



STUDIO TECNICO

ing. Antonio Cioni

via Arieste,78 - 87020 Maierà (Cs)
tel./fax 0985.889292 - Mobile: 366.3058477
e-mail: a.cioni14@gmail.com - PEC: antonio.cioni@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (CS)
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. n. 96/2017 R.G.Esec.

Creditore: UBI BANCA SPA

Debitore: XXXXXXXXX

Giudice dott.ssa Federico LAINO

Data

Maierà li 20/04/2019

Il C.T.U.

ing. Antonio Cioni





Premessa

Il sottoscritto ing. Antonio Cioni con studio in Maierà, via Arieste n.78, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 5997 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola - categoria Ingegneri n. 231, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe con provvedimento del 23/08/2018.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto - n. 2017/96 R.G.Esec., non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 29/08/2018, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio con il mandato di rispondere ai 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 allegghi 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. 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, allegghi :

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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 legitimante 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 dei costi**

- 1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



Il Giudice dott.ssa Federica Laino, **dispone:**

*che il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.cpc;*

fissa:

*l'udienza del **24.05.2019 ore 9:00**, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita*

Per tali motivi, le date relative al deposito ed all'invio alle parti sono:

- a) Invio alle parti entro il 25/03/2019
- b) Deposito il 25/04/2019

1 ESAME DOCUMENTI

Esame dei documenti depositati dalla parte ricorrente e della documentazione urbanistica (rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buonvicino) e catastale.

2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica);
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

2.1 SOPRALLUOGO

In data 09 Novembre 2017 alle ore 11:45, lo scrivente ha iniziato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in c.da Ficobianco – Buonvicino (CS). Sul posto sono convenuti, inoltre:

- dott. Giovanni De Lorenzo, in qualità di custode immobiliare (ha lasciato i lavori alle ore 12:03);
- sig.ra XXXXX, in qualità di esecutata (C.d.I n° AX8853330)
- sig.ra XXXXXXX, in qualità di figlia dell'esecutata (C.d.I. n° AX8853329)

come da "Verbale di inizio operazioni peritali" (Allegato 2.11) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 13:50.



3 ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

3.1 PUNTO A

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

3.1.1

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.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica (Allegato 3.1.1.1) ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, da cui si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame, censiti al Foglio 18, particella 181, subalterni 3, 4 e 6 nel N.C.E.U. del Comune di Buonvicino, risultano di piena proprietà dei sig.ri XXXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXXXXX, e XXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXX, ivi residenti in via Ficobianco, in regime di comunione legale dei beni.

Il Notaio Vitrano certifica che alla data del 06/09/2017 il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto agli atti di compravendita in Notar Vincenzo Titomanlio del 25/01/1979 rep. N.17672 trascritto il 10/01/1979 al nn.2876/164129 da potere di XXXXXXXX, Buonvicino XXXXX.

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

- ✓ ISCRIZIONE N. 9635/747 del 10/04/2012 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Magurno Filippo del 05/04/2012 rep. n. 47892/12087
A favore: Banca Carime spa con sede a Cosenza, codice fiscale 13336590156
Contro: XXXXXXXX(terzo datore d'ipoteca) e XXXXX (debitore ipotecario)
-Mutuo di euro 120.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 240.000,00 – gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.
- ✓ TRASCRIZIONE N. 24177/2016 del 06/09/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 26/07/2017 rep. n. 931/2017 – Tribunale di Paola
A favore: Unione di Banche Italiane spa con sede in Bergamo
Contro: XXXXXXX e XXXXXXX.



3.1.2

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).

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, in data 04/03/2019, è stata acquisita copia dell'atto di vendita (Allegato 3.1.2.1), redatto dal Notaio dott. Vincenzo Titomanlio in data 25/01/1979 presso Scalea, repertorio n. 17572 raccolta n. 5964, e trascritto a Cosenza in data 10/02/1979 al n. 2876/16412.

Con il presente atto, il sig. XXXXXX, ha venduto ai coniugi XXXXXX, che ne hanno accettato l'acquisto, in comune e per quote uguali, in regime di comunione legale di beni, la piena proprietà del bene immobile: appezzamento di terreno agricolo, in Buonvicino (CS) alla località Ficobianco, confinante da due lati con strada comunale e dagli altri due lati con residua proprietà dell'alienante. In catasto alla partita 3566 intestata all'alienante – foglio 18 – p.lla 181.

