CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo immobiliare n. 14/2023 N.R.G. del Tribunale di Paola, promossa da …omissis… rappresentata e difesa dall'avv. …omissis…
contro
…omissis…

****

INCARICO
Il sottoscritto C.T.U. Geom. …omissis…nato ad Amantea (CS) l' …omissis…, ivi residente alla via Adige n. 7, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza al n. …omissis… , venivo nominato dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola dr.ssa …omissis… nel procedimento esecutivo immobiliare n. 14/2023 N.R.G. del Tribunale di Paola, promossa da …omissis… rappresentata e difesa dall'avv. …omissis… contro …omissis… con amministratore unico …omissis….

In data 09/01/2024, 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 alleghi 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 alleghi 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, alleghi:
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 09.01.2024 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, nella stessa giornata ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'ufficio e più precisamente la documentazione che ho prontamente estrapolato dal fascicolo presso il Tribunale Ordinario di Paola.
Nella nomina ricevuta mi sono accorto che la data della consegna dell'elaborato peritale era troppo corta, pertanto in data 19.01.2024 ho richiesto al G.E. il differimento della data dell'udienza almeno al mese di luglio 2024, in quanto nonostante la tempestività dello scrivente e del custode nel procedere per l'espletamento dell'incarico conferito, considerato che lo scrivente deve inviare la bozza della relazione alle parti costituite ed al custode almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc (fissata per giorno 29.03.2024), resterebbero 4 soli giorni utili per la redazione dell'elaborato peritale, lasso di tempo troppo breve per poterla redigere con cura e diligenza e trasmetterla alle parti ed al custode.
Tempestivamente il G.E. dr.ssa …omissis…, comunicava la nuova data dell'udienza posticipata per giorno 14.09.2024, poi nuovamente rettificata per giorno 13.09.2024.
In seguito ho effettuato 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 Scalea (CS).
Successivamente l'avv. …omissis…, in qualità di custode giudiziario nella presente procedura, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per l'accesso negli immobili oggetto di pignoramento, previa comunicazione scritta a mezzo pec la data del 25.01.2024 ore 10:00.
In data 24.01.2024 l'amministratore …omissis…della …omissis… comunicava tramite pec, la indisponibilità a farci accedere agli immobili oggetto di pignoramento, per sopraggiunti impegni.

Successivamente l'avv. …omissis…ha fissato una nuova data per un secondo tentativo di accesso previa comunicazione scritta a mezzo pec, per la data del 06.03.2024 ore 10:00.
Sui luoghi di causa non si è presentato nessuno, pertanto lo scrivente CTU insieme all'avv. …omissis… (custode giudiziario assegnato) abbiamo individuato gli immobili facenti parte del "Parco Le Cicale" e scattato numero fotografie esterne.
Successivamente l'avv. …omissis…ha fissato la data del terzo tentativo di accesso previa comunicazione scritta a mezzo pec, per la data del 21.03.2024 ore 10:00.
Ma da come intuito, puntualmente, in data 20.03.2024 l'amministratore della soc. …omissis…, nella persona del sig. …omissis…comunicava tramite pec la indisponibilità a farci accedere agli immobili oggetto di pignoramento, comunicando quanto segue: *"dopo una serie di riscontri, le rappresento che la società, per quanto a me consta dal 2012, non ha mai avuto la disponibilità dei beni oggetto di pignoramento, ne tanto meno goduto dei frutti, con conoscendo chi ne abbia l'effettivo possesso ancorché dal punto di vista documentale siano di proprietà della proprietà"* di fatto boicottando anche la III° richiesta di accesso ai locali.
Successivamente l'avv. …omissis…ha fissato la data e l'ora per il quarto tentativo di accesso previa comunicazione scritta tramite pec, per giorno 30.04.2024 ore 10:00.
Sui luoghi oggetto di causa come di consueto non si è presentato nessuno, nemmeno gli operatori di "e.distribuzione" che erano stati contattati per tempo sia tramite pec che telefonicamente, per permetterci di accedere al sub 21 della particella 546 del foglio 1, cabina Enel, la quale risulta chiusa tramite una porta di materiale plastico anti elettrocuzione, con una chiusura speciale.
Il fabbro di fiducia ha aperto la porta dell'appartamento foglio 1 particella 548 sub 13 per permetterci l'accesso all'interno dei locali, sostituendo la serratura con nuove chiavi, consegnate al custode ed una copia anche all'amministratore del condominio, per eventuali accessi urgenti.
Successivamente in data 23.05.2024 previa comunicazione da parte del custode nominato avv. …omissis…, siamo intervenuti sul posto assistiti di alcuni operatori di "e-distribuzione" per visionare l'unità immobiliare (cabina Enel per media tensione bassa tensione, per 105 utenze), i quali avevano disertato i precedenti sopralluoghi.

****

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 <u>le eventuali mancanze e/o carenze,</u> senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

Dal certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. del 18.04.2023 a firma del notaio dr.ssa …omissis… (Vedi allegato "A" - certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c.), nonché dalla nota di trascrizione giacente agli atti (Vedi allegato "B" - nota di trascrizione), posso asserire che gli stessi riportano le unità immobiliari oggetto di pignoramento in modo completo e corretto, difatti tutti gli immobili in esame, censiti in catasto fabbricato del Comune di Scalea come segue:

a) **Foglio 1, particella 546, subalterno 21, via Panoramica piano T, z.c. 1, Categoria D/7, Rendita euro 51,65;**
b) **Foglio 1, particella 548, subalterno 13, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore, piano 2°, interno 13, z.c. 1, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale mq. 37, totale escluse aree scoperte mq. 35, Rendita euro 109,75;**

c) Foglio 1, particella 548, subalterno 22 e particella 28, subalterno 24 graffati insieme, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore, piano S1°, z.c. 1, Categoria C/2, classe 2, consistenza Mq. 24, Superficie catastale totale mq. 30, Rendita euro 64,45;

d) Foglio 1, particella 548, subalterno 23 e particella 28, subalterno 25 graffati insieme, Strada Statale 18 Tirrena Inferiore, piano S1°, z.c. 1, Categoria C/2, classe 2, consistenza Mq. 24, Superficie catastale totale mq. 30, Rendita euro 64,45;

Tutti i beni immobili sono intestati per la piena proprietà alla società …omissis… con sede in Roma, codice fiscale: …omissis….

