

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Nel procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2022 R.G.E. Tribunale di Paola, promossa dal creditore MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE SPA
contro**

INCARICO

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Bazzarelli Maurizio nato ad Amantea (CS) l' 11.06.1971, ivi residente alla via Adige n. 7, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza al n. 2350, venivo nominato dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Paola dr.ssa Federica Laino nel procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2022 R.G.E. Tribunale di Paola, promossa dal creditore MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE SPA rappresentato dall'avvocato
Contro

In data 21/11/2022, mi venivano affidati i seguenti quesiti:

- A -

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

- i dati reali ed attuali relativi a :

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione progressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al 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 22.11.2022 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, nella stessa giornata ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'ufficio e più precisamente la documentazione che ho prontamente estrapolato dal fascicolo presso il Tribunale Ordinario di Paola.

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

Successivamente il dottore Lanfranco Iazzolino, in qualità di custode giudiziario nella presente procedura, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata AR per la data del 09.12.2022 ore 15:30.

Sugli immobili oggetto di pignoramento abbiamo travato i sig.ri e la moglie i quali dopo una serie di perplessità pervenute in quanto la

raccomandata AR non era stata ancora consegnata, ci hanno comunque consentito l'accesso ai locali.

Lo scrivente ha provveduto a raccogliere tutti i dati necessari alla documentazione della stessa mediante accurato sopralluogo, annotazione di tutti i dati significativi, nonché lo scatto di numerose fotografie di gran parte dei locali e la misurazione degli stessi, tranne gli ambienti posti a nord dell'appartamento e del magazzino posto a piano sottostada primo, in quanto l'esecutato ha negato l'accesso per motivi di privacy.

Successivamente, stabilito il secondo sopralluogo per giorno 28.12.2022 ore 09:30, lo scrivente insieme al dottore Lanfranco Iazzolino, si é recato sugli immobili oggetto di pignoramento dove i coniugi sig.ri ci hanno permesso di completare la visione e misurazioni dei locali.

Successivamente, e più precisamente in data 15.03.2023, considerato che né l'Agenzia delle Entrate di Paola né tanto meno l'amm.re Pro tempore del Condominio nella persona della dott.ssa hanno ancora fornito la documentazione richiesta, lo scrivente richiedeva al G.E. una proroga per terminare l'elaborato peritale.

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

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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

- a) Unità immobiliare censita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 115 m², Rendita: Euro 673,98, in Ditta:

Diritto di:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- b) Unità immobiliare censita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 59, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita: Euro 49,58, in Ditta:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- c) Unità immobiliare censita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 66, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita: Euro 86,76, in Ditta:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Acquisito il titolo d'acquisto in favore del debitore, consistente nell'atto di compravendita soggetta ad IVA del 21.05.2013 a firma del notaio Stefano Camilleri notaio in Cosenza iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, repertorio n. 40051, raccolta n. 18170 (Vedi allegato "A"- Atto di compravendita). Nota presentata con Modello Unico n. 10452.1/2013 Reparto PI di COSENZA in atti dal 11/06/2013. (Vedi allegato "T" – Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria) Non risultante dalla documentazione in atti, 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;

Ho acquisito estratto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile della Città di Paola in data 17.05.2023.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Paola in data 17.05.2023 tra

(Atto n. 343 p.1 anno 1975 del Comune di Lamezia Terme) e

(Atto n. 923 p. 1 s. A anno 1984 del Comune

di Lamezia Terme) a margine ed in calce all'atto risulta: "Gli sposi, alla presenza degli stessi testimoni mi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni, a norma dell'art. 162, secondo comma, del Codice Civile. (Vedi allegato "B" - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio).

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

Ho provveduto ad effettuare idonea visura camerale della _____ dove si evince che l'intestatario dei beni trattandosi di una impresa individuale trattasi di persona fisica, individuata in _____ (Vedi allegato "C" - 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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

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

- 1. ANNOTAZIONE del 21/11/2012 - Registro Particolare 2588 Registro Generale 29554 Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 39480/17770 del 30/10/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4645 del 2009;**
- 2. ANNOTAZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 1431 Registro Generale 7202 Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 39480/17770 del 30/10/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4645 del 2009;**

3. **TRASCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 10452 Registro Generale 14841 Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 40051/18170 del 21/05/2013 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**
4. **ISCRIZIONE del 09/03/2017 - Registro Particolare 680 Registro Generale 7061 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 722 del 28/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
5. **TRASCRIZIONE del 15/06/2022 - Registro Particolare 14595 Registro Generale 17803 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 343 del 06/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Vedi allegato "D" - Elenco delle formalità).**

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

Trattasi di tre unità immobiliari, e più precisamente:

- a)- un appartamento ad uso residenziale ubicato a piano 2°;**
- b)- un posto auto all'aperto ubicato piano terra;**
- c)- un magazzino deposito ubicato a piano sottostrada 1°.**

- 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 tre, quali:

a)-Unità immobiliare, appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Amantea Provincia di Cosenza, in via Dogana n. 251/E, piano 2°.

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

Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 115 m², Rendita: Euro 673,98, in Ditta:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (Vedi allegato "E1" - Visura catastale sub 28).

Dati di superficie: Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte 115 m².

Confinante sul lato ovest con sub 40 (vano scala) ed appartamento individuato con sub 29, e sui restanti tre lati con spazi condominiale.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di compravendita del 21.05.2013 a firma del notaio Stefano Camilleri notaio in Cosenza iscritto al collegio notarile dei

distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, repertorio n. 40051, raccolta n. 18170, registrato a Cosenza il 11.06.2013 al n° 5915 serie 1T.

Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:

Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, muri di compagnatura esterni di laterizio forato, muri divisorii interni di laterizio forato da cm 8 di spessore, intonaci interni del tipo tradizionali liscio, mentre gli intonaci esterni sono del tipo tradizionale ruvido, pavimento di piastrelle di gres, rivestimento del bagno in piastrelle di gres, infissi interni di legno tamburato, infissi esterni di alluminio preverniciato di colore RAL (bianco) dotati di vetrocamera, compreso persiane esterne ad ante alla Romana, con altezza interna netta $\geq 2,70$ mt.

b)-Unità immobiliare, posto auto all'aperto a piano terra individuato con il numero 59, sito nel Comune di Amantea Provincia di Cosenza, in via Dogana n. 251/E.

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

Risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 59, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita: Euro 49,58, in Ditta:

Diritto di: Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni (Vedi allegato "E2" - Visura catastale sub 59).

Dati di superficie: Totale: 12 m².

Confinante a sud con altre proprietà particella n. 433, ad est con sub 60 (altro posto auto), ad ovest con sub 58 (altro posto auto) ed a nord con sub 62 passaggio condominiale.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di compravendita del 21.05.2013 a firma del notaio Stefano Camilleri notaio in Cosenza iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, repertorio n. 40051, raccolta n. 18170, registrato a Cosenza il 11.06.2013 al n° 5915 serie 1T.

Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:

Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, pavimento in piastrelle di gres di colore grigio con delimitazione posto auto mediante una striscia piastrelle di colore rossiccio (segnaposto).

c)-Unità immobiliare, magazzino/deposito, sito nel Comune di Amantea Provincia di Cosenza, in via Dogana n. 251/E, piano sottostrada 1°.

L'identificazione catastale risulta congrua 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 Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 66, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita: Euro 86,76, in Ditta:

Diritto di: Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni (Vedi allegato "E3" - Visura catastale sub 66).