3.1.3

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;

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Buonvicino è stato acquisito l'Estratto per riassunto di atto di matrimonio (Allegato 3.1.3.1). Il sig. XXXXXX e la sig.ra XXXXX hanno contratto matrimonio il XXXXX a Buonvicino (CS) con atto nr. XXX – Parte: II – Serie: A – Anno XXX. I coniugi risultano in regime di comunione legale dei beni.

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

Non è stato necessario acquisire visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene non è una persona giuridica.

3.1.4

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

Agli atti, come riportato al punto 3.1.1, è presente certificazione notarile.

3.2 PUNTO B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

3.2.1

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;
- descrive le ulteriori caratteristiche dei beni.

I beni in esame, ubicati nel Comune di Buonvicino (CS) in contrada Ficobianco n. 9, 11 e 13, fanno parte di un maggiore immobile costituito da 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato con piccola area di corte posta a Sud.



Immagine 3.2.1_1 – Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame

L'immobile in esame dista circa 7 km dal centro storico di Buonvicino e 3,5 km dal Comune di Diamante ove è presente la Strada Statale 18 (arteria principale che permette di raggiungere l'autostrada, a Nord uscita Lagonegro ed a Sud uscita Falerna) e sono presenti maggiori servizi (stazione ferroviaria, attività commerciali, stazioni di servizio, ufficio postale, banca) raggiungibili entrambi mediante la Strada Provinciale 14. Per raggiungere la S.P. 14 si devono percorrere 1,4 km della strada comunale "Ficobianco" dotata di illuminazione artificiale.

L'aeroporto più vicino è l' "Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme" che dista 109 km.



Immagine 3.2.1_2 – Ortofoto tratta da Google per identificazione immobile sul territorio

I 3 immobili oggetto di causa sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Buonvicino al foglio 18 particella 181. La particella 181, intestata ai coniugi XXXXXX, confina a Nord e a Est con la strada comunale “Ficobianco”, a Sud con la particella 184 e a Ovest con la particella 943.



Immagine 3.2.1_3 – Estratto di Mappa – Comune di Buonvicino Foglio 18 p.lla 181

Il corpo di fabbrica è stato realizzato tra il 1978 ed i primi anni del 1980. La struttura portante è in c.a. con solai di interpiano in latero-cemento. La copertura a falde presenta manto in laterizi con pluviali e gronde in pvc per la raccolta e allontanamento delle acque piovane. Allo stato i tamponamenti perimetrali esterni sono rifiniti con intonaco civile non tinteggiato. È presente un vano scala interno che collega i 4 piani, con gradini rivestiti in marmo.



L'immobile è così suddiviso:

PIANO	SUB	INT.	TIPOLOGIA	BENE PIGNORATO
Seminterrato	6		Magazzino/Deposito	SI
Terra	3		Negozi	SI
Primo	4	1	Abitazione	SI
Secondo	5	2	Abitazione	NO



Foto 3.2.1_1 / 2 – Facciata lato Nord-Est / Facciata lato Ovest

Per una più facile lettura, gli immobili oggetto di causa saranno descritti separatamente.

FOGLIO 18 – P.LLA 181 – SUB. 3

Al sub.3, ubicato al piano Terra dell'immobile, si può accedere sia dal lato Ovest mediante porta/vetrina in alluminio, sia dal lato Est dalla porta/vetrina in alluminio o dal portoncino principale in legno che consente l'accesso al vano scala che collega tutti i piani.

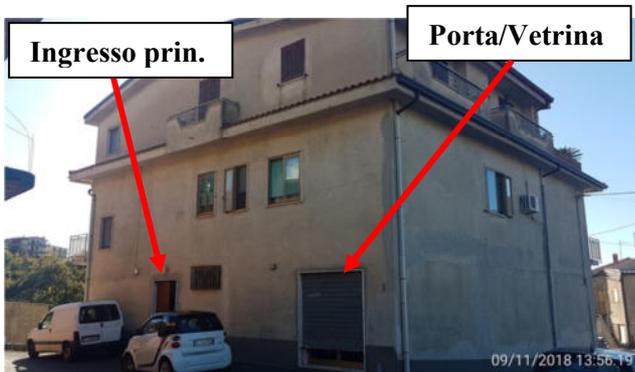


Foto 3.2.1_3 / 4 – Facciata lato Nord-Est / Facciata lato Ovest

È identificato, come detto, al N.C.E.U. del Comune di Buonvicino al foglio 18 p.lla 181 sub. 3, categoria C/1 (Negozi e botteghe), Classe U (Unica), Consistenza 143 mq, Superficie Catastale Totale 157 mq, Rendita € 2.304,22, Proprietà 500/1000 XXXXX e 500/1000 XXXX. Non si rilevano difformità rispetto alla certificazione notarile presente in atti.