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).

Non risultante dalla documentazione in atti, ho acquisito il titolo a favore del debitore, consistente nell'atto del Tribunale di Savona in data 8 ottobre 2010 rep. 342 (Vedi allegato "C" - Decreto di trasferimento) trascritto a Cosenza l'8 novembre 2010 ai n.ri 35412/24603 e successiva rettifica nota (per errata indicazione degli immobili graffati) del 1° dicembre 2010 ai n.ri 35833/26917 per decreto di trasferimento contro …omissis… da cui si evince l'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento.

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;

Non è stato acquisito l'estratto di matrimonio in quanto trattasi di società, nello specifico trattasi di:
"…omissis…." con sede a Roma (RM) via Sinalunga n. 57, P.Iva: …omissis…, con amministratore unico …omissis… nato a Fabriano (AN) il 21.05.1958 (c.f.: …omissis…) con domicilio in Roma via Sinalunga n. 57.

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

Ho provveduto ad effettuare idonea visura camerale storica della "…omissis…." con sede a Roma (RM) via Sinalunga n. 57, P.Iva: …omissis…, con amministratore unico …omissis… nato a Fabriano (AN) il 21.05.1958 (c.f.: …omissis…) con domicilio in Roma via Sinalunga n. 57, intestataria degli immobili oggetto di pignoramento (Vedi allegato "D" - Visura camerale storica).

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

Agli atti è presente la certificazione notarile (Vedi allegato "A" - Certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c.) datata 18.04.2023 a firma del notaio dr.ssa …omissis…, predisposta sulla base dell'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato, dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico.

- 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 quattro unità immobiliari, e più precisamente:
a) - un magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1° (Corpo "C");
b) - un magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1° (Corpo "C");
c) - un piccolo locale per esigenze industriali (D/7) a piano terra (Corpo "A");
d) - una abitazione di tipo economico ubicata a piano secondo (Corpo "C").
(Vedi allegato "T" - Elaborato planimetrico)

- 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono quattro, quali:
a) -Unità immobiliare, magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1°, facente parte del fabbricato denominato corpo "C" del "…omissis… ", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
L'identificazione catastale risulta congrua, sia rispetto all'atto di trasferimento immobili con atto del Tribunale di Savona in data 8 ottobre 2010 rep. 342, 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 Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000, e risulta graffato con la particella n. 28 sub 24 (corte esclusiva di mq 25) (Vedi allegato "E1" - Visura catastale storica).
Confinante sul lato ovest con sub 23, a nord con spazio condominiale (viottolo pedonale) a sud con spazio condominiale (androne di accesso garages) ad est con sub 21.
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'ATTO GIUDIZIARIO datato 10/02/2023 Numero repertorio 137 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Codice fiscale 96004740781 Sede PAOLA (CS) (Vedi allegato "F1" - Planimetria catastale).
Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:
Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, muri di tompagnatura esterni di laterizio forato, muri divisori interni di laterizio forato da cm 8 di spessore, intonaci interni del tipo tradizionali liscio, pavimento di piastrelle di monocottura, infissi interni di legno tamburato, infissi esterni di legno massello dotati di vetro singolo, compreso persiane esterne ad ante alla Romana, con altezza interna netta ≥ 2,70 mt, vedi fotografie dalla n. 5 alla n. 31 (Vedi allegato "R" - Rilievo fotografico).
Attualmente risulta degradato, per essere abitabile necessita di lavori di messa in sicurezza dell'impianto elettrico e della recinzione, nonché ripristino di parti d'intonaci, tinteggiatura, ecc.

b) -Unità immobiliare, magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1°, facente parte del fabbricato denominato corpo "C" del "…omissis…", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
L'identificazione catastale risulta congrua, sia rispetto all'atto di trasferimento immobili con atto del Tribunale di Savona in data 8 ottobre 2010 rep. 342, 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 Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23) (Vedi allegato "E2" - Visura catastale storica).
Confinante sul lato ovest con scala esterna, a nord con spazio condominiale (viottolo pedonale) a sud con spazio condominiale (androne di accesso garages) ad est con sub 24.
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'ATTO GIUDIZIARIO datato 10/02/2023 Numero repertorio 137 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Codice fiscale 96004740781 Sede PAOLA (CS), (Vedi allegato "F2" - Planimetria catastale).
Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:
Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, muri di tompagnatura esterni di laterizio forato, muri divisori interni di laterizio forato da cm 8 di spessore, intonaci interni del tipo tradizionali liscio, pavimento di piastrelle di monocottura, infissi interni di legno tamburato, infissi esterni di legno massello dotati di vetro singolo, compreso persiane esterne ad ante alla Romana, con altezza interna netta ≥ 2,70 mt, vedi fotografie dalla n. 10 alla n. 31 (Vedi allegato "R" - Rilievo fotografico).
Attualmente risulta degradato, per essere abitabile necessita di lavori di messa in sicurezza dell'impianto elettrico e della recinzione, nonché ripristino di parti d'intonaci, tinteggiatura, ecc.

c)- Unità immobiliare, magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1°, facente parte del fabbricato denominato corpo "A" del "…omissis…", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
L'identificazione catastale risulta congrua, sia rispetto all'atto di trasferimento immobili con atto del Tribunale di Savona in data 8 ottobre 2010 rep. 342, 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 Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7 (cabina Enel per media tensione bassa tensione, per 105 utenze), Rendita: euro 51,65, in Ditta: …omissis…sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000 (Vedi allegato "E3" - Visura catastale storica).
Confinante sui lati nord ed ovest con spazio condominiale e ad est con sub 12.
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'ATTO GIUDIZIARIO datato 10/02/2023 Numero repertorio 137 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Codice fiscale 96004740781 Sede PAOLA (CS), (Vedi allegato "F3" - Planimetria catastale).
Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:
Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, muri di tompagnatura esterni di laterizio forato, tinteggiatura interna con pittura bianca, mancano gli intonaci a pareti e soffitti, manca il pavimento è costituito di battuto di cemento, l'unico infisso esterno è in materiale plastico anti-elettrocuzione, vedi fotografie dalla n. 52 alla n. 62 (Vedi allegato "R" - Rilievo fotografico).