Dati di superficie: Totale: 28 m².

Confinante sul lato ovest con sub 40 (vano scala), lati nord e sud col sub 61 (rampa e corridoio di accesso) ad ovest con sub 15.

I dati catastali non corrispondono tutti a quelli indicati nell'atto di compravendita del 21.05.2013 a firma del notaio Stefano Camilleri notaio in Cosenza iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, repertorio n. 40051, difatti i dati catastali inerente all'attuale sub 66 erano:

sub 14, categoria C/6, rendita € 55,78, avvenuta con variazione catastale, ed in particolare VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 29/09/2019 Pratica n. CS0112285 in atti dal 30/09/2019 BOX AUTO-LOCALE DEPOSITO (n. 23831.1/2019). (Vedi allegato "F3" - Visura catastale storica sub 66)

Con le seguenti caratteristiche tecniche e strutturali:

Struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, muri di compagnatura esterni di laterizio forato, muri divisorii interni di laterizio forato da cm 8 di spessore, intonaci interni ed esterni sono del tipo tradizionale ruvido, pavimento di cemento

industriale, porta d'ingresso di lamiera zincata del tipo basculante, con altezza interna netta pari a mt 2,95.

Tutte e tre le unità immobiliare sopra elencate fanno parte del "Condominio", sito nel centro cittadino di Amantea, risulta facilmente raggiungibile, non lontano dai principali servizi quali: Poste Italiane, banche, mercato, mercatino domenicale, 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Dall'atto di compravendita del 21.05.2013 a firma del notaio Stefano Camilleri notaio in Cosenza iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, repertorio n. 40051, raccolta n. 18170, registrato a Cosenza il 11.06.2013 al n° 5915 serie 1T (Vedi allegato "A"- Atto di compravendita), recita nell'art. 3:

"Quanto forma oggetto della presente vendita, effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene trasferito con ogni accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive attualmente esistenti, e con tutti i diritti e gli oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni sono tali per legge e che costituiscono il condominio dell'edificio e del complesso edilizio, che saranno meglio indicati nel regolamento di Condominio, con annesse Tabelle Millesimali, che verrà predisposto dalla parte venditrice e che la parte acquirente si impegna, sin d'ora ad osservare e fare osservare anche dai propri aventi causa a qualsiasi titolo".

Dopo plurime e reiterate richieste ho ottenuto finalmente in data 18.05.2023 le tabelle millesimali ed una sorta di dichiarazione da parte dell'amministratore pro-tempore del Condominio " " (Condominio dove sono ubicati gli immobili di cui in oggetto) nella persona di datato 12/04/2023, con la quale attesta che il Regolamento di Condominio non è in suo possesso. (Vedi allegato "G" – Dichiarazione amministratore + Tabelle millesimali).

Non avendo alcun elemento ho provveduto ad estrarre elenco subalterni dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, sul quale si possono individuare le parti comuni, (Vedi allegato "Q" – Elenco immobili) quali:

-sub 64 bene comune non censibile corridoio/rampa di accesso a piano sottostada 1°, permette l'accesso al magazzino-deposito individuato col sub 66;
-sub 62 bene comune non censibile passaggio comune a piano terra, permette l'accesso al posto auto individuato col sub 59;
-sub 39 bene comune non censibile, ascensore piano S.1° ÷ Piano 4°, permette l'accesso al sub 28 (appartamento a piano 2°) ed al sub 66 (magazzino/deposito a piano S. 1°);
-sub 40 bene comune non censibile vano scala piano S.1° ÷ Piano 4°, che permette l'accesso al sub 28 (appartamento a piano 2°) ed al sub 66 (magazzino/deposito a piano S. 1°); (Vedi allegato "R" - Elaborati planimetrici interessati)

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 progressa dei beni

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

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

Dal confronto effettuato tra i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc, ed i dati catastali attuali è risultato che codesti in parte sono rimasti immutati, altri sono variati, nello specifico:

a)-Unità immobiliare, appartamento ad uso residenziale, censito presso l'Agenda delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, Rendita: Euro 673,98, Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 115 m², in Ditta:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, l'unità immobiliare in questione non ha subito sostanziali variazioni se non nel numero civico erroneamente indicato di n. 251/D, invece quello corretto è n. 251/E (Vedi allegato "F1" - Visura catastale storica sub 28).

b)-Unità immobiliare, posto auto all'aperto, censito presso l'Agenda delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 59, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita: Euro 49,58, in Ditta:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, ha subito una variazione nel classamento nel 2013 e più precisamente, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2013 Pratica n. CS0194808 in atti dal 12/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33621.1/2013) che dalla rendita originaria di € 27,89 ad € 49,58 odierni (Vedi allegato "F2" - Visura catastale storica sub 59).

c)- Unità immobiliare, magazzino-deposito, censito presso l'Agenda delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 66, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita: Euro 86,76, in Ditta:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, ha subito una variazione nel 2012, e più precisamente, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2012 Pratica n. CS0233429 in atti dal 27/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27034.1/2012) dal sub 14 categoria C/6, classe 1, rendita € 55,78, e passato al sub 66, categoria C/2, classe 1, Rendita € 86,76 attuali. (Vedi allegato "F3" - Visura catastale storica sub 66).

Dai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore non si sono riscontrati irregolarità se non che su tutti e tre gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento il numero civico n. 251/D è sbagliato, quello giusto è n. 251/E, così come documentato dalla foto n° 40 (Vedi allegato "H" - Rilievo Fotografico)

Ai fini di cui sopra, allego:

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

Si allegano visure catastali storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali, uniche giacenti presso l'Agenda delle Entrate (Vedi allegato "I" - Planimetrie catastali).

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 al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dalle indagini effettuate sull'unità immobiliare in questione, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al:

a)- foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 115 m², Rendita: Euro 673,98, in Ditta:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

b)- foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 59, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita: Euro 49,58, in Ditta:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

c)- foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 66, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita: Euro 86,76, in Ditta:

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

- C -

Stato di possesso

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

Dai due sopralluoghi effettuati sul posto, e dai due relativi accessi effettuati concessi dai sig.ri (Atto n. 343 p.1 anno 1975 del Comune di Lamezia Terme) e (Atto n. 923 p. 1 s. A anno 1984 del Comune di Lamezia Terme), posso affermare che l'immobile in esame è occupato dal nucleo familiare del sig.

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 i soggetti interessati, quali:

a)-

b)-

c)-

(Allegato "L" – Attestato dell'Agazia 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 € 438,80 mensile.

A tale importo si è pervenuto mediante la somma analitica del valore locativo delle tre unità immobiliare oggetto di pignoramento.

a)-Per l'unità immobiliare (appartamento ad uso residenziale) censito presso l'Agazia delle Entrate in catasto fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 115 m², Rendita: Euro 673,98, è stato assunto l'importo minimo pari ad € 3,20 * mq 115,00 = € 368,00;

b)- Per l'unità immobiliare (posto auto all'aperto) censito presso l'Agazia delle Entrate in catasto fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 59, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita: Euro 49,58, è stato assunto l'importo minimo pari ad € 1,50 * mq 12,00 = € 18,00;

c)-Per l'unità immobiliare, magazzini deposito, censito presso l'Agazia delle Entrate in catasto fabbricati del Comune di Amantea foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 66, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita: Euro 86,76, è stato assunto l'importo minimo pari ad € 2,20 * mq 24,00 = € 52,80;

E' stato assunto il valore più basso e/o più alto dei valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Agazia delle Entrate di Cosenza del Comune di Amantea (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'Agazia immobiliare di Amantea e l'Agazia immobiliare di Amantea.