Scomposizione dei beni	Superficie Commerciale		Superficie Utile	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
Negozi	1,00	167,17	1,00	151,16
TOTALE		167		151



Allo stato, la destinazione corrisponde con quella riportata in catasto; infatti all'interno del sub.3 si svolge attività commerciale per la vendita di prodotti alimentari.

Le 2 porte/vetrine sono in alluminio non a taglio termico (anni 80) e nelle ore di chiusura sono protette con serranda avvolgibile in metallo e le finestre presenti sono realizzate in legno. Dalla zona vendita si accede al ripostiglio e, successivamente, al piccolo bagno (dotato di lavabo e wc in un unico vano) mediante porte tamburate a battente in legno.

La pavimentazione è interamente realizzata con piastrelle in travertino.

Le pareti della zona vendita sono tinteggiate con idropittura per interni colorata (verde), quelle della zona deposito con idropittura per interni di colore bianco. La zona deposito ed il bagno hanno le pareti tinteggiate con colorazione marrone chiaro.

L'impianto elettrico e idrico sanitario sono sottotraccia. L'illuminazione della zona vendita e deposito avviene mediante plafoniere con singolo neon a tubo.

La sosta dei veicoli di proprietà dei clienti che accedono all'attività commerciale avviene lungo la strada comunale Ficobianco.

Nel locale commerciale non si rilevano imperfezioni di tipo strutturale e/o legate alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

FOGLIO 18 – P.LLA 181 – SUB. 4

Al sub.4, ubicato al Piano Primo dell'immobile, si può accedere esclusivamente dal vano scala. Quest'ultimo è accessibile dal piano Terra attraverso il portoncino principale in legno posto sulla facciata lato Nord-Est.



Foto 3.2.1_5 – Facciata lato Nord-Est

È identificato, come detto, al N.C.E.U. del Comune di Buonvicino al foglio 18 p.la 181 sub. 4, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe U (Unica), Consistenza **6,5 vani**, Superficie Catastale Totale **183 mq** – Totale escluse aree scoperte **174 mq**, Rendita € **295,41**, Proprietà **500/1000 XXXXX** e **500/1000 XXXXX**. Non si rilevano difformità rispetto alla certificazione notarile presente in atti.

Scomposizione dei beni	Superf. Commerciale [mq]	Superficie Utile [mq]
Abitazione	176,50	153,70
Terrazzo 1 + 2	12,51	30,45
TOTALE	189,01	184,15



Allo stato, la destinazione corrisponde con quella riportata in catasto; infatti all'interno del sub.4 vi è l'abitazione dei coniugi XXXXXX.

Dalla porta di caposcala in legno si accede al corridoio centrale che collega i vani. Sulla parte sinistra del corridoio sono presenti le porte per accedere alla cucina che ha le pareti rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,30mt. All'angolo, tra le pareti Sud-Est, è stato realizzato un camino con canna fumaria in mattoncini a faccia vista. Attraverso la porta finestra in legno a singola anta (facciata Sud) si può accedere sul terrazzo con vista mare e comunicante col salone. Sempre sul lato sinistro del corridoio si entra nel vano salone dal quale si accede al terrazzo anzidetto attraverso una porta-finestra a doppia anta posta sulla parete Sud ed una porta-finestra a singola anta posta sulla parete Ovest. Dalla parte finale del corridoio, da sinistra verso destra, si accede: ad un bagno dotato di vasca da bagno e piatto doccia con produzione dell'acqua calda mediante scaldabagno "Rinnai infiniti 16" posto sulla parete Ovest ; ad un piccolo ripostiglio; ad una camera da letto. All'inizio del corridoio, sul lato destro, attraverso un piccolo disimpegno si accede a due camere da letto e ad un bagno di piccole dimensioni con produzione dell'acqua calda sanitaria attraverso uno scaldabagno elettrico posto all'interno dello stesso bagno.

Le piastrelle, in ceramica (anni 80), differiscono per tipologia, colore e disegni da vano a vano. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario sottotraccia e non dispone di termosifoni. Le due camere da letto poste a Nord-Est dispongono di condizionatori di aria ad alimentazione elettrica.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio (anni 80) con vetrocamera, tra i due infissi vi è una tapparella in plastica di colore verde. Le porte interne sono tutte in legno.