d)-Unità immobiliare, appartamento ad uso abitativo, ubicato a piano secondo, facente parte del fabbricato denominato corpo "C" del "…omissis…", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
L'identificazione catastale risulta congrua, sia rispetto all'atto di trasferimento immobili con atto del Tribunale di Savona in data 8 ottobre 2010 rep. 342, 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 Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m²,

Rendita: euro 109,75, in Ditta: ...omissis...sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000 (Vedi allegato "E4" - Visura catastale storica).
Confinante sul lato ovest con sub 14, a nord con spazio condominiale (viottolo pedonale) ad est con scala.
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'ATTO GIUDIZIARIO datato 10/02/2023 Numero repertorio 137 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Codice fiscale 96004740781 Sede PAOLA (CS), (Vedi allegato "F4" - Planimetria catastale).
Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:
Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, muri di tompagnatura esterni di laterizio forato, muri divisori interni di laterizio forato da cm 8 di spessore, intonaci interni del tipo tradizionali liscio, pavimento di piastrelle di monocottura, infissi interni di legno tamburato, infissi esterni in parte di legno massello dotati di vetro singolo, compreso persiane esterne ad ante alla Romana, ed in parte in alluminio color legno, con altezza interna netta ≥ 2,70 mt, vedi fotografie dalla n. 33 alla n. 51 (Vedi allegato "R" - Rilievo fotografico).
Attualmente risulta in ottime condizioni, pulito ed abitabile.

Tutte e quattro le unità immobiliare sopra elencate fanno parte del "...omissis...", sito fuori il centro cittadino del Comune di Scalea, a confine sul lato sud con il Comune di San Nicola Arcella, risulta facilmente raggiungibile, ma e lontano dai servizi quali: Poste Italiane, banche, mercato, scuole, ecc.

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

Sia dal certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. del 18.04.2023 a firma del notaio dr.ssa ...omissis... (Vedi allegato "A" - certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c.), sia dalla nota di trascrizione giacente agli atti (Vedi allegato "B" - nota di trascrizione), non sono emersi pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.
Anche dal regolamento di condominio esistente non si evincono particolari vincoli condominiali (Vedi allegato "I" - 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 immobiliari urbana non è previsto certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Dal confronto effettuato tra i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., ed i dati catastali attuali sono rimasti immutati, nello specifico:

a) -Unità immobiliare, magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1°, facente parte del fabbricato denominato corpo "C" del "...omissis...", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 22 (corte esclusiva di mq 25).

b) -Unità immobiliare, magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1°, facente parte del fabbricato denominato corpo "C" del "...omissis...", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23).

c)-Unità immobiliare, magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1°, facente parte del fabbricato denominato corpo "A" del "...omissis...", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7, (cabina Enel) Rendita: euro 51,65, in Ditta: ...omissis.... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000.

d)-Unità immobiliare, appartamento ad uso abitativo, ubicato a piano secondo, facente parte del fabbricato denominato corpo "C" del "...omissis...", sito nel Comune di Scalea Provincia di Cosenza, in Strada Statale n. 18 - Tirrena Inferiore.
Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Scalea al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m², Rendita: euro 109,75, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000.

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 pregiudizievoli.

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

Si allegano visure catastali storiche (Vedi Allegati "E1" - "E2" - "E3" - "E4" - Visure catastali storiche), estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (Vedi allegato "F1" - "F2" - "F3" - "F4" - Planimetrie catastali), uniche giacenti presso l'Agenzia delle Entrate.

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 sugli immobili immobiliare in questione, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Scalea al:

a) -Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 22 (corte esclusiva di mq 25).

b) -Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23).

c)-Foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7 (cabina Enel per media tensione bassa tensione, per 105 utenze), Rendita: euro 51,65, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000.

d)-Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m², Rendita: euro 109,75, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000.

Non sono emersi mutamenti urbanistici, ma solo difformità planimetriche e catastali, il tutto potenzialmente sanabile.

- C –
Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dall'accesso effettuato all'interno dei locali, e dalle testimonianze dai vicini, posso affermare quanto segue:

-Le due unità immobiliari censite rispettivamente, al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 24 (corte esclusiva di mq 25), e al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23), di fatto sono un'unica unità immobiliare in quanto collegate direttamente tra loro, inoltre risulta provvisto di servizio igienico e cucina, inoltre sono semiarredati, anche se attualmente sono disabitate ed in stato di abbandono.

-l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7, di fatto è un locale destinato a cabina Enel, attualmente è usato da "e-distribuzione" (cabina Enel per media tensione bassa tensione, per 105 utenze), riportante in numero: 536059.

-l'unità immobiliare censita al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte

35 m², di fatto risulta in ottimo stato di conservazione, completamente arredato e pulito, ma attualmente non abitato.
Inoltre il sig. …omissis… amministratore della …omissis… tramite pec datata 20.03.2024, ore 10:58:51 (Vedi allegato "G" - pec …omissis…), comunicava quanto segue: *"dopo una serie di riscontri, le rappresento che la società, per quanto a me consta dal 2012, non ha mai avuto la disponibilità dei beni oggetto di pignoramento, né tanto meno goduto dei frutti, con conoscendo chi ne abbia l'effettivo possesso ancorché dal punto di vista documentale siano di proprietà della società"* .
Anche uno dei residenti ha affermato, che l'appartamento in questione è abitato solo per qualche settimana nel periodo estivo in modo abusivo da un sig.re di Napoli, attualmente ignota.

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 aventi ad oggetto gli immobili oggetto di pignoramento afferenti ai soggetti interessati, quali:
a) - …omissis… con sede in via Sinalunga n° 57 (cap.00138) Roma (RM) con C.F./P.Iva: …omissis… ;
b) - Amministratore e/o proprietari indicati nella visura camerale storica. (Allegato "H" - Attestato dell'Agenzia delle Entrate).

