

TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica di Ufficio

Per la stima di beni immobili

Soggetti a pignoramento

N. Ruolo G.E.60/2019

Giudice Esecuzione: Dott.ssa. Francesca Familiari

Custode Giudiziario: omissis

C.T.U. Ing. AURELIO AMEDEO LONGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N.1

e

LOTTO N. 2

INDICE

Premessa.....	pag 3
Sopralluoghi.....	pag 4
Operazioni preliminari.....	pag 6
Quesiti e risposte.....	pag 7
Conclusioni.....	pag 36

ALLEGATI

Visure storiche

Perizia di stima in conformità direttiva Garante per la protezione dei dati personali del 7-02-2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008)

Verbale sopralluogo

Certificato di residenza storico

Lettera Regione Calabria richiesta sussistenza Usi Civici

Foto immobili oggetto del procedimento

Piante e planimetrie

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Aurelio Amedeo Longo, iscritto regolarmente all'albo Sez. A degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°4812 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Cosenza al n°4247.

Il sottoscritto a seguito di nomina ricevuta a mezzo PEC lo scorso 28 Dicembre 2022 consulente tecnico d'ufficio al Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Familiari prestava giuramento attraverso procedura telematica, per procedere alla determinazione del valore di mercato del fabbricato di tipo A/2 (abitazione tipo economico) composto da 5 vani per un totale di circa 164 mq (aree scoperte escluse) R.C. €336,99. Il secondo immobile riguarda terreno sito nella Z.I. di Rende CS. In particolare:

- **LOTTO N.1** - Il primo immobile di civile abitazione ricade nel Comune di Zumpano CS come da visura catastale allegata alla presente risulta essere di proprietà del sig. *omissis*, con tutti i frutti, accessori, pertinenze, ed accessioni. Tale immobile risulta ubicato in Via Bartolomeo Vivarini n.15, risulta identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Zumpano CS al codice Foglio n.7 Particella 467 Subalterno 5.
- **LOTTO N.2** - Il secondo immobile riguarda un appezzamento di terreno sito nel Comune di Rende CS (Zona Industriale) precisamente in c.da Emoli Località Mazzarella identificato al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307 sempre di proprietà del sig. OMISSIS.

Premesso che l'istituto di credito istante allora Banca Popolare di Crotone concedeva un mutuo fondiario ex Dlgs 385/1993 ai sigg.ri *omissis* nato a [REDACTED] *omissis* C.F. *omissis*, nato [REDACTED] il *omissis*, *omissis* nato a [REDACTED] *omissis* C.F. *omissis*, *omissis*, nato [REDACTED] *omissis* C.F. [REDACTED] *omissis* *omissis* nato a [REDACTED] *omissis*, C.F. *omissis* dell'importo complessivo di €585.000 (eurocinquecentoottantacinquemila/00).

Per tale mutuo venivano a costituirsi quali garanti le sig.re *omissis* nata [REDACTED] *omissis, omissis*, nata [REDACTED] C.F. *omissis, omissis* nata [REDACTED] F. *omissis, omissis* nata [REDACTED] il [REDACTED] F., *omissis* nonchè terza datore di ipoteca la sig.ra *omissis* nata a *omissis* [REDACTED] F. *omissis*. Il rapporto con l'istituto di credito non ha avuto un corso regolare, tanto che sono state effettuate richieste reiterate di saldo delle rate insolute ma senza esito, fino ad arrivare alla comunicazione del 18/09/2018 con la quale si considerava i debitori decaduti dal beneficio del termine.

Alla data del 18/01/2018 rimaneva dovuta la somma di **€515.305,27** (eurocinquecentoquindicetrecentocinque/27), in conto capitale oltre interessi legali successivi sino al soddisfo, giusta attenzione del giornale sezionale crediti in sofferenza autenticato per Notar Soli in data 18/1/2019 presente nel fascicolo.

In data 17/11/2014 con atto del Notaio *omissis*, Banca Popolare del Mezzogiorno, Banca della Campania e Banca Popolare di Ravenna si sono fuse per incorporazione nella società controllante e capogruppo Banca Popolare dell'Emilia Romagna la quale, ex art 25004 bis cc. assumeva tutti i diritti e gli obblighi delle società partecipate, proseguendo tutti i rapporti anche processuali, anteriori alla fusione:

Con atto del Notaio Franco Soli del 26/11/2016 rep n.45534/13940 la Banca Popolare dell'Emilia Romagna società Cooperativa, si è trasformata in SpA, con iscrizione della delibera stessa nel registro delle imprese in data 28/11/2016 assumendo la denominazione di BPER Banca SpA.