- 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

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 o manutenzione ammontano ad € 63,00 bimestrali, inoltre il sig. ha pagato regolarmente il condominio fino a Marzo 2023.

Attualmente non esistono spese straordinarie da sostenere.

Non è stato possibile stabilire o meno l'esistenza di beni condominiali (oltre ai beni comuni non censibili) in quanto l'amministratore pro-tempore del Condominio (Condominio dove sono ubicati gli immobili di cui in oggetto) nella persona di attesta in data 12/04/2023 che il Regolamento di Condominio non è in suo possesso. (Vedi allegato "G" – Dichiarazione amministratore + Tabelle millesimali).

- 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 Amantea effettuato tramite pec in data 14.01.2023 ore 11:03:56, inerente alle tre unità immobiliari oggetto di perizia, facenti parte del fabbricato sito alla Traversa di via Dogana n° 251/E, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del Comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349, è emerso quanto segue:

a)-Il fabbricato di cui fanno parte le tre unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire, Pratica Edilizia n° 3631 rilasciato in data 26.05.2009 (Allegato "N" - Permesso di Costruire P.E. n° 3631 del 26.05.2009);

b)-Successivamente lo stesso è stato interessato del Permesso di Costruire in Variante al P.d.C. n° 3631/09 con Pratica Edilizia n° 3717 del 09.02.2010 (Allegato "O" - Permesso di Costruire in Variante P.E. n° 3717 del 09.02.2010);

c)-Successivamente lo stesso è stato interessato da una Denuncia di Inizio Attività datata 29.06.2010 prot. 11961 e successiva Denuncia di Inizio Attività datata 14.10.2011 prot. 19642 (entrambe non presente agli atti);

d)-Successivamente, e più precisamente in data 27.04.2012 è stato rilasciato Certificato di Agibilità a firma del Responsabile del Settore ing. Francesco Lorello.

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 sopralluoghi effettuati all'interno dei locali, e più precisamente all'interno dell'appartamento ubicato a piano secondo, censito al foglio n. 7 particella n. 1349 sub 28, ho rilevato che rispetto ai disegni allegati al Certificato di Agibilità a firma del Responsabile del Settore ing. Francesco Lorello, datato 27.04.2012 (Vedi allegato "S" - Certificato di Agibilità), non è presente l'apertura tra la camera da letto 3 e lo studio documentato anche dalla foto n° 23, non era previsto il gradino esistente al wc 3 (Vedi foto n° 32), sul lato est manca il muretto di separazione, sono presenti alcuni muretti a tutt'altezza di separazione individuati al n° 4 della legenda della planimetria originaria ed attuale allegato (Vedi allegato "P" - Planimetria originaria ed attuale), attualmente manca anche la porta con relativo tramezzo tra il soggiorno/pranzo 2 e lo studio ed il wc 3, inoltre nella planimetria catastale non sono bene rappresentati i parapetti dei balconi composti in parte di muratura ed in parte di ringhiere in metallo così come previsto in progetto.

La mancanza della porta di collegamento tra la camera da letto n° 3 e lo studio comporta di fatto il frazionamento da una unità immobiliare in due unità immobiliari.

A tal proposito all'interno del faldone giacente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amantea, da me esaminato minuziosamente non è presente nessuna autorizzazione alla divisione dell'appartamento (sub 28) in due appartamenti.

Così come non è presente nella banca dati catastale (Vedi allegato "I" – Planimetrie catastali).

Le sopra elencate difformità, trattasi di lavori di manutenzione straordinaria che non ricadono in zona tutelata paesaggisticamente, pertanto non è prevista la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, inoltre trattasi di opere di manutenzione ordinaria/straordinaria, dette "opere minori" ai sensi della Deliberazione n. 330 del 22.07.2011 della Giunta Regionale - Regione Calabria, così come elencato nell'allegato "A" comma n° 3, non è soggetto al deposito/autorizzazione presso l'ufficio tecnico regionale ai sensi delle norme vigenti in materia edilizia sismica.

Per sanare le difformità che sussistono tra l'odierna situazione dell'immobile con quelle rappresentate negli elaborati progettuali (Vedi allegato "S" - Certificato di Agibilità), basta una **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA** (art. 22 , D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160), "Sanatoria dell'intervento 3 realizzato, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001", incluso il relativo pagamento della sanzione pecuniaria, così come sotto elencate:

a)-Le spese per la redazione della pratica sopra descritta sono assimilabili € 1.521,00 in totale.

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

- € 100,00 per diritti di segreteria;
- € 516,00 per sanzione pecuniaria;
- € 5,00 per commissioni per pagamento bollettini PagoPa;
- € 900,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale;

b)-Successivamente necessita la rettifica della banca dati catastale mediante la presentazione di idonea variazione catastale per frazionamento presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, mediante due planimetrie catastali dal costo di € 870,00 in totale.

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

- € 100,00 per tributi speciali catastali 886T;
- € 770,00 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) presso il Comune di Amantea, dal costo di € 1.270,00 in totale.

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

- € 100,00 per diritti di segreteria;
- € 400,00 per la redazione di n° 2 attestati di prestazione energetica;
- € 770,00 compreso C.N.G. pari al 5% + I.V.A. pari al 22% per onorario professionale;

Il costo totale generale per il conseguimento della S.C.I.A. in sanatoria, della variazione catastale e per la nuova Segnalazione Certificata per l'Agibilità ammonta ad € 3.661,00 (Diconsi euro tremilaseicentosesantuno/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: (€ 1.521,00 + € 870,00 + € 1.270,00).

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 una SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA (art. 22 , D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160), "Sanatoria dell'intervento 3 realizzato, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001", incluso il relativo pagamento della sanzione pecuniaria, per un costo complessivo ad € 3.661,00 (Diconsi euro tremilaseicentosessantuno/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.

a)-Unità immobiliare, appartamento ad uso residenziale, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, Rendita: Euro 673,98, Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 115 m², Superficie ragguagliata e/o commerciale mq 131,89, Valore pari ad € 171.457,00.

b)-Unità immobiliare, posto auto all'aperto, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 59, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita: Euro 49,58, Valore pari ad € 3.600,00.

c)- Unità immobiliare, magazzino-deposito, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 66, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita: Euro 86,76, Valore pari ad € 15.600,00.

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 il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'unità immobiliare NON è stata pignorata solo pro quota. Inoltre l'appartamento a piano secondo individuato al sub 28 da fatto è stato diviso in due unità immobiliari, mediante la chiusura di un vano porta. A tal proposito si fa presente che l'appartamento ad sub 28 era già dotato all'origine da due porte d'ingresso.

-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 € 190.657,00 (Diconsi Euro Centonovantamilaseicentocinquantesette/00)

A tale valore si è pervenuto mediante la somma analitica del valore cadauno di ognuna delle tre unità immobiliare e più precisamente: [€ 171.457,00 (a) + € 3.600,00 (b) + € 15.600,00 (c)] = € 190.657,00 (Diconsi Euro Centonovantamilaseicentocinquantesette/00)

A tale importo va detratto la somma necessaria per sanare le difformità:

DETRAZIONE PER LA SANATORIA: € 190.657,00 - € 3.661,00 (Spesa per sanatoria) = € 186.996,00 (Diconsi Euro Centottantaseimilaseimilanovecentonovantasei/00).