3) Determini il valore locativo del bene.
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il valore locativo dell'intero compendio dei beni è pari ad € 410,00 mensile.
A tale importo si è pervenuto mediante la somma analitica del valore locativo dei tre lotti oggetto di pignoramento.
Dalle indagini effettuate sugli immobili immobiliare in questione, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Scalea al:

a) -Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 22 (corte esclusiva di mq 25).
b)-Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, in Ditta: …omissis… sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23).
CALCOLO VALORE LOCATIVO
Superficie mq 47,00 * € 2,55 = € 120,00;
Le due unità immobiliare di cui sopra in effetti trattasi di un'unica abitazione

c)-Foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7, (cabina Enel per media tensione bassa tensione, per 105 utenze), Rendita: Euro 51,65, in Ditta: …omissis…. sede in Roma (RM), codice fiscale: …omissis… Proprietà 1000/1000.
CALCOLO VALORE LOCATIVO
Superficie mq 30,00 * € 3,33 = € 100,00;

d)-Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m², Rendita: Euro 109,75, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000.
CALCOLO VALORE LOCATIVO
Superficie ragguagliata mq 42,07 * € 4,52 = € 190,00;

È stato assunto il valore medio dei valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza del Comune di Scalea (Vedi allegato "M" - Ispezione banca dati delle quotazioni immobiliari), oltre alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, tenendo in considerazione i prezzi commerciali delle locazioni limitrofe richiesti presso l'Agenzia immobiliare "Gabetti" e dell'Agenzia immobiliare "Tecnocasa", nonché all'agenzia "Abitare Italia" del Comune di Scalea.
Preciso altresì, che Scalea è un paese turistico per il breve periodo estivo, dove si predilige la proprietà alla locazione, di fatto la stragrande maggioranza delle abitazioni sono di proprietà anche quelle usate per sole due settimane l'anno.
Le locazioni sono rare e svalutate.

- 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 dalla documentazione acquisita, si desume che sull'immobile oggetto di pignoramento, gravano i seguenti vincoli:
-Che l'area in cui ricadono gli immobili è sottoposta al vincolo sismico ai sensi della Legge n° 64/1974;
-Che l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi del D.L. 42/2004.

Trattandosi di un consorzio "...omissis...", vi sono parti comune ai condomini, formano parte integrante ed indivisibile a tutto il complesso i seguenti servizi, riportati nell'art. 2 del regolamento di condominio, e più precisamente:

a) **Acquedotto privato del complesso costituito da un pozzo con autoclave e serbatoi;**
b) **Depuratore e relative soffianti, pompe ed impianto elettrico, condotte fognarie e relativi pozzetti;**

c) **L'illuminazione del parco stesso, sia lungo l'anello che a ridosso delle costruzioni, siano queste realizzate od in fase di realizzazione;**
d) **Tutte le parti non accatastate ai singoli proprietari e sistemate a zone a verde;**
e) **I contatori luce parti comune;**
f) **La piscina ed il parco giochi;**
g) **Tutte le strade di accesso e di svincolo oltre i parcheggi;**
h) **Tutto quanto potesse essere costruito successivamente per l'abbellimento o per la custodia del parco stesso.**

Non si evincono particolari vincoli dal regolamento di condominio.
(Vedi allegato "I" - 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.

Le spese fisse di gestione ammontano ad € 338,58 annuali, inoltre dall'estratto conto consegnatomi dall'amministratore dott. …omissis… dell'Abitare Italia C.A.C. SCARL, risulta che la società la soc. …omissis… è debitrice di € 2.333,53 per insolute nel periodo dal 01.04.2023 al 31.03.2024 così come riportato nell'estratto conto al 11 marzo 2024 (Vedi allegato "S" - Estratto conto)

- 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'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea, eseguito con estrema fatica ed in parte inevaso, è emerso quanto segue:
Le unità immobiliari in questione fanno parte del Complesso edilizio "…omissis…" mediante lottizzazione approvata con Concessione n° 15/L del 29.2.1980, per il quale è stata rilasciata Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n° 406 del 31.05.1982, Pratica Edilizia n° 1754 del 1981 (Vedi allegato "L" - Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n° 406 del 31.05.1982) per le opere di urbanizzazione primaria quali: strade, acquedotto, illuminazione pubblica e fognatura.
Successivamente sono stati autorizzati alla costruzione di n° 7 fabbricati (Vedi allegato "U" - Estratto di mappa + ingrandimento) per civile abitazione ricadenti in Loc. Petrosa, in Ditta …omissis…., di cui alla Pratica Edilizia n° 1755, sono stati approvati dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta n° 2 del 17.02.1983 e successivamente è

stata rilasciata Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 496 del 03.06.1983, Pratica Edilizia n° 1755 del 1981 (Allegato "N" - Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 496 del 03.06.1983);
Successivamente gli stessi sono stati interessati la ulteriore Pratica Edilizia Concessione n° 626 del 1985, dall'unica comunicazione ricevuta dall'Ufficio tecnico di Scalea recita quanto segue: *"ad oggi non è presente in archivio è non è stata possibile reperirla in altri uffici"* (Vedi allegato "O" - Risposta Ufficio Tecnico di Scalea).
Agli atti d'Ufficio non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità e/o abitabilità.
Agli atti d'ufficio non vi sono pratiche di condono edilizio in Ditta "...omissis..." complesso edilizio.
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;

Dai sopraluoghi effettuati all'interno ed all'esterno dei locali, è risultato che le due unità immobiliare ubicate a piano sottostrada 1° del fabbricato Corpo "C" individuate individuati con i letterali "a" e "b" ed identificati in catasto in modo seguente:
a) -Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 22 (corte esclusiva di mq 25).
b) -Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000, e risulta legato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23).
Di fatto trattasi di un'unica unità immobiliare in quanto costituita da un solo ingresso, inoltre risulta collegato tra di loro mediante un vano porta, in pratica è un appartamento ad uso abitativo in quanto è composta di un servizio igienico, una cucina-tinello, e due camere da letto (Vedi allegato "Q1" - Pianta stato attuale)
Da quello che si può capire le due unità immobiliare appena elencate ubicate a piano sottostrada 1° non sono presenti negli elaborati grafici relativi alla Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 496 del 03.06.1983, Pratica Edilizia n° 1755 del 1981 (Vedi allegato "P" - Allegati grafici), in pratica manca completamente il piano sottostrada 1°, inoltre risultano difforme anche rispetto alle planimetria catastali depositate in catasto fabbricati nell'anno 1985 (Vedi allegati "F1 ed "F2" - Planimetria catastali).