In data 12-16-21 Marzo 2019 veniva notificato atto di precetto con la intimazione ai debitori di corrispondere la somma complessiva di **€515.990,42** (eurocinquecentoquindicinovecentonovanta/42) a cui seguiva pignoramento immobiliare pignorato attraverso Atto Esecutivo (o cautelare) con deposito certificazione ex art 567 cpc nella procedura esecutiva immobiliare n.60 RGE 2019 promossa da BPER BANCA, dove veniva depositata in data 23/05/2019 nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e certificazione notarile quale veniva intimato al Sig. OMISSIS di pagare la somma di cui sopra oltre interessi al tasso legale sino all'effettivo soddisfo, spese di notifica degli atti, successive spese occorrente, eventuali onorari di esecuzione ed IVA come di legge.

Per la soddisfazione del proprio credito è necessario procedere alla vendita del diritto sui beni, nonchè risultano trascorsi i termini di legge.

SOPRALLUOGHI – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il Sottoscritto al fine di poter evadere il mandato affidatogli e rispondere in maniera esaudiente, ai quesiti posti dal G.Es Il Giorno 3 Febbraio 2023 alle ore 10.00 circa si è recato insieme ai delegati del Notaio Custode *omissis, omissis* e *omissis* nei luoghi da stimare e precisamente in Via B. Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS. Una volta giunto sul posto, alla presenza del Sig. *Omissis*, ho provveduto ad effettuare un esame esterno ed interno visivo dell'immobile e della zona circostante, effettuando inoltre i rilievi fotografici come da verbale Il fabbricato di tipo economico A/3 nel Comune di Zumpano CS ha una consistenza di circa 176 mq, identificato catastalmente al codice H981 Foglio n.60 Particella 427 Subalterno 2 Rendita Catastale €309,87. In conformità al permesso di costruire n.4/2003 e all'originaria concessione edilizia n.16 del 28/06/2001 dal Comune di Zumpano CS e successivamente ristrutturato attraverso S.C.I.A. IN SANATORIA avente prot n- 29295 del 26 Giugno 2015 al solo “piano terra” in conformità alla Denuncia di Inizio Attività presentata dal Sig *omissis*.. L'immobile costruito mattoni laterizi e avente struttura portante in ca risulta per come dichiarato essere stato costruito dallo stesso titolare “in economia”. Attualmente l'immobile è sprovvisto di APE, manca inoltre il certificato di agibilità e abitabilità e necessita di modifiche quali contatore luce separato, contatore acqua e adeguamento impianto riscaldamento a termo-camino attualmente centralizzato con gli altri sub (livelli dello stesso immobile).

OPERAZIONI PRELIMINARI - CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto CTU in qualità di esperto perito estimatore come disposto dal G.E. ha esaminato in maniera approfondita gli atti della procedura ossia, ho effettuato il controllo della completezza della documentazione ai sensi dell'articolo 567 secondo comma, c.p.c., e segnalato tempestivamente la presenza di alcuni incartamenti classificati con il medesimo numero di procedimento ossia R.G.E. N.60/2019 trattasi in particolare di procedura esecutiva immobiliare promossa da Agenzia delle Entrate- Riscossione contro *omissis* per una serie di ruoli (tributi) non versati. Per tanto ho provveduto a segnalare tale anomalia al G.E. che tali documenti non hanno alcuna correlazione, collegamento con il procedimento di cui sono stato nominato CTU. Trattasi a ns avviso con molta probabilità come già segnalato al GEs di un mero errore di numerazione del procedimento.

Inoltre il creditore procedente Spring SPV s.r.l. ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati redatta dal Notaio Luigi De Santis in Cosenza in data 21 Maggio 2019 già presente del fascicolo n.60/2019 e che di seguito riporto estratto.

Il creditore procedente ha infatti proceduto al deposito dell'estratto catastale attuale ossia alla data del rilascio del certificato ipotecario ventennale.

