobile in argomento fa parte del Condominio "Villaggio San Domenico", sito ai margini del**

**centro cittadino di Scalea, totalmente decentrato al centro cittadino ai margini del territorio comunale, disseminato di fabbricati con caratteristiche affini.**

**L'immobile in oggetto non è facilmente raggiungibile, è lontano dalla stazione ferroviaria e dai servizi ed è raggiungibile solo mediante automezzo.**

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.

**Dal contratto di compravendita [redatto], registrato a Cosenza in data [redatto], non si specificano eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, recita nell'art. 3:**

**La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'immobile suddetto con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se vi sono e con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni come per legge e così come pervenuto alla parte venditrice con suddetto contratto per Notaio [redatto]**

**Ma il regolamento di Condominio "Villaggio San Domenico" sito in Località Petrosa del Comune di Scalea, a firma del geometra [redatto], di cui fa parte il fabbricato individuato con la dicitura "Fabbricato A/7" in cui è compresa l'unità immobiliare in questione, ed in particolare nell'art. 2 dello stesso regolamento, recita quanto segue:**

**" Formano parte integrante ed indivisibile a tutto il complesso i seguenti servizi:**

- a)l'acquedotto privato del complesso;**
- b)la rete delle fognature sia bianche che nere con relativi pozzetti;**
- c)la rete di illuminazione dell'intero parco con i relativi contatori;**
- d)le strade d'accesso;**
- e)le opere edili necessarie alla sicurezza del parco ed alla sua salubrità;**
- f)il verde condominiale;" (Vedi allegato "D" – regolamento di condominio + tabelle millesimali).**

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

**Trattandosi di 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 progressa dei beni**

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

**Dal confronto effettuato tra i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc, ed i dati catastali attuali è risultato che codesti sono variati in diverse occasioni e più precisamente in data 01.09.1986 vi è stata la variazione nel classamento da categoria A/2 a categoria A/3 e**



**nella rendita catastale, successivamente in data 20.09.2011 è variata la toponomastica da Contrada Petrosa in via Panoramica (Vedi allegato "E" - 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.**

Ai fini di cui sopra, alleghi :  
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

**Si allega visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale, unica giacente presso L'agenzia delle Entrate (Vedi allegato "O" - 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 Scalea al foglio di mappa [REDACTED]**

**[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, non sono emersi mutamenti urbanistiche ne tanto meno modifiche catastali sostanziali che giustificano la rettifiche della banca dati.**

- 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.

**Dai due sopralluoghi effettuati sul posto, e dall'accesso acconsentito dal sig. [REDACTED], posso affermare che l'immobile in esame è libero;**

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.

**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 afferenti i soggetti interessati, quali:**

a)- [REDACTED];  
b)- [REDACTED];

**(in qualità di dante causa) e gli immobili ivi indicati registrati presso lo scrivente Ufficio. (Allega "F" - 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 della locativo del bene è pari ad € 197,23 mensile.**

**A tale importo si è pervenuto mediante l'assunzione dell'importo più basso del valore locativo al metro quadrato pari ad € 3,40 (è stato assunto il valore più basso in quanto l'immobile è lontano dai servizi, inoltre non è immediatamente abitabile), tale valore è stato estratto mediante dall'osservatorio immobiliare dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza presso il Comune di Scalea (Vedi allegato "G" - quotazioni immobiliari), moltiplicati i metri quadrati commerciali dell'unità immobiliare (mq 58,01 x € 3,40 = € 197,23 al mese).**

**Lo scrivente vuole precisare che l'unità immobiliare in questione attualmente non è idonea all'uso abitativo immediato, in quanto gran parte dell'impianto elettrico è mancante (Vedi foto n.ri 15 – 26), le porte interne sono mancanti (Vedi foto n.ri 21 – 23 – 27 – 28 – 31 – 32), e gli infissi esterni sono rovinati vedi foto n.ri 16 – 18 – 20 – 29 – 30 - 33 (Vedi allegato "P - Rilievo fotografico)**

**- 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 "I" - Comunicazione Ufficio tecnico di Scalea);**

**Gravano inoltre ulteriori vincoli condominiali "in particolare nell'art. 2, formano parte integrante ed indivisibile a tutto il complesso i seguenti servizi":**

- a) L'acquedotto privato del complesso;**
- b) La rete delle fognature sia bianche che nere con relativi pozzetti;**
- c) La rete di illuminazione dell'intero parco con i relativi contatori;**
- d) Le strade d'accesso;**

- e) Le opere edili necessarie alla sicurezza del parco ed alla sua salubrità;**  
**f) Il verde condominiale; (Vedi allegato "D" - Regolamento di condominio + Tabelle millesimali),**

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.