L'unità immobiliare ubicata a piano sottostrada 1° del fabbricato Corpo "A" individuate individuata con il letterale "c" ed identificati in catasto in modo seguente:
c)-Foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7, (cabina Enel) Rendita: euro 51,65, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000.
Si deduce che l'unità immobiliare appena elencata ubicata a piano sottostrada 1° non è presenti negli elaborati grafici relativi alla Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 496 del 03.06.1983, Pratica Edilizia n° 1755 del 1981 (Vedi allegato "P" - Allegati grafici), pertanto difforme al progetto approvato (Vedi allegato "Q2" - Pianta stato attuale)

L'unità immobiliare ubicata a piano secondo del fabbricato Corpo "C" individuata con il letterale "d" ed identificati in catasto in modo seguente:
d)-Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m², Rendita: Euro 109,75, in Ditta: ...omissis... sede in Roma (RM), codice fiscale: ...omissis... Proprietà 1000/1000.
Si deduce che l'unità immobiliare appena elencata risulta leggermente difforme agli elaborati grafici relativi alla Concessione per l'esecuzione dei lavori n° 496 del 03.06.1983, Pratica Edilizia n° 1755 del 1981 (Vedi allegato "P" - Allegati grafici), rispetto a quanto rilevato dallo scrivente (Vedi allegato "Q3" - Pianta stato attuale), in particolare la terrazza lato nord e leggermente diversa.

Di fatto lo scrivente ha rilavato le difformità alla base dell'esperienza personale e sulla base dei grafici consegnatomi e dalle planimetria giacenti in catasto, non ho certezza assoluta in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea non mi ha consegnato l'ultima Pratica Edilizia Concessione n° 626 del 1985, così come recita l'unica comunicazione pervenuta *"ad oggi non è presente in archivio è non è stata possibile reperirla in altri uffici"* (Vedi allegato "O" - Risposta Ufficio Tecnico di Scalea).

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

a) -Le spese per la redazione della pratica sopra descritta sono assimilabili € 12.321,00 in totale.
A tale importo si è pervenuti mediante la somma analitica degli importi sottoelencati:
-€ 100,00 per diritti di segreteria;
-€ 516,00 per sanzione pecuniaria;
-€ 5,00 per commissioni per pagamento bollettini PagoPa;
-€ 8.400,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale e spese;
-€ 2.000,00 spese per prove di resistenza materiali
-€ 1.300,00 collaudo statico compreso C.N.A.I. pari al 4% + I.V.A. pari al 22%;

b) -Successivamente necessita la rettifica della banca dati catastale relativamente ai sub 22 e 23, mediante la presentazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, mediante la redazione di nuova planimetria catastale rettificata dal costo di € 400,00 in totale.
A tale importo si è pervenuti mediante la somma analitica degli importi sottoelencati:
-€ 50,00 per tributi speciali catastali 886T;
-€ 350,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale;

c)-Infine necessita un nuovo certificato di agibilità, mediante la presentazione di una SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241), dal costo di € 1.600,00 in totale.
A tale importo si è pervenuti mediante la somma analitica degli importi sottoelencati:
-€ 300,00 per diritti di segreteria;
-€ 600,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
-€ 700,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale;

Il costo totale generale per il conseguimento del Permesso di Costruire in sanatoria, della variazione catastale e per la nuova Segnalazione Certificata per l'Agibilità agibilità ammonta ad € 14.321,00 (Diconsi euro quattordicimilatrecentoventuno/00).
A tale valore si è pervenuto mediante la somma analitica del valore cadauno di ognuna delle tre prestazioni/spese tecniche sopra analiticamente dettagliate e più precisamente: (€ 12.321,00 + € 400,00 + € 1.600,00).

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);* nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

4) *Nel caso, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

- F –
Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Per la vendita degli immobili pignorati è possibile la suddivisione in più lotti e la loro più corretta identificazione è la seguente:

Lotto n. 1
Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico e due camere da letto, con relative corte (giardino) unite di fatto, catastalmente identificate da due subalterni (magazzino deposito) graffati ad altrettanti due subalterni, individuati in:
Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 24 (corte esclusiva di mq 25), e foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 23, Categoria C/2, Classe 2,

Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23).

Lotto n. 2
Locale destinato a cabina Enel, attualmente "e-distribuzione", foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7.

Lotto n. 3
Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico ed una camera da letto, nonché due terrazzini, censita al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m².

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.

Le unità immobiliari NON sono state pignorate solo pro quota.
Le due unità immobiliari censite al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22 cat. C/2 (magazzino deposito), graffato con la particella n. 28 sub 24 (corte esclusiva di mq 25), ed il sub 23 cat. C/2 (magazzino deposito), graffato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23), di fatto sono un'unica unità immobiliare in quanto collegate direttamente tra loro, inoltre risulta provvisto di servizio igienico e cucina, pertanto riconducibile ad una categoria A/3.

-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'intero compendio è di complessive € 63.853,50 (Diconsi Euro Sessantatremilaottocentocinquantatre/50).
A tale valore si è pervenuto mediante la somma analitica del valore cadauno di ognuna delle tre unità immobiliare e più precisamente: [€ 21.150,00 (a) + € 11.151,00 (b) + € 31.552,50 (c)] = € 63.853,50 (Diconsi Euro Sessantatremilaottocentocinquantatre/50).

A tale importo va detratto la somma necessaria per sanare le difformità oltre alle spese condominiali insolute:

DETRAZIONI

Valore complessivo € 63.853,50 - € 14.321,00 (Spesa per sanatoria) = € 49.532,50 - € 2.333,53 (Spese condominiale insolute) = € 47.198,97 (Diconsi Euro Quarantasettemilacentonovantotto/97).