Il valore di mercato più prossimo alla realtà è di € 1.300,00 al metro quadrato per l'appartamento ad uso abitativo posto a piano 2°, di € 300,00 per il posto auto all'aperto a piano terra, e di € 650,00 per il magazzino deposito a piano Sottostrada 1°.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

a)-Unità immobiliare, appartamento ad uso residenziale, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 28, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, Rendita: Euro 673,98, Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 115 m², Superficie ragguagliata e/o commerciale mq 131,89, Valore pari ad € 171.457,00 (mq 131,89 * € 1.300,00)

b)-Unità immobiliare, posto auto all'aperto, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 59, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 m², Rendita: Euro 49,58, Valore pari ad € 3.600,00 (mq 12,00 * € 300,00)

c)- Unità immobiliare, magazzino-deposito, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in catasto fabbricati del comune di Amantea al foglio di mappa n. 7 particella n. 1349 sub 66, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 24 m², Rendita: Euro 86,76, Valore pari ad € 15.600,00 (mq 24,00 * € 650,00)

Il criterio di stima adottato è del tipo analitico comparativo.

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari del tipo ad uso abitativo, quindi facilmente comparabili tra loro. Per stabilire il prezzo di mercato più prossimo alla realtà pari ad € 1.300,00 al metro quadrato per l'appartamento ad uso abitativo posto a piano 2°, ad € 650,00 per il magazzino deposito a piano sottostrada 1°, e ad € 300,00 per il posto auto all'aperto a piano terra, lo scrivente si è affidato prima di tutto all'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

di Cosenza (Vedi Allegato "M" – Ispezione della Banca dati delle quotazioni immobiliari), oltre alle informazioni ricevute dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Amantea ing. Francesco Stellato, nonché alle pubblicazioni dell'Agenzie Immobiliare presso l'Agenzia di Amantea e l'Agenzia di Amantea, ma soprattutto da precedenti transazioni.

Si è tenuto soprattutto conto dello stato di conservazione attuale dell'immobile, della posizione rispetto ai servizi, l'ubicazione del sito dello stabile nonostante sia posizionato in modo centrale e vicino a diversi servizi, lo stesso è dotato di scarsa vedute, inoltre la strada di accesso (traversa di via Dogana) trattasi di strada cieca senza uscita, 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 - Atto di compravendita;
- B - Estratto di matrimonio;
- C - Visura camerale storica;
- D - Elenco delle formalità;
- E1 - Visura catastale sub 28;
- E2 - Visura catastale sub 59;
- E3 - Visura catastale sub 66;
- F1 - Visura catastale storica sub 28;
- F2 - Visura catastale storica sub 59;
- F3 - Visura catastale storica sub 66;
- G - Attestato amministratore + Tabelle millesimali;
- H - Rilievo fotografico;
- I - Planimetrie catastali;
- L - Attestato Agenzia delle Entrate;
- M - Ispezione banca dati Agenzia delle Entrate;
- N - Permesso di Costruire P.E. n° 3631 del 26.05.2009;
- O - Permesso di Costruire di Variante P.E. n° 3717 del 09.02.2010;
- P - Planimetria originaria e attuale;
- Q - Elenco immobili;
- R - Elaborati planimetrici;
- S - Certificato di Agibilità;
- T - Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria;
- U - Certificazione notarile;
- V - Ricevute pec invio bozza relazione;

Data: 18.05.2023

C.T.U.
geom. Maurizio Bazzarelli

Bazzarelli Maurizio


Il sottoscritto C.T.U. geometra Maurizio Bazzarelli, quale CTU nel procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2022 R.G.E. Tribunale di Paola, promossa dal creditore MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE SPA contro

avendo terminato le operazioni peritali, trasmette la bozza della relazione alle parti ed al custode nominato in data 13/06/2023 così come indicato da G.E. (Vedi Allegato "V" - Ricevute pec invio bozza relazione), precisando che le parti ed il custode hanno quindici giorni di tempo per trasmettere eventuali osservazioni allo scrivente.