**Dalle Comunicazione scritte ricevute dall'amministratore di Condominio nella persona del sig.**

**██████████ apprendo quanto segue:**

*"I ns. ripetuti solleciti purtroppo non hanno sortito nessun effetto in quanto ritornavano indietro con la causale "trasferito".*

*La quota di condominio è annuale e si riferisce alle spese Ordinarie svolte durante l'anno, ad oggi, non vi sono spese straordinarie ripartite.*

*Nel 2021 l'assemblea ha approvato i lavori straordinari di rifacimento condotta idrica che ad oggi non sono stati ancora realizzati, per tali lavori era stata preventivata una spesa di circa €. 270,00 pro capite, salvo conguaglio da fare a lavori ultimati e da ripartire ovviamente secondo le tabelle millesimali di pertinenza."*

**I millesimi dell'immobile di proprietà della sig.ra Tramonta Caterina, sono i seguenti:**

**Tabella "B" (c+c1) SCALE = 207,00**

**Ta. "A" Spese Generali riferite a tutto il Parco = 2,23**

**Tab. "A7" Spese Singolo Fabbricato = 51,90**

**come da tabelle allegate. (Vedi allegato "Q" - Comunicazione amministratore)**

**L'importo annuo delle spese fisse ammonta ad € 220,87 riferito all'anno 2021/2022, negli anni precedenti l'importo è variato di anno in anno, l'importo arretrato da versare ammonta ad € 3.739,26 (Vedi allegato "N" - Estratto conto quote di condominio da pagare).**

**Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad € 526,65;**

**- 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.

**Dall'attestato ██████████ Reg. rilasciato dal Responsabile del Settore Arch ██████████, datato ██████████, emerge che l'unità immobiliare in questione è registrata presso l'Agenzia delle Entrate in catasto fabbricati del Comune di Scalea al foglio di mappa n. ██████████ particella n. ██████████ Sub ██████████, è stata costruita con concessione edilizia n° ██████████ rilasciata dal Comune di Scalea in data ██████████ e successiva variante n° ██████████**

Lo stesso attestato recita quanto segue:

**"-che sono state acquisite le copie della pratica relativa alla Concessione Edilizia [redacted];  
-che è stata acquisita copia della Concessione Edilizia n° [redacted] ma che non è stato possibile, per quanto potuto accertare, reperire per intero la pratica edilizia;  
-che all'interno delle pratiche edilizie non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità;"**  
(Vedi allegato "H" – Attestato comunale n° [redacted].)

**Non riportate nell'attestato ma nella comunicazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea mi veniva comunicato quanto segue:**

**"- che la pratica edilizia della Concessione n° [redacted] è stata reperita in copia ma non è stata reperita la pratica edilizia con gli elaborati, tuttavia nella pratica relativa alla Concessione Edilizia n° [redacted] relativa alla variante dei piani mansarda è stato possibile reperire lo "stato attuale" del fabbricato indicato come tipologia "A" (il fabbricato nella quale è ubicata l'unità immobiliare in esame è identificato come A7).  
- sono state fatte le scansioni in formato digitale e, purtroppo, con i mezzi a disposizione (formato max A3) non è stato possibile fornire una scansione migliore;  
- nell'allegato attestato n° [redacted] non è stato riportato (in quanto a seguito di accertamenti non è emerso nulla al riguardo) pratica alcuna a nome di [redacted], come generalizzata nella Vs. richiesta" (Vedi allegato "I" - Comunicazione Ufficio tecnico di Scalea).**

**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;

**Dati rilievi e dalle misure rilevate all'interno dei locali ho notato lievi difformità interne rispetto al progetto approvato (Vedi allegato "R" Progetto approvato [redacted]) e planimetria catastale allegata (Vedi allegato "O" - planimetria catastale), in particolare l'angolo cottura si trova sul lato sud-est del soggiorno anziché del lato nord, inoltre non è presente il tramezzo basso di separazione tra l'angolo cottura ed il passaggio per la zona notte, ultima inerzia, il bagno è dotato di un gradino, cioè il pavimento del bagno è sovrelevato di circa 12 cm rispetto al livello del pavimento del resto dell'appartamento. (Vedi allegato "L" - Disegni attuali ed originari)  
Pertanto, per "sanare" le lievi difformità che sussistono tra l'odierna situazione dell'immobile con quelle rappresentate negli elaborati progettuali consegnatomi è necessario predisporre un'istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 (SCIA in sanatoria).**

**Le spese per la redazione della pratica sopra mansionata sono assimilabili € 1.719,96 in totale. A tale importo si è pervenuti mediante la somma analitica degli importi sotto elencati:**  
**-€ 75,00 per diritti di segreteria;**  
**-€ 516,00 per sanzione pecuniaria;**  
**-€ 5,00 per spese;**  
**-€ 1.123,96 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per spese tecniche di progettazione;**

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 piccole difformità interne riscontrate sono sanabili mediante la redazione di una SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA (art. 22 , D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160), "Sanatoria dell'intervento 3 realizzato, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001", incluso il relativo pagamento della sanzione pecuniaria, per un costo complessivo di € 1.719,96.**

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.