DETERMINAZIONE DEL VALORE
Lotto n. 1
Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico e due camere da letto, con relative corte (giardino) unite di fatto, catastalmente identificate da due subalterni graffati ad altrettanti due subalterni, individuati in:
Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 24 (corte esclusiva di mq 25), ed il sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23).
Superficie ragguagliata e/o commerciale mq 47,00 x € 450,00 al mq = € 21.150,00 (Diconsi euro ventunomilacentocinquanta/00)
VALORE UNITARIO AL NETTO DELLE SPESE
Valore lotto n. 1 _(sub 22 e 23) € 21.150,00 - (€ 14.321,00+€ 2.333,53)/3 = € 15.598,49 (Diconsi euro quindicimilacinquecentonovantotto/49)

Lotto n. 2
Locale destinato a cabina Enel, attualmente "e-distribuzione", foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7.
Superficie commerciale mq 24,78 x € 450,00 al mq = € 11.151,00 (Diconsi euro undicimilacentocinquantuno/00).
VALORE UNITARIO AL NETTO DELLE SPESE
Valore lotto n. 2 _ € 11.151,00 - (€ 14.321,00+€ 2.333,53)/3 = € 5.599,49 (Diconsi euro cinquemilacinquecentonovantanove/49)

Lotto n. 3
Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico ed una camera da letto, nonché due terrazzini, censita al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m².
Superficie ragguagliata e/o commerciale [mq 34,00 + (mq 4,14 + mq 12,00)/2] =mq 42,07 x € 750,00 al mq = € 31.552,50 (Diconsi euro trentunomilacinquecentocinquantadue/50)
VALORE UNITARIO AL NETTO DELLE SPESE
Valore lotto n. 3 _ € 31.552,50 - (€ 14.321,00+€ 2.333,53)/3 = € 26.000,99 (Diconsi euro ventiseimila/99)

Il criterio di stima adottato è del tipo analitico comparativo.
Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari 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 più prossimo alla realtà pari ad € 750,00 al metro quadrato per l'appartamento ad uso abitativo posto a piano 2°, di € 450,00 per l'appartamento a piano sottostrada 1° e per il magazzino "cabina Enel" ubicati a piano sottostrada.
Lo scrivente si è affidato prima di tutto alle precedenti transazioni avvenute nel circondario, ma ho tenuto conto anche dall'ispezione dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Vedi Allegato "M" - Ispezione della Banca dati delle quotazioni immobiliari), oltre alle informazioni ricevute dal Responsabile dei Servizio Tecnico del Comune di Scalea arch. ...omissis..., nonché alle pubblicazioni dell'Agenzie Immobiliare presso l'Agenzia "Gabetti" e l'Agenzia "Tecnocasa" nonché all'agenzia "Abitare Italia" del Comune di Scalea.

Si è tenuto soprattutto conto dello stato di conservazione attuale degli immobili, della posizione rispetto ai servizi, l'ubicazione del sito dello stabile nonostante sia posizionato in modo periferico lontano dai servizi, lo stesso è dotato di vedute panoramiche, inoltre la strada di accesso trattasi di strada specifica che permette l'uscita e l'entrata al parco, 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.

Le unità immobiliari in questione non sono pignorate solo pro quota, ma per intero.

ALLEGATI:
A - Certificazione sostitutivo ai sensi art. 507 c.p.c.;
B - Nota di trascrizione;
C - Decreto di trasferimento;
D - Visura camerale storica;
E1 - Visura catastale storica sub 22;
E2 - Visura catastale storica sub 23;
E3 - Visura catastale storica sub 21;
E4 - Visura catastale storica sub 13;
F1 - Planimetria catastale sub 22;
F2 - Planimetria catastale sub 23;
F3 - Planimetria catastale sub 21;
F4 - Planimetria catastale sub 13;
G - Pec …omissis…;
H - Attestato Agenzia delle Entrate;
I - regolamento di condominio;
L - Concessione edilizia n° 406;
M - Ispezione banca dati quotazioni immobiliari;
N - Concessione Edilizia n° 496;
O - Risposta Ufficio Tecnico di Scalea;
P - Allegati grafici giacenti in Comune;
Q1 - Planimetria stato attuale sub 22-23;
Q2 - Planimetria stato attuale sub 21 (cabina Enel);
Q3 - Planimetria stato attuale sub 13;
R - Rilievo fotografico;
S - Estratto conto condominiale … omissis…;
T - Elaborato planimetrico;
U - Estratto di mappa + ingrandimento.

Data: 03.06.2024

C.T.U.
…omissis…

Il sottoscritto C.T.U. geometra …omissis…, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 14/2023 N.R.G. del Tribunale di Paola, promossa da … omissis… rappresentata e difesa dall'avv. …omissis… contro …omissis…., avendo terminato le operazioni peritali, ho trasmesso la bozza della relazione alle parti ed al custode nominato in data 03 giugno 2024, ore 17:37:19 così come indicato dal G.E. (Vedi Allegato "V" - Ricevute pec invio bozza relazione), precisando che le parti ed il custode hanno trenta giorni di tempo per trasmettere eventuali osservazioni critiche allo scrivente.
Trascorsi i 30 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.