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

Data: 05.07.2023

C.T.U.
geom. Maurizio Bazzarelli

Bazzarelli Maurizio

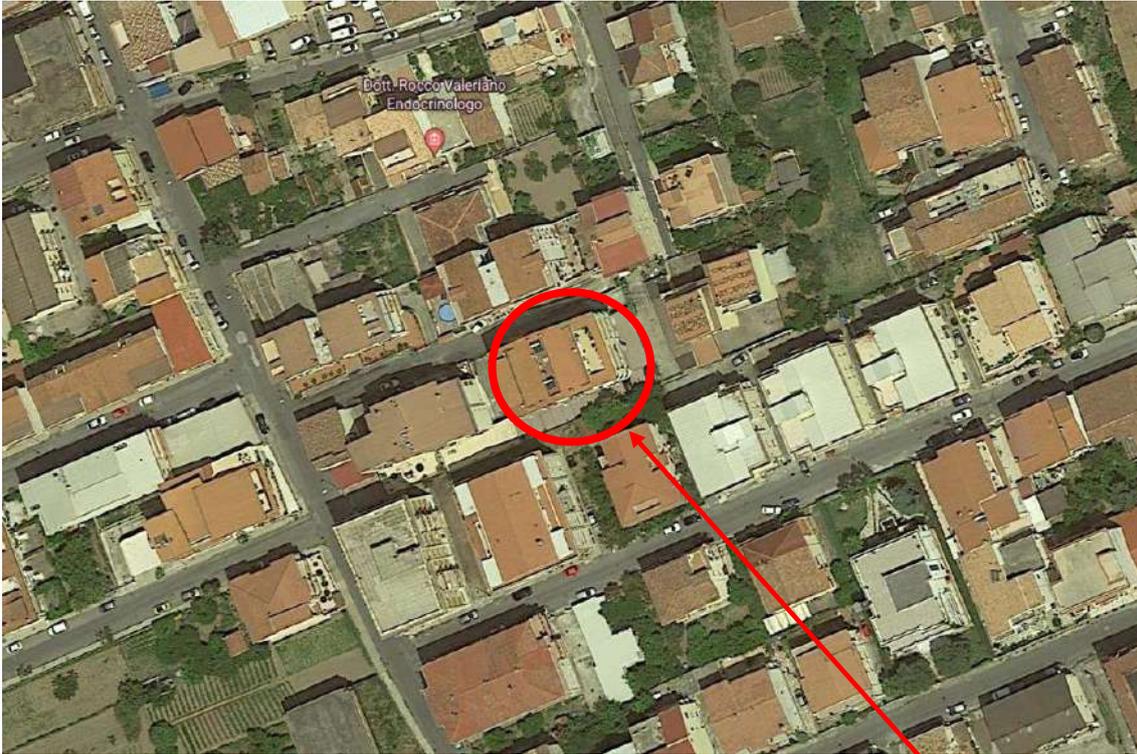



FOTO N. 1
Foto satellitare estratta da Google Earth

Ubicazione immobile



FOTO N. 2





FOTO N. 3



FOTO N. 4





FOTO N. 5



FOTO N. 6





FOTO N. 7



FOTO N. 8





FOTO N. 9



FOTO N. 10





FOTO N. 11



FOTO N. 12





FOTO N. 13



FOTO N. 14





FOTO N. 15



FOTO N. 16





FOTO N. 17



FOTO N. 18





FOTO N. 19



FOTO N. 20





FOTO N. 21



FOTO N. 22





FOTO N. 23



FOTO N. 24



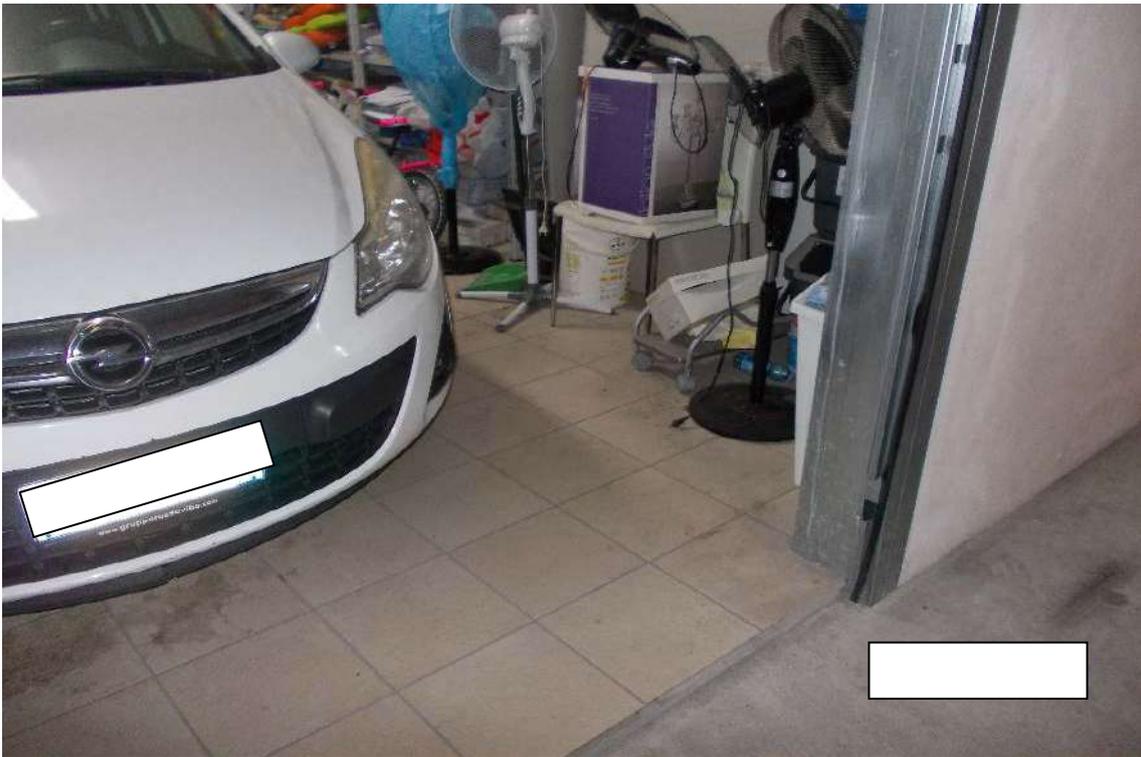


FOTO N. 25



FOTO N. 26





FOTO N. 27



FOTO N. 28



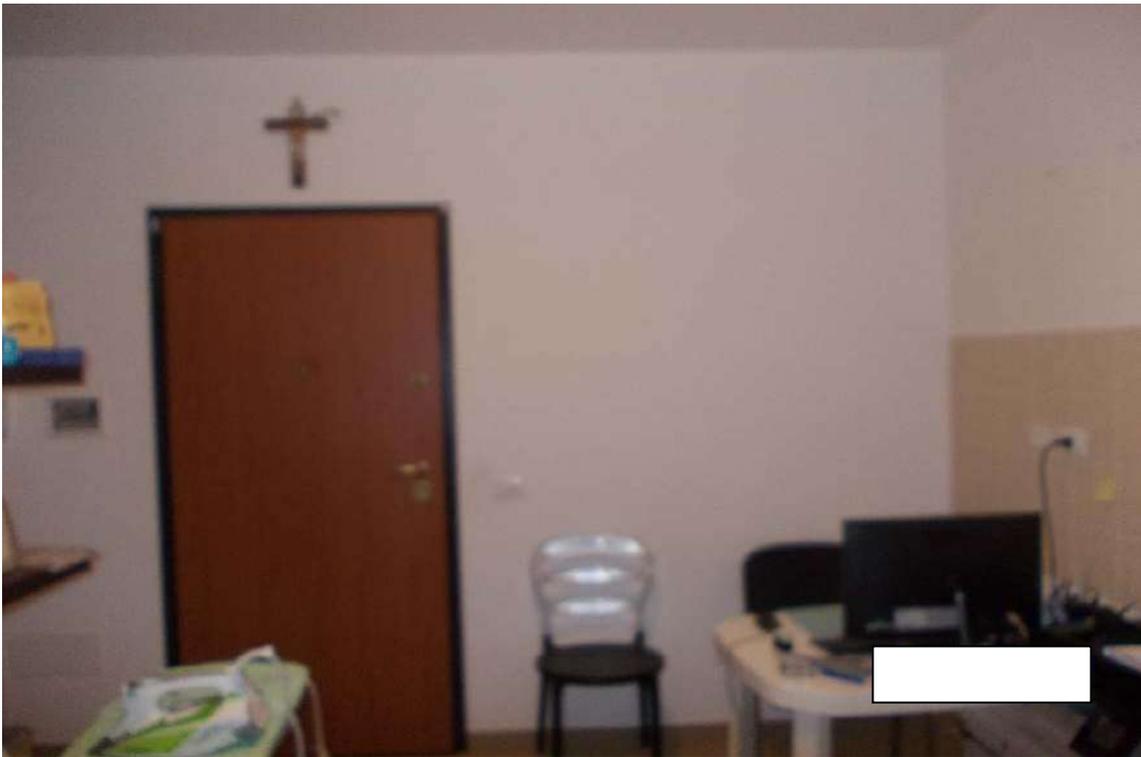