Nell'appartamento non si rilevano imperfezioni di tipo strutturale e/o legate alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

FOGLIO 18 – P.LLA 181 – SUB. 6

Al sub.6, ubicato al Piano Seminterrato dell'immobile, si può accedere: dal vano scala, quest'ultimo, come detto, è accessibile dal piano Terra attraverso il portoncino principale in legno posto sulla facciata lato Nord-Est; dall'ingresso carrabile/pedonale posto al piano seminterrato sul lato Ovest.



Foto 3.2.1_6 / 7 – Facciata lato Nord-Est / Facciata lato Ovest

È identificato, come detto, al N.C.E.U. del Comune di Buonvicino al foglio 18 p.lla 181 sub. 6, categoria C/2 (Magazzini e depositi), Classe U (Unica), Consistenza **158 mq**, Superficie Catastale Totale **191 mq**, Rendita € **326,40**, Proprietà **500/1000 XXXXX** e **500/1000 XXXX**. Non si rilevano difformità rispetto alla certificazione notarile presente in atti.



Scomposizione dei beni	Superf. Commerciale [mq]	Superficie Utile [mq]
Tavernetta	48,42	63,96
Deposito	25,50	89,77
Deposito (pertinenza)	0,58	5,24
TOTALE	74,50	158,94

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali il sub.6 presenta una parete divisoria, a continuazione di quella già riportata in planimetria, realizzata in laterizio e rifinita con intonaco civile tinteggiato.

Dal vano scala, attraverso una porta tamburata in legno, si accede al piano seminterrato e, precisamente, ad un ampio vano di forma rettangolare adibito a tavernetta avente due finestre in legno, sulla parete lato Sud, protette con grata esterna in ferro. Sulla parete lato Ovest è stata realizzata la zona cucina con produzione dell'acqua calda mediante scaldino. Sulla parete Sud, in prossimità della parete Ovest, vi è un camino. A circa 3 mt dalla parete lato Ovest è stato realizzato un muretto in mattoni, alto circa 90 cm, largo circa 60 cm e non continuo per consentire il passaggio attraverso un'apertura di circa 1 m, utilizzato come piano di appoggio per la cucina. Sul lato est, ricavato nel sottoscala vi è un piccolo ripostiglio.

Dalla porta in legno posta sulla parete divisoria si accede ad un deposito/garage con unica apertura carrabile/pedonale sulla parete lato Ovest che permette l'uscita su una piccola rampa che si immette sulla strada comunale. Uscendo, a destra, nel sottoscala è stato realizzato un deposito.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in graniglia di cemento.

Anche questo piano è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario sottotraccia e non dispone di termosifoni.

Non si rilevano imperfezioni di tipo strutturale e/o legate alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.2.2

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.

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 3.2.4.1) e dal sopralluogo, si rilevano:

PERTINENZE

In adiacenza al locale deposito, ubicato al piano seminterrato ed interessato dal pignoramento, è presente una pertinenza esclusiva comunque presente nella planimetria catastale che si allega.

BENI COMUNI

- **Vano scala** (sub.1 – Bene comune non censibile), che collega – internamente - tutti i piani dell'immobile per come ampiamente descritto in precedenza;
- **Corte comune** (sub.2 – Corte comune ai sub. 3-4-5-6).



Non risulta costituito alcun condominio, l'immobile è abitato al 1° piano dai coniugi XXXX ed al 2° piano dalla famiglia della figlia.

L'atto di provenienza, come descritto al punto 3.1.2, è relativo al passaggio di proprietà del terreno riportato in catasto al foglio 18 p.lla 181 del Comune di Buonvicino.

- Planimetrie stato dei luoghi (Allegato 3.2.2.1)
- Documentazione fotografica (Allegato 3.2.2.2)

3.2.3

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.

I beni pignorati sono immobili completamente identificati e con una propria consistenza. Non si tratta di terreni.

Identificazione pregressa dei beni

3.2.4

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. 567c.p.c. ;*
dal confronto non emergono difformità.
- *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;*
dal confronto non emergono difformità.
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
dal confronto non emergono difformità.
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*
non sono presenti precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi :

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

- *Visure catastali storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (Allegato 3.2.4.1)*



3.2.5

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.

In seguito al sopralluogo è stato confrontato lo stato di fatto degli immobili oggetto di causa con le planimetrie catastali (Allegato 3.2.4.1) e con il progetto (Concessione-Autorizzazione in sanatoria n.35 del 25/02/1997 dom. n.96). Da tale confronto è emersa la seguente difformità: nell'immobile riportato al foglio 18 part.IIa 181 sub 6 del Comune di Buonvicino con destinazione deposito, è stato realizzato un muro divisorio avente spessore di 10 cm – indicato in colore rosso nell'immagine 3.2.5.1 che ha permesso di dividere il vano in due parti. I due vani sono stati resi comunicanti mediante una porta a battente avente dimensione (apertura) di 90 cm.