ALLEGATI:
V - Ricevuta pec invio bozza di relazione alle parti

Data: 03.07.2024

C.T.U.
…omissis…

successivamente in data 13.09.2024 il Giudice dell'Esecuzione, nella persona della dott.ssa …omissis…, mi convocava a comparire all'udienza del 28.03.2025 alle ore 10:30 a chiarimenti (Vedi allegato "Z" - Comunicazione G.E. del 13.09.2024), per su quanto da me dichiarato nell'elaborato peritale a pag. 17, cioè:
Di fatto lo scrivente ha rilevato le difformità alla base dell'esperienza personale e sulla base dei grafici consegnatomi e dalle planimetria giacenti in catasto, non ho certezza assoluta in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea non mi ha consegnato l'ultima Pratica Edilizia Concessione n° 626 del 1985, così come recita l'unica comunicazione pervenuta "ad oggi non è presente in archivio è non è stata possibile reperirla in altri uffici", **Vedi allegato "O" - Risposta Ufficio Tecnico di Scalea, già presente agli atti.**
Successivamente il Giudice dell'esecuzione in data 28.03.2025 *"Dispone che l'esperto svolga ulteriori ricerche della documentazione necessaria per lo svolgimento definitivo dell'incarico"* **(Vedi allegato "AA" - Comunicazione GE del 28.03.2025).**
Ho iniziato subito a richiedere in data 03.04.2025 tramite pec, l'accesso agli atti con i pochi elementi a mia disposizione presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza (Vedi allegato "BB" – Accesso agli atti Genio Civile), nella stessa data ho richiesto anche l'accesso agli atti presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della provincia di Cosenza (Vedi allegato "CC" - Accesso agli atti Soprintendenza).
In data 09.04.2025 la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della provincia di Cosenza mi ha risposto che *"dai dati sopra citati e in seguito a ricerca d'archivio non risulta essere presente documentazione riguardante il suddetto progetto "Concessione Edilizia in Variante n. 626 del 20.02.1985"* **(Vedi allegato "DD" – Risposta Soprintendenza).**
Anche il Genio Civile di Cosenza nella persona dell'ing. …omissis… in occasione di un mio sollecito telefonico, mi ha risposto che non avevano elementi necessari a soddisfare la ricerca richiesta.

Dopo una estenuante ricerca iniziata il 10.03.2024 ed un accidentale e fortunata combinazione ho trovato la Concessione per l'esecuzione dei lavori edili datata 20.02.1985 n° 626 (Vedi allegato "FF" - Concessione per l'esecuzione dei lavori), da dove ho potuto risalire all'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. 11325 del 11.06.1984 rilasciata dal Genio Civile di Cosenza.
Tempestivamente in data 19.05.2025 tramite pec, ho comunicato i nuovi dati al Genio Civile di Cosenza (Vedi allegato "EE" - II° Accesso agli atti Genio Civile) con il quale hanno potuto trovare i documenti richiesti.
Sono andato personalmente in data 22.05.2025 presso il Genio Civile di Cosenza ad estrarre copie digitali (fotografie pdf) dei documenti utili e più precisamente, Autorizzazione inizio lavori (Vedi allegato "GG" - Autorizzazione inizio lavori), relazione tecnica (Vedi allegato "HH" – Relazione tecnica), disegni architettonico (Vedi allegato "II" – Disegni architettonico di variante).
Esaminati i documenti recuperati, ho informato tempestivamente il Giudice dell'Esecuzione in data 06.06.2025, di quanto rilevato e ho chiesto come procedere (Vedi allegato "LL" – Comunicazione G.E.), il Giudice ha risposto nella stessa giornata comunicandomi quanto segue: *"L'esperto provveda ad inserire le considerazioni di cui all'istanza nell'elaborato finale".*
Esaminato il progetto di variante ho potuto constatare che era stato inserito un piano seminterrato (Vedi allegato "LL" - Disegni architettonico di variante) mancante al progetto originario (Vedi allegato "P" - Allegati grafici giacenti al Comune), nonostante tutto le unità immobiliari risultano ancora difformi, in quanto il suddetto piano seminterrato previsto era aperto cioè senza muri di tompagnatura esterni e tramezzi divisori interni, inoltre, nella relazione tecnica (Vedi allegato "HH" - Relazione tecnica) alla pagina n. 2 alle righe n.ri 20,21,22, evidenziate di rosso recita: *"scaturendo quindi da ciò un piano seminterrato che non comporta aumento di volumi calcolabili ai fini degli standard previsti dal P. di F. della zona, perché una sola parete dei fabbricati non è interrata"* **di fatto invece, come si vede chiaramente nelle foto n.ri 2-3 dell'allegato "R" - Rilievo fotografico già in atti, solo una parete del piano seminterrato risulta contro terra il resto risulta completamente fuori terra, inoltre, nella relazione tecnica (Vedi allegato "HH" - Relazione tecnica) alla pagina n. 3 alle righe n.ri 11-12-13, evidenziate di rosso recita:** *"Per quanto riguarda i calcoli planivolumetrici di progetto si rimanda alla relazione allegata al progetto originario, non essendo gli stessi variati"* **di fatto invece, i volumi sono nettamente aumentati in quanto il piano seminterrato è stato chiuso da murature.**
Infine, sempre nella relazione tecnica (Vedi allegato "HH" - Relazione tecnica) alla pagina n. 4 alla riga n. 13, evidenziate di rosso recita: *"che al piano seminterrato contiene garage o cantinati"* **, di fatto le unità immobiliari anche se censite al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22 e sub 23, Categoria C/2, (magazzino deposito) risultano collegati tra di loro mediante un vano porta, in pratica è un appartamento ad uso abitativo in quanto è composta di un servizio igienico, una cucina-tinello, e due camere da letto.**
Anche l'unità immobiliare censita al foglio n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7, (cabina Enel) trattasi di *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".*
Pertanto, alla luce di quanto argomentato, depositato l'elaborato peritale ribadisco quanto già espresso.

ALLEGATI:
Z - Comunicazione GE_13.09.2024;
AA - Comunicazione GE_28.03.2025;
BB - Accesso agli atti Genio Civile;
CC - Accesso agli atti Soprintendenza;
DD - Risposta Soprintendenza;
EE - II° Accesso agli atti Genio Civile;
FF - Concessione esecuzione lavori;
GG - Autorizzazione inizio lavori;
HH - Relazione tecnica;
II - Disegni Architettonico di variante;

LL - Comunicazione G.E.;

Data: 03.07.2025

C.T.U.
...omissis...