FOTO N. 29



FOTO N. 30





FOTO N. 31



FOTO N. 32





FOTO N. 33



FOTO N. 34



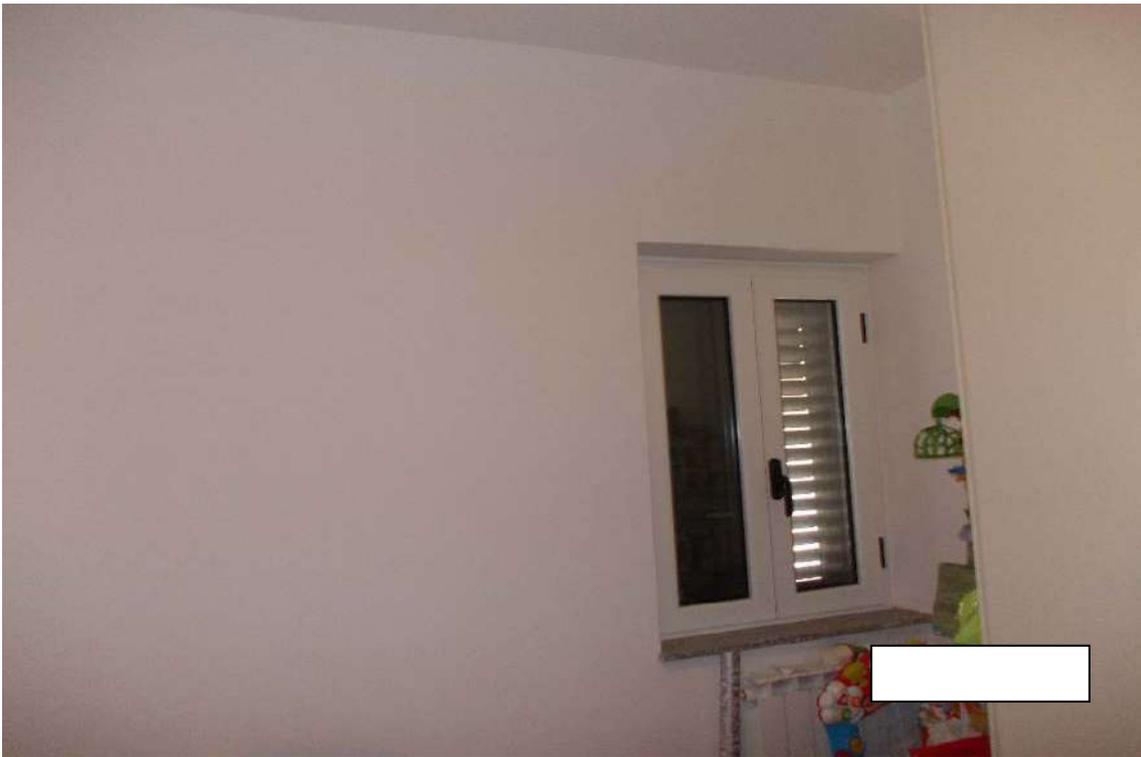


FOTO N. 35

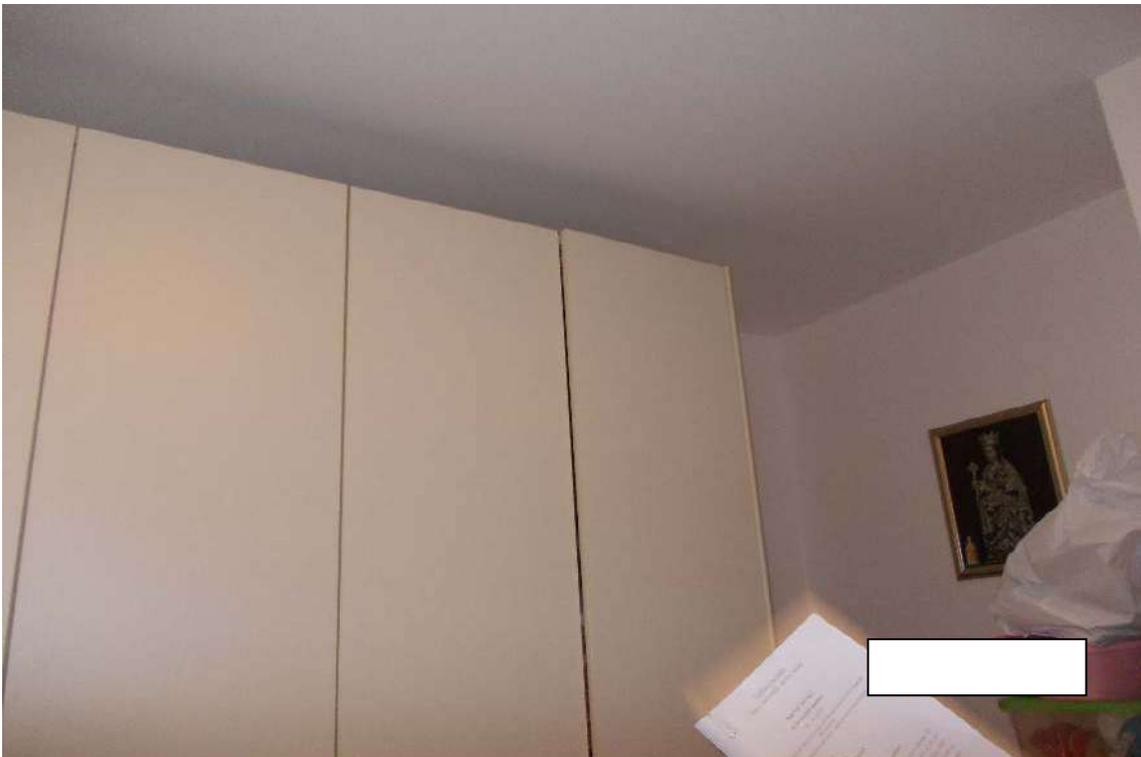


FOTO N. 36



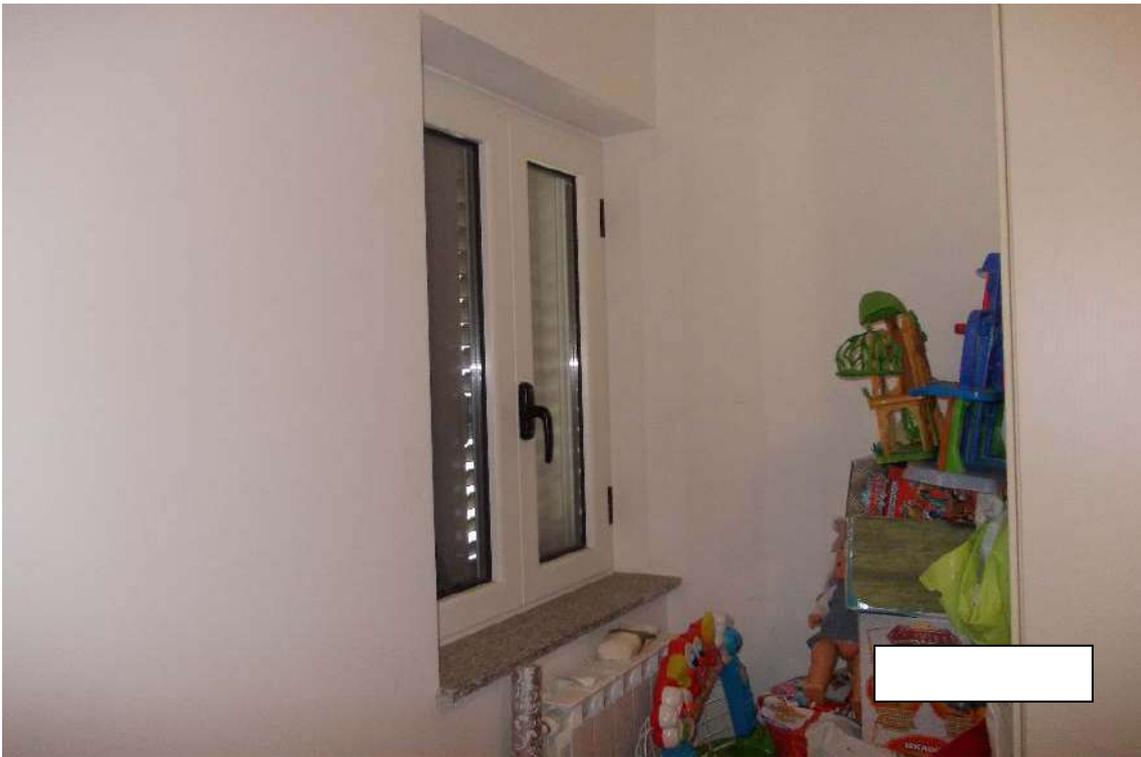


FOTO N. 37



FOTO N. 38



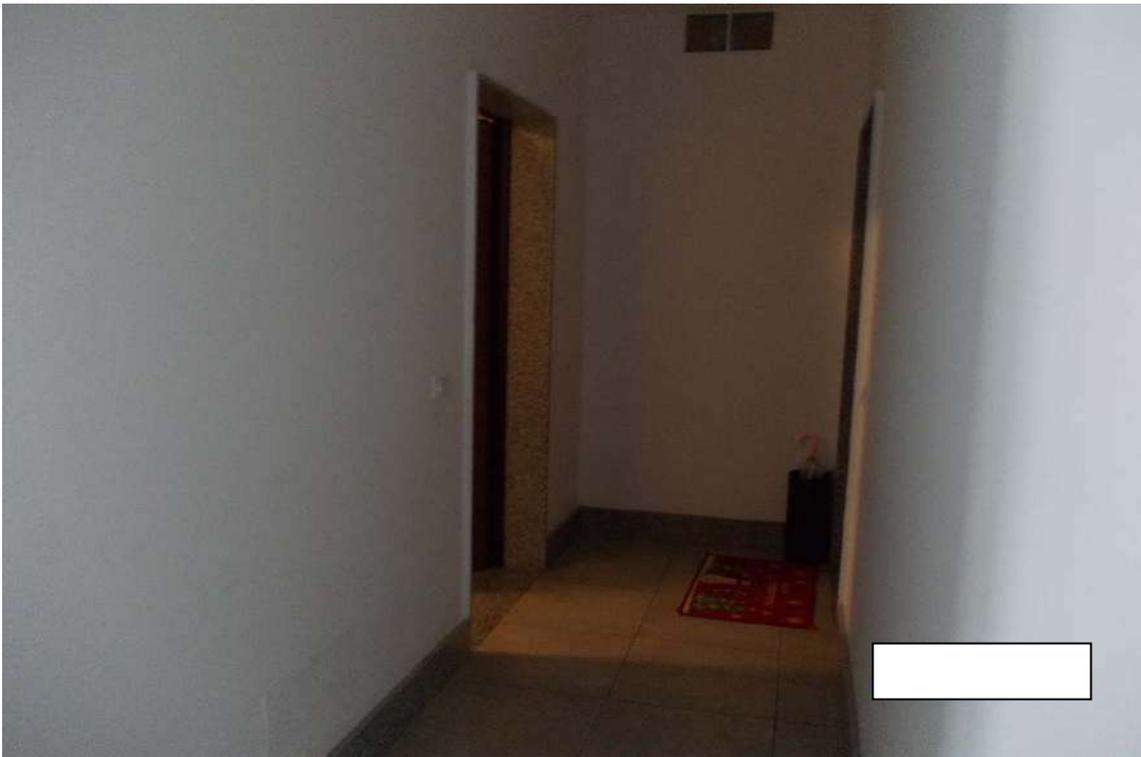


FOTO N. 39



FOTO N. 40



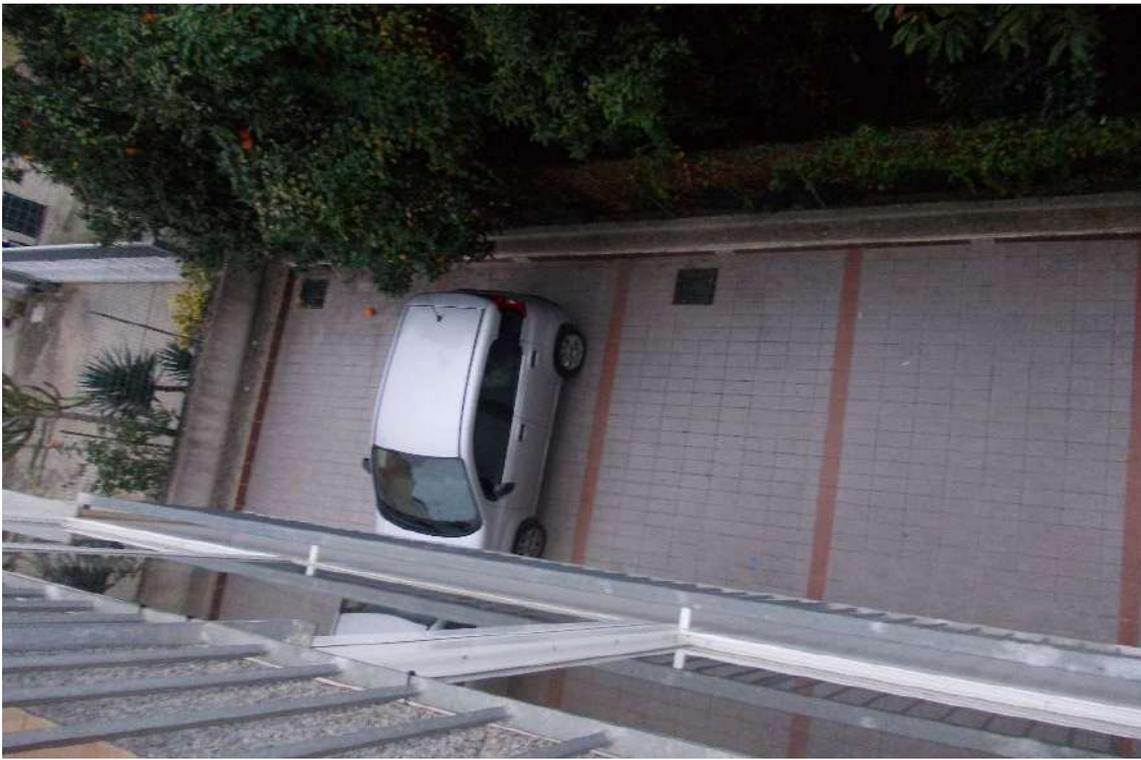


FOTO N. 41



FOTO N. 42





FOTO N. 43

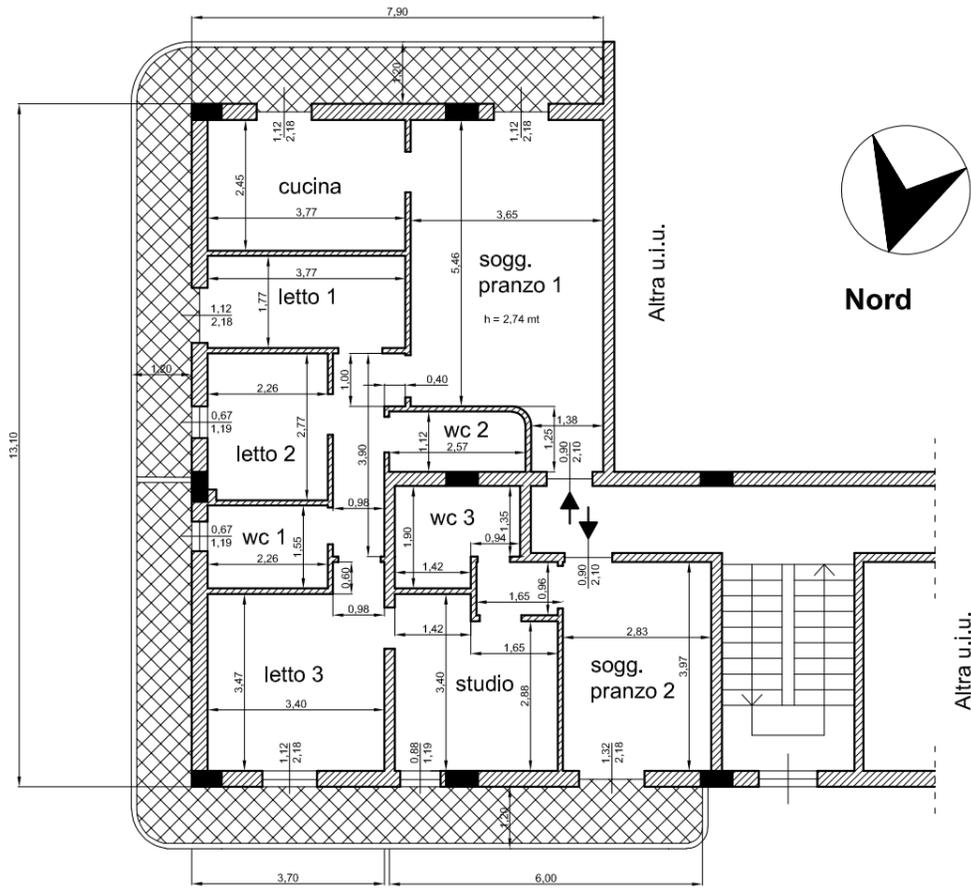


FOTO N. 44

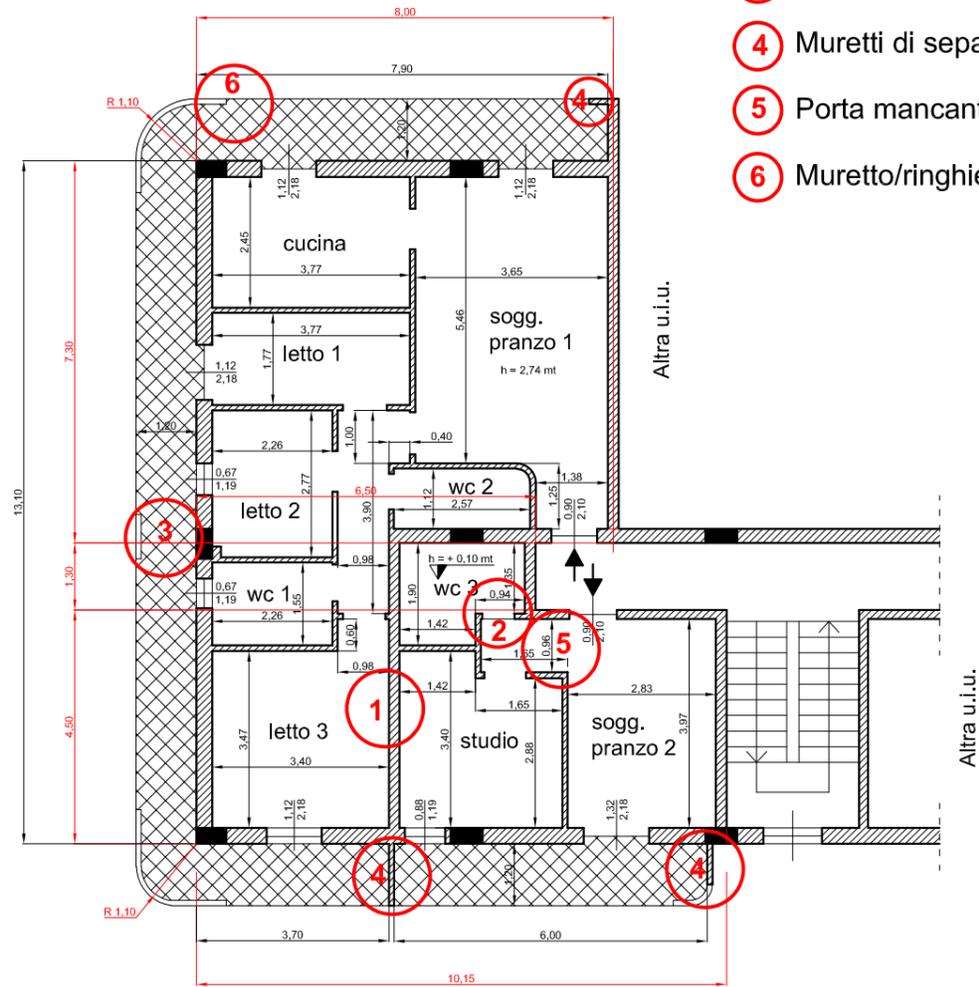


Allegato "P"

Planimetria originaria ed attuale
 foglio 7 particella 1349 sub 28 piano 2°



Planimetria originaria



Planimetria attuale

LEGENDA

- ① Chiusura porta
- ② Gradino del bagno