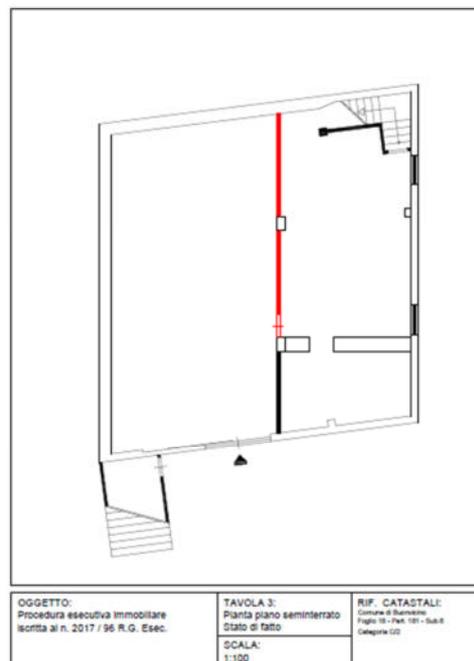


Immagine 3.2.5.1 – Parete non riportata nelle planimetrie catastali e nel progetto (colore rosso)



Foto 3.2.5.1 – Vano piano seminterrato



Foto 3.2.5.2 – Pareti realizzate in assenza di SCIA e non riportate in catasto

Avendo riscontrato tale difformità, lo scrivente, ha inviato – in data 06/03/2019 - istanza all' On. Giudice (Allegato 3.2.4.2) per il rilascio dell'autorizzazione a procedere alle variazioni per l'aggiornamento del catasto, con la quantificazione della relativa spesa.

In data 18/03/2019 il Giudice Laino ha rigettato l'istanza “*non essendo la variazione catastale necessaria ai fini della vendita*” (Allegato 3.2.4.2).

Si evidenzia che sull'area di corte e, precisamente nella parte terminale lato SUD, è presente un deposito di limitate dimensioni (superficie commerciale 7,8 mq ed altezza esterna media 1,80 mt), realizzato in blocchi di cemento e copertura con lastra di lamiera, con ingresso dal piano stradale.

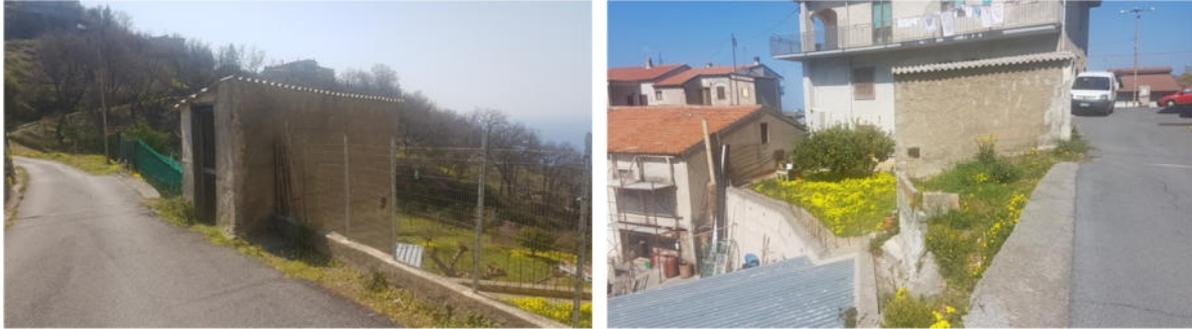


Foto 3.2.5.3/4 – Deposito in blocchi di cemento

L'art. 13, comma 14-ter, del Decreto Legge 06 dicembre 2011, n°201, ha disposto l'obbligo di iscrizione al Catasto Edilizio Urbano dei fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni. "14-ter. I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701."

Sono esclusi dall'obbligo di accatastamento:

- ✓ i manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- ✓ tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri e di volumetria inferiore a 150 metri cubi.

3.3 PUNTO C

Stato di possesso

3.3.1

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.

Gli immobili riportati in catasto al foglio 18 – part.lla 181 – sub. 4 e 6 risultano abitati unicamente dai coniugi XXXXX, così come dichiarato dagli stessi coniugi in sede di sopralluogo. L'attività commerciale riportata al foglio 18 – part.lla 181 – sub. 3 è gestita dalla stessa famiglia XXXX, con licenza intestata alla figlia XXXXX, non facente parte del nucleo familiare.