In particolare come oggetto del pignoramento risultano i seguenti immobili:

- 1) Appartamento di tipo economico situato in Via B. Vivarini 15, Comune di Zumpano Cs ubicato al piano primo seminterrato (piano terra) composto da 5 (cinque) vani catastali e censito al Foglio 7 Particella 467 sub 5;
- 2) Terreno situato in Rende Z.I. Rende censito in Catasto al Foglio 36 Particella 302 di are 25,00;
- 3) Terreno situato in Rende Z.I. Rende censito in Catasto al Foglio 36 Particella 303 di are 25,00;
- 4) Terreno situato in Rende Z.I. Rende censito in Catasto al Foglio 36 Particella 304 di are 25,00;
- 5) Terreno situato in Rende Z.I. Rende censito in Catasto al Foglio 36 Particella 305 di are 2,40;
- 6) Terreno situato in Rende Z.I. Rende censito in Catasto al Foglio 36 Particella 306 di are 3,30;
- 7) Terreno situato in Rende Z.I. Rende censito in Catasto al Foglio 36 Particella 307 di are 2,80;

Per quanto riguarda **la situazione catastale attuale** come da certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del 21 Maggio 2019 redatta da Notaio Luigi de Santis abbiamo:

Catasto Fabbricati del Comune di Zumpano CS abbiamo:

Foglio 7, particella 467, sub 5 Via Bartolomeo Vivarini snc (adesso n.15) piano S1, Categoria A/2, Classe , vani 4,5, R.C.E. 336,99€

Catasto Terreni del Comune di Rende:

- Foglio 36, particelle 302, sem.irr. arb. classe 1, are 25,00, R.D.E. 19,37, R.A.E. 7,75;
- Foglio 36, particelle 303, sem.irr. arb. classe 1, are 25,00, R.D.E. 19,37, R.A.E. 7,75;
- Foglio 36, particelle 304, sem.irr. arb. classe 1, are 25,00, R.D.E. 19,37, R.A.E. 7,75;
- Foglio 36, particelle 305, bosco ceduo. classe 3, are 2,40, R.D.E. 0,07, R.A.E. 0,04;
- Foglio 36, particelle 306, bosco ceduo classe 3, are 3,30, R.D.E. 0,10, R.A.E. 0,05;
- Foglio 36, particelle 307, bosco ceduo classe 3, are 2,80, R.D.E. 0,09, R.A.E. 0,04;

Da precisare poi che la particella 467 sub 5 deriva dalla particella 467 sub 3;

Tutti gli immobili oggetto del procedimento sono intestati in catasto a *omissis* C.F. *omissis* nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Secondo dichiarazione notarile Dr. Luigi De Santis Notaio in Cosenza del 21 Maggio 2019 esaminati i Registri del Catasto e dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il giorno 7 Maggio 2019, gli immobili sopra descritti figurano di proprietà di *omissis* per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni; e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Camilleri Stefano del 18 Novembre 2015, Repertorio numero 42396, iscritto il 19 Novembre 2015 ai numeri 26162 R.G. e 2781 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Modena e contro *omissis* nato a [REDACTED] e *omissis* nata a [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di euro 1.053.000,00 (unmilionececinquantatremila e zero centesimi) capitale di euro 585.000,00 (cinquecentoottantacinquemila e zero centesimi);
- Pignoramento immobiliare trascritto il 7 Maggio 2019 ai numeri 11607 R.G. e 9267 R.P. a favore di BPER BANCA SpA con sede in Modena e a carico di *omissis* nato [REDACTED] e *omissis* nata a [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

QUESITI

QUESITO 1 – All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

LOTTO n.1 - Appartamento Via Bartolomeo Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS - Piano Terra

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni intestato a *omissis* (C.F. *omissis*) e *omissis* (C.F. *omissis*) sito in Via Bartolomeo Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS, posto al piano terra di un fabbricato di civile abitazione posto su tre livelli. Vi sono due ingressi di cui uno con accesso diretto al vano scale e uno diretto all'immobile posto al piano terra oggetto del procedimento (si veda piante catastali e di progetto) composto da soggiorno cucina, salone studio, ripostiglio, un bagno e un vano attualmente adibito a palestra. Vi è una corte privata non esclusiva con parcheggio auto e recinzione con cancello. Agli altri livelli si accede attraverso una porta che conduce al vano scale oppure attraverso un ulteriore ingresso che dall'esterno accede direttamente al vano scale. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche se per circa 200mt non è servita completamente da strade asfaltate. Nelle vicinanze vi è la posta, un museo, il municipio, una chiesa ed alcuni ristoranti/osterie.

L'immobile è identificato catastalmente al Foglio 7, particella 467, sub 5 Via Bartolomeo Vivarini snc (adesso n.15) piano S1, Categoria A/2, Classe , vani 5, R.C.E. 258,23€ per complessivi 164 mq. Dati derivanti da atto del 01/08/2003 Notaio Falsetti Francesco sede CS Repertorio n.21404 Compravendita trascrizione n.14624.1/2003.