- ③ Muretto mancante
- ④ Muretti di separazione
- ⑤ Porta mancante
- ⑥ Muretto/ringhiera

CALCOLO SUPERFICI NETTA

Interno appartamento

cucina	.....	mt 3,77 * mt 2,45 = mq	9,24
sogg.pranzo	.....	mt 3,65 * mt 5,46 = mq	19,93
"	.....	mt 1,38 * mt 1,25 = mq	1,72
letto 1	.....	mt 3,77 * mt 1,77 = mq	6,67
letto 2	.....	mt 2,26 * mt 2,77 = mq	6,26
wc 1	.....	mt 2,26 * mt 1,77 = mq	4,00
letto 3	.....	mt 3,40 * mt 3,47 = mq	12,82
"	.....	mt 0,98 * mt 0,60 = mq	0,59
corridoio	.....	mt 0,40 * mt 1,00 = mq	0,40
"	.....	mt 0,98 * mt 3,90 = mq	3,82
wc 2	.....	mt 2,57 * mt 1,12 = mq	2,88
wc 3	.....	mt 1,42 * mt 1,90 = mq	2,70
"	.....	mt 0,94 * mt 1,35 = mq	1,27
studio	.....	mt 1,42 * mt 3,40 = mq	4,83
"	.....	mt 1,65 * mt 2,88 = mq	4,75
sogg.pranzo 2	.....	mt 1,65 * mt 0,96 = mq	1,58
"	.....	mt 2,83 * mt 3,97 = mq	11,23
			mq 94,69

Balconi

balconi lato sud	.....	mt 7,90 * mt 1,20 =	mq 9,48
"	.....	mt 1,10 * mt 1,10 * 3,14/4 =	mq 0,95
balconi lato est	.....	mt 13,10 * mt 1,20 =	mq 15,72
"	.....	mt 1,10 * mt 1,10 * 3,14/4 =	mq 0,95
balconi lato nord	.....	mt 3,70 * mt 1,20 =	mq 4,44
"	.....	mt 6,00 * mt 1,20 =	mq 7,20
			mq 38,74

CALCOLO SUPERFICI LORDA

mt 8,00 * mt 7,30 = mq	58,40
mt 6,50 * mt 1,30 = mq	8,45
mt 10,15 * mt 4,50 = mq	45,67
mq 112,52	

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA/COMMERCIALE

superficie lorda	.....	mq 112,52
balconi al 50% (mq 38,74/2)	=	mq 19,37
superficie commerciale		mq 131,89