3.3.2

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.

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Paola (Allegato 3.3.2.1) non risultano registrati atti di locazione.

3.3.3

Determini il valore locativo del bene.

Il valore locativo dei beni, suddivisi in lotti, come calcolato nel successivo punto 3.7.1 è:

- Lotto 1 (sub. 3 e 6): 260,00 €/mese
- Lotto 2 (sub. 4) : 310,00 €/mese



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..

Non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzi tra i coniugi XXXXXX.

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.

Vale quanto detto al punto 3.3.1, l'immobile non risulta occupato da terzi.

3.4 PUNTO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

3.4.1

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.

Dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buonvicino (Allegato 3.4.1.1) si evince che, la part. 181 – foglio 18 del Comune di Buonvicino:

- *ricade fuori dalla perimetrazione del piano per l'assetto idrogeologico (PAI) adottato dall'autorità di bacino regionale (ABR) con delibera n.13 del 29 ottobre 2001;*
- *l'area interessata è sottoposta a Vincolo Idrogeologico;*
- *l'area interessata è sottoposta a Vincolo Sismico;*
- *alla data del 20/3/2019 non risultano acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.*

Dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente non si rilevano diritti reali e personali a favore di terzi; servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; vincoli architettonici, storico-artistico, paesaggistici e archeologici; canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.



3.4.2

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.

Non si riscontrano spese fisse di gestione e manutenzione perché non risulta costituito un condominio.

3.5 PUNTO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

3.5.1

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;

Gli immobili pignorati di cui alla procedura esecutiva sono conformi allo strumento urbanistico e, dall'accesso agli atti effettuato presso gli enti preposti, hanno la regolarità urbanistica e catastale.

Come da attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Buonvicino (Allegato 3.4.1.1): *“sull'immobile distinto al Catasto di Buonvicino al foglio 18, p.lla 181 agli atti d'ufficio non risultano rilasciate agibilità/abitabilità”.*

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;

Le “Norme Tecniche di Attuazione” dello strumento urbanistico comunale vigente “Piano Regolatore Generale” (Allegato 3.5.1.1) prevedono per le zone “B2” (di completamento residenziale) – presenti nell'immediate vicinanze del centro storico e nelle località: Lago, Palazza, **Ficobianco** ed Orecchiuto – sia edilizia sviluppatasi in data antecedente l'anno 1967 che edilizia più recente.

In tali zone sono ammesse tutte le categorie di intervento edilizio diretto, comprese l'edificazione dei lotti liberi, l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti o di parte di essi, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- If = 0,90 mc/mq;
- H = 7,50 mt

e di tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti “norme di attuazione”.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate per la zona “A” (art. 21).

Le destinazioni d'uso degli immobili rientrano in quelle riportate nel regolamento edilizio del Comune di Buonvicino.



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).

Gli immobili sono stati costruiti nel 1978 giusta Concessione Edilizia n. 7 dell' 11/12/1978 (Allegato 3.5.1.2) e non prima del 1967.

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.

Il sig. Pietro Forestiero ha ottenuto, in data 28/12/1978, il rilascio della concessione edilizia n.7 dell'11/12/1978.

Lo stesso sig. XXXXX, in data 05/03/1979, chiedeva voltura della Concessione Edilizia a nome dei coniugi XXXXX nata a XXXX il XXXX e XXXX nato a XXXX il XXXX, autorizzata dal Sindaco di Buonvicino in data 05/03/1979. (Allegato 3.5.1.2). Avendo realizzato l'opera in difformità dalla concessione edilizia n.7 dell'11/12/1978, con protocollo n.1068 del 28/02/1997, l'Ufficio Tecnico del Comune di Buonvicino ha accolto la richiesta di concessione delle opere abusive in sanatoria (Allegato 3.5.1.2).

3.5.2

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.

Gli immobili pignorati sono regolari dal punto di vista urbanistico e catastale (eccetto quanto detto al precedente punto).



3.5.3

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.

Non si rilevano parti abusive non sanabili.

3.5.4

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.

Non si tratta di terreni ma di immobili riportati al catasto urbano.

3.6 PUNTO F

Formazione dei lotti

3.6.1

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.

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerando anche la zona cui è ubicato e la quasi inesistente presenza di compravendite immobiliari, a giudizio dello scrivente non si ritiene plausibile poter dividere in lotti gli immobili posti al piano primo e al piano seminterrato, i quali devono essere considerati un unico lotto. L'attività commerciale è configurabile come lotto singolo.