Successivamente in data 25/10/2025 il Giudice dell'Esecuzione, nella persona della dott. ...omissis... a esaminata la consulenza tecnica;
considerato che l'esperto ha quantificato unitamente i costi relativi alla sanatoria delle opere abusive e agli oneri condominiali insoluti, per poi ripartirli su ciascun lotto in ragione di un terzo;
ritenuto che, in vista della determinazione dell'effettivo valore di ciascun lotto, sia necessario che il consulente indichi i costi presumibili di sanatoria per ciascuno di questo, in ragione degli abusi riscontrati sui beni che lo compongono, e che allo stesso modo debbano essere indicati i costi per oneri condominiali insoluti da porre ex lege a carico dell'acquirente di ciascun lotto, sulla base delle tabelle millesimali relative a ognuno dei beni che formano i lotti indicati;
Ricevuto l'incarico di integrazione, ho subito richiesto nuovamente all'amministratore del condominio "...omissis..." nella persona del dott. ...omissis... le somme condominiali insolute della ...omissis... aggiornate, nonché l'esatta indicazione dei millesimi (Tabella "A") riferiti ai singoli lotti/unità immobiliari, in quanto su quelli consegnatomi originariamente era impossibile individuarli.
Poi sono tornato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea per valutare la possibilità di effettuare le sanatorie per le unità ubicate al piano seminterrato, nell'occasione hanno rinvenuto una richiesta di condono edilizio insoluta per la sola cabina Enel (foglio 1 particella 546 sub 21) non trovata da parte degli impiegati comunali negli accessi agli atti precedenti.
Alla luce di quanto recuperato riformulo la stima per singolo lotto così come richiesto dal G.E., quantificando le spese per sanare gli abusi riscontrati nonché le spese condominiali insolute.

DETERMINAZIONE DEL VALORE
Lotto n. 1
Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico e due camere da letto, con relative corte (giardino) unite di fatto, catastalmente identificate da due subalterni graffati ad altrettanti due subalterni, individuati in:
Foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 24 (corte esclusiva di mq 25), ed il sub 23, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 m², Totale: 30 m², Rendita: Euro 64,45, graffato con la particella n. 28 sub 25 (corte esclusiva di mq 23).
Superficie ragguagliata e/o commerciale mq 47,00 x € 450,00 al mq = € 21.150,00 (Diconsi euro ventunomilacentocinquanta/00)
Va tenuto conto però delle spese condominiali insolute nonché delle spese per la sanatoria delle opere difformi ammontanti <u>complessivamente ad € 13.684,40.</u>
Dettagliatamente sottoelencate:
Spese condominiali insolute pari ad € 2.237,80, così come quantificate nel riparto preventivo delle spese dal 1° Aprile 2025 al 31 Marzo 2026, equivalente al numero "45: CS - 3 = Società ...omissis...", vedi allegato "MM";
Spese per la sanatoria pari ad € 11.446,60 in totale (di cui € 601,60 per costo di costruzione + € 300,00 per diritti di segreteria + € 430,00 per oneri di urbanizzazione) alle spese comunali vanno aggiunte le spese per l'indennità risarcitoria per il danno ambientale Art. 167 del D.Lgs. 42/2004 ammontante a circa € 4.645,00 *(di cui € 3.000,00 per sanzione pecuniaria ed € 1.645,00 per danno arrecato e profitto conseguito)* vanno aggiunte inoltre le spese per la variazione catastale da due magazzini ad una abitazione

pari ad € 470,00 ed infine le spese Tecniche di Progettazione pari a circa € 5.000,00 oltre CNG del 5% ed IVA pari al 22%.

Lotto n. 2
Locale destinato a cabina Enel, attualmente "e-distribuzione", foglio di mappa n. 1 particella n. 546 sub 21, Categoria D/7.
Superficie commerciale mq 24,78 x € 450,00 al mq = € 11.151,00 (Diconsi euro undicimilacentocinquantuno/00).
Va tenuto conto però delle spese per la sanatoria delle opere difformi ammontanti complessivamente ad € 9.497,54.
Dettagliatamente sottoelencate:
Le spese condominiali sono pari a zero, in quanto la cabina Enel non è stata compresa nelle tabelle millesimali del Condominio.
Spese per la definizione del Condono Edilizio, Pratica n. 1229 del 30/06/1986 pari ad € 9.497,54 in totale *(di cui € 329,29 oblazione residua rivalutata + € 300,95 per oneri concessori rivalutati, vedi allegato "NN" - pratica di condono edilizio)*, alle spese comunali vanno aggiunte le spese per l'indennità risarcitoria per il danno ambientale ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 ammontante a circa € 3.867,30 *(di cui € 3.000,00 per sanzione pecuniaria ed € 867,30 per danno arrecato e profitto conseguito)* vanno aggiunte inoltre le spese Tecniche di Progettazione pari a circa € 5.000,00 oltre CNG del 5% ed IVA pari al 22%.

Lotto n. 3
Abitazione ad uso residenziale composta da una cucina, un servizio igienico ed una camera da letto, nonché due terrazzini, censita al foglio di mappa n. 1 particella n. 548 sub 13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale: 37 m², escluso aree scoperte 35 m².
Superficie ragguagliata e/o commerciale [mq 34,00 + (mq 4,14 + mq 12,00) /2] = mq 42,07 x € 750,00 al mq = € 31.552,50 (Diconsi euro trentunomilacinquecentocinquantadue/50).
Va tenuto conto però delle spese condominiali insolute nonché della SCIA in sanatoria per le difformità rilevate ammontanti complessivamente ad € 4.310,32.
Dettagliatamente sottoelencate:
Spese condominiali insolute pari ad € 1.724,32, così come quantificate nel riparto preventivo delle spese dal 1° Aprile 2025 al 31 Marzo 2026, equivalente al numero "59: CC – 1 15 = Società …omissis…", vedi allegato "MM";
Spese per la SCIA in sanatoria pari ad € 2.586,00 in totale (di cui € 516,00 per sanzione pecuniaria ed € 100,00 per diritti di segreteria) alle spese comunali vanno aggiunte le spese per la variazione catastale pari ad € 470,00 ed infine le spese Tecniche di Progettazione pari a circa € 1.500,00 oltre CNG del 5% ed IVA pari al 22%.

ALLEGATI:
MM - Riparto delle spese Condominiali;
NN - Pratica Condono edilizio n. 1229 del 30/06/1986;

Data: 23.12.2025

C.T.U.
…omissis…