**Trattasi di un'unica unità immobiliare, pertanto l'unico lotto disponibile è il seguente:**

**Lotto n. 1**

**-Appartamento per civile abitazione, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Scalea al foglio di mappa n. ● particella n. ● Zona censuaria 1, Categoria ●, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 153,65.**

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

**L'unità immobiliare NON è stata pignorata solo pro quota inoltre non è divisibile.**

**-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.

**Il valore dell'immobile in questione è di € 23.500,00 (Diconsi Euro Ventitremilacinquecento/00)  
Il valore di mercato più prossimo alla realtà è di € 550,00 al metro quadrato.**

### DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la determinazione del valore lo scrivente ha rilevato la superficie ragguagliata/commerciale (Vedi allegato "L" - Disegni stato attuale ed originari) è la moltiplicata per il più probabile valore di mercato (da indagine di mercato), successivamente ho detratto i lavori necessari mediante la redazione di idoneo computo metrico utilizzando i prezzi del prezzario vigente nella Regione Calabria anno 2022, in vigore dal 25.07.2022 a tutt'oggi, per renderlo abitabile (Vedi allegato "M" - Computo metrico), nonché le spese della sanatoria delle difformità rilevate, e più precisamente:

Superficie lorda e/o commerciale (appartamento) mq 58,01 \* € 600,00 = € 34.806,00

-A detrarre dai lavori per renderlo abitabile: (€ 34.806,00 - € 6.685,54 lavori) = € 28.120,46 (Vedi allegato "M" - Computo metrico);

-A detrarre per la S.C.I.A. in Sanatoria: (€ 28.120,46 - € 1.719,96 S.C.I.A. in Sanatoria) = € 26.400,50;

-A detrarre spese condominiali insolute: € 26.400,50 - € 3.739,26 Spese condominiali = € 22.661,24 (Diconsi euro ventiduemilasesicentosesantuno/24). (Vedi allegato "N" - Estratto conto quote di condominio da pagare).

I 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 prezzo di mercato di € 600,00 al metro quadrato, lo scrivente si è affidato prima di tutto all'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Vedi Allegato "G" - Ispezione banca dati delle quotazioni immobiliari), oltre alle informazioni ricevute dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Scalea, Arch. [REDACTED], nonché alle pubblicazioni dell'Agenzie Immobiliare sito nel comune di Scalea (l'Agenzia "[REDACTED]", "Agenzia immobiliare [REDACTED]", "Fm [REDACTED]", "[REDACTED]"), ma soprattutto da precedenti transazioni. Si è tenuto conto soprattutto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, della posizione rispetto ai servizi, 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 - Contratto di compravendita;
- B - Elenco delle formalità;
- C - Visura catastale;
- D - Regolamento di condominio – Tabelle millesimali;
- E - Visura catastale storica;
- F - Attestato Agenzia delle Entrate;
- G - Ispezione banca dati delle quotazioni immobiliari;
- H - Attestato Ufficio Tecnico n° 44/Reg.;
- I - Comunicazione Ufficio tecnico di Scalea;
- L - Planimetria originaria ed attuale;
- M - Computo metrico;
- N - Estratto conto quota di condominio da pagare;
- O - Planimetria catastale;
- P - Rilievo fotografico;
- Q - Comunicazione amministratore;
- R - Progetto approvato P.E. 2251;
- S - Ricevute pec invio bozza relazione;

Data: 18.05.2023

C.T.U.  
geom. Maurizio Bazzarelli



**Il sottoscritto C.T.U. geometra Maurizio Bazzarelli, quale CTU nel procedimento esecutivo immobiliare n. 56/2022 R.G.E. Tribunale di Paola, promossa da [redacted] contro [redacted], avendo terminato le operazioni peritali, trasmette la bozza della relazione alle parti ed al custode nominato in data 13/06/2023 così come indicato da G.E. (Vedi Allegato "S" - Ricevute pec invio bozza relazione), precisando che le parti ed il custode hanno quindici giorni di tempo per trasmettere eventuali osservazioni allo scrivente.**

**Trascorsi i 15 giorni di tempo utile che le parti ed il custode nominato avevano a disposizione per produrre eventuali note al perito, non avendo ricevuto alcuna comunicazione, provvedo alla trasmissione del presente elaborato peritale al G.E. presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**del Tribunale Ordinario di Paola.**

Data: 05.07.2023

C.T.U.  
geom. Maurizio Bazzarelli

*Maurizio Bazzarelli*

A circular blue ink stamp of a professional seal. The outer ring contains the text "GEOM. MAURIZIO BAZZARELLI" at the top and "N. 2353" at the bottom. The inner circle features a central emblem with a scale of justice and a caduceus, surrounded by the words "PROFESSIONE" and "PUBBLICA".