- **LOTTO 1:** Appartamento, 1° piano (sub. 4) + Deposito, piano seminterrato (sub. 6)
- **LOTTO 2:** Negozio, Piano Terra (sub. 3)

3.6.2

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.

Dal certificato notarile presente in atti e dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, i beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà del debitore esecutato (XXXX 500/1000 e XXXX 500/1000) e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari.



3.7 PUNTO G

Valore del bene e dei costi

3.7.1

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.

Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato dei beni in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.

Premesso che l'immobile oggetto di stima si trova in una zona sita circa a mezza distanza fra il centro storico di Buonvicino e la fascia costiera la quale presenta, ad ogni modo, degli insediamenti abitativi sia residenziali che per vacanze e che funge da fattore attrattivo non indifferente anche per gli immobili vicini, quali quelli collinari; che nell'area in cui è stato edificato l'immobile vi sono altre abitazioni di residenza; che esso immobile si trova a margine della pubblica strada e che ospita al suo piano terra un negozio, oltre a tutte le altre caratteristiche già prima espresse (panoramicità, rifiniture ecc.). Nella zona immediatamente contermina, da indagini fatte, il mercato immobiliare è piuttosto depresso, in quanto i residenti hanno poco o nulla compravenduto negli ultimi dieci – quindici anni; si è pertanto allargato il ventaglio di indagini nelle aree limitrofe, ove il mercato immobiliare risulta più vivace, vista anche la vicinanza dell'area costiera e di aree residenziali.

In tali aree limitrofe, collinari, per immobili simili a quello oggetto di esecuzione, si sono trovati valori medi di mercato compresi fra € 450,00 e € 600,00 per metro quadro.

Dopo aver approntato una scala di valori medi di mercato e aver individuato il parametro più opportuno di confronto, la superficie unitaria, in relazione ai fabbricati simili, si è inserito in tale scala il fabbricato in argomento, individuando il suo valore medio, ovvero il prezzo medio di mercato pari a € 550,00 per metro quadro. Si specifica che il valore medio di mercato appena espresso ha tenuto conto principalmente dello stato di manutenzione, della panoramicità di parte di esso, delle rifiniture.

Le superfici commerciali degli immobili sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

Lotto 1

Scomposizione dei beni	Coeff. Correttivo	Superficie Comm. [mq]	Superficie Utile [mq]
Abitazione	1,00	155	132,00
Terrazzo	0,35	12,51	30,45
Deposito	0,25	25,50	89,77
Tavernetta	0,65	48,42	63,96
Deposito (pertinenza)	0,10	0,58	5,24
TOTALE SUPERFICIE		242,01	321,42



Nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile ubicato al piano seminterrato, classificato in catasto come deposito/magazzino, si è tenuto conto della destinazione d'uso reale e pertanto la superficie commerciale destinata a deposito risulta pari a 102,00 metri quadri e la restante adibita a tavernetta è pari a 74,50 metri quadri.

Si ottiene:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 550,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot x 242 \text{ mq} = \text{€ } 133.100,00$$

Di seguito si effettua la stima attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

$$\text{per } n \rightarrow \infty \text{ (caso rendita illimitata)} \quad \lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n/r' = (R_l - S)/r'$$

con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Il calcolo è stato eseguito considerando gli immobili divisi in 2 lotti.



Lotto 1

Scomposizione dei beni	Coeff. Correttivo	Superficie Comm. [mq]	Superficie Utile [mq]
Abitazione	1,00	155	132,00
Terrazzo	0,35	12,51	30,45
Deposito	0,25	25,50	89,77
Tavernetta	0,65	48,42	63,96
Deposito (pertinenza)	0,10	0,58	5,24
TOTALE SUPERFICIE		242,01	321,42

Da indagini eseguite in loco e presso notai, agenzia delle entrate, agenzie immobiliari, siti web per la vendita di immobili, la zona (contrada Ficobianco), con riferimento alla vendita/locazioni di immobili, ha mercato poco vivace. Si è ad ogni modo trovato un valore medio di mercato con la procedura prima evidenziata.

Oltre al valore medio di mercato si è trovato anche il valore commerciale con metodo analitico.

Tale calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, pur tenendo presente che essi dati OMI non risultano probatori; si precisa che la c.da Palazza è limitrofa alla c.da Ficobianco:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BUONVICINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - C.DA PALAZZA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	290	395	L			

La zona in esame non presenta "Valori di Locazione", verosimilmente a causa della mancanza di mercato come detto in precedenza.



Inserendo la Fascia/zona CENTRO STORICO, si hanno maggiori dati:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BUONVICINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - PIAZZA MUNICIPIO, VIA VITTORIA, MANZONIE ZONE LIM.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	495	740	L	1,8	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	530	L	1,4	2	L

Dai valori della zona Centro Storico si evince che il Valore Mercato minimo per le abitazioni di tipo economico è pari al massimo valore della zona Rurale, cioè €/mq 395. Nella zona Centro Storico, al minimo Valore di Mercato corrisponde un Valore di Locazione di €/mq x mese 1,4.

Da indagini effettuate con la stessa metodologia già espressa e utilizzata per individuare il valore medio di mercato dell'immobile, si è trovato un valore medio di affitto per il locale in argomento pari a 1,10 euro per metro quadro per mese; si ha:

$$\text{Valore di locazione: } 1,10 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}} \times 242 \text{ mq} \cong 260 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_1 = 1,10 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}} \times 242 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.194,40 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 55%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

$$\text{Canone Annuo Netto: } R_n = 3.194,40 \text{ €} - (3.194,40 \text{ €} \times 55\%) = 1.437,48 \text{ €}$$

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è dell'1%, atteso che non si rilevano rischi in merito all'immobile, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari al 1,0% ottenendo:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_m = \frac{1.437,48 \text{ €}}{0,01} = 143.748,00 \text{ €}$$



Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

Valore del bene pignorato: $V_{m1} = (\text{€ } 133.100 + \text{€ } 143.748)/2 = \text{€ } 138.424,00$

Lotto 2

Scomposizione dei beni	Coeff. Correttivo	Superficie Comm. [mq]	Superficie Utile [mq]
Negozio	1,00	167,17	151,16
TOTALE SUPERFICIE		167	151

Da indagini effettuate con la stessa metodologia già espressa e utilizzata per individuare il valore medio di mercato dei beni facenti parte del lotto 1, si è trovato un valore medio di affitto per il locale commerciale in argomento pari a 1,9 € per metro quadro per mese; si ha:

Valore di locazione: $1,90 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 167 \text{ mq} = 317,30 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \cong 310 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

Reddito Lordo Annuale: $R_1 = 1,90 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 167 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.807,60 \frac{\text{€}}{\text{anno}}$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 55%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

Canone Annuo Netto: $R_n = 3.807,60 \text{ €} - (3.807,60 \text{ €} \times 55\%) = 1.713,42 \frac{\text{€}}{\text{anno}}$

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è dell'1,0%, atteso che l'attività commerciale presenta un certo rischio, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari al 1,7% ottenendo:

Valore del bene pignorato: $V_{m2} = \frac{1.713,42 \text{ €}}{0,017} = 100.789,00 \text{ €}$

Riepilogo

Lotto	Valore commerciale [€]	Valore locativo [€/anno]
1	139.000,00	260,00
2	101.000,00	310,00

3.7.2

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.

Non siamo in presenza di costruzioni abusive.



3.7.3

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Gli immobili non risultano pignorati pro quota.

4 OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Nei termini previsti dal Giudice è stata inviata alle parti la copia della stima con i relativi allegati, rispettivamente mediante posta ordinaria con Raccomandata AR ai coniugi XXXX e mediante PEC all'avv. Grillo che interviene per conto di UBI Banca; ad oggi, allo scrivente non sono pervenute osservazioni sulla perizia da entrambe le parti

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 2.1:** Verbale inizio operazioni peritali
- Allegato 3.1.1.1:** Certificazione notarile sostitutiva
- Allegato 3.1.2.1:** Copia Titolo di acquisto
- Allegato 3.1.3.1:** Estratto di matrimonio
- Allegato 3.2.2.1:** Planimetrie stato dei luoghi
- Allegato 3.2.2.2:** Rappresentazione fotografica
- Allegato 3.2.4.1:** Visure ed estratti catastali
- Allegato 3.2.4.2:** Istanza autorizzazione per variazione catastale
- Allegato 3.3.2.1:** Attestazione contratti di locazione – Agenzia delle Entrate
- Allegato 3.4.1.1:** Attestato Ufficio Tecnico Comune di Buonvicino
- Allegato 3.5.1.1:** Copia Strumento Urbanistico Comunale
- Allegato 3.5.1.2:** Concessione Edilizia – Concessione in Sanatoria

Con la presente relazione tecnica, costituita da 30 pagine e 12 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli.

Maierà li 20/04/2019

Il C.T.U.
Ing. Antonio Cioni



ORDINE INGEGNERI COSENZA
ANTONIO CIONI
Laurea Specialistica
Sezione: A n. 5997
Autore Civile

Pag. 29 di 29