L'immobile confina con altro edificio di proprietà privata.

LOTTO n.2 - Terreno (cat. D1) in Zona Industriale Rende c.da Emoli Località Mazzarella identificato al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307.

L'immobile è dunque identificato catastalmente al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307. ed è situato nella zona industriale di Rende CS c.da Emoli Località Mazzarella.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e di strade asfaltate compresa quella che conduce al terreno oggetto del procedimento.

Il terreno oggetto del procedimento confina a NORD con il torrente Emoli a SUD con azienda/capannoni industriali a OVEST con altro terreno di altra proprietà due lati e a EST con altro capannone industriale.

QUESITO 2 - Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO n.1 Appartamento Via Bartolomeo Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS - Piano Terra

Il fabbricato oggetto di procedimento ha subito degli interventi edili che hanno modificato lo stato dei luoghi rispetto al permesso di costruire n.4/2003 e all'originaria concessione edilizia n.16 del 28/06/2001 (si veda S.C.I.A. IN SANATORIA prot n- 29295 del 26 Giugno 2015 allegata).

I lavori del bene immobile relativo al LOTTO n.1 sito in Via Bartolomeo Vivarini n.15 Zumpano CS hanno riguardato:

- Diversa suddivisione degli spazi interni;
- Cambio di destinazione d'uso da locali a servizio ad abitazione di parte del Piano Seminterrato;
- Chiusura di locali di intercapedine, di portico, e terrazza nel piano seminterrato terra e primo.

In relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 non vi è possibilità dell'esercizio opzione IVA in quanto il bene non è prima casa ed è stato costruito dallo stesso mediante lavori in "economia" oltre 20 anni fa.

Ovviamente nel presente elaborato teniamo conto dei lavori effettuati al mappale 467 sub 5 ossia piano terra in Via Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS (ossi LOTTO n.1). Per tanto la vendita immobiliare non è assoggettata alla disciplina IVA.

LOTTO N.2 Terreno (cat. D1) in Zona Industriale Rende c.da Emoli Località Mazzarella identificato al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307.

Per quanto riguarda il **LOTTO n.2** terreno (cat D1) in Zona Industriale Rende c.da Emoli Località Mazzarella non vi è alcuna opera edile realizzata ad eccezione di un deposito attrezzi in lamiera e legno completamente amovibile.

Il terreno attualmente risulta parzialmente coltivato per uso e consumo proprio. Sono presenti diversi alberi quali ulivo e altra specie.

Il terreno oggetto del procedimento non è soggetto ad IVA stato acquistato nell'ambito di alcuna attività imprenditoriale si veda nel dettaglio la certificazione notarile sostitutive del certificato ipotecario ventennale redatto da Notario *omissis* il 21 Maggio 2019 presente nel fascicolo. Per tanto la vendita immobiliare non è assoggettata alla disciplina IVA.

QUESITO 3 - Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 Settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47//1985.

LOTTO 1:- La porzione di immobile oggetto del procedimento è stato sicuramente costruito in data post 2 Settembre 1967, ciò si evince da documentazione ottenuta da ufficio Tecnico del Comune di Zumpano Concessione edilizia n.16 del 28/06/2001 e permesso a costruire n.4/2003. L'ultimo intervento realizzato risale invece al 26 Giugno 2015 prot. n.2995 (S.C.I.A. in sanatoria) di cui si veda in allegato per maggiori dettagli.

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatto da Notario *omissis* il 21 Maggio 2019 è presente nel fascicolo del procedimento oggetto di questo elaborato peritale.

LOTTO N.2:- Non vi è alcuna costruzione sul terreno oggetto del procedimento in c.a ad eccezione di ripostiglio attrezzature per la coltivazione parziale del terreno stesso in lamiera e legno completamente amovibile.

QUESITO 4 - Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

LOTTO N.1

Abbiamo accertato che la porzione di immobile oggetto del procedimento è stato sicuramente costruito in data post 2 Settembre 1967, ciò si evince da documentazione ottenuta da ufficio Tecnico del Comune di Zumpano Cs, in particolare attraverso la Concessione edilizia n.16 del 28/06/2001 e permesso a costruire n.4/2003. Sicuramente sono stati eseguiti dei lavori abusivi che successivamente sono stati dichiarati e sanati attraverso SCIA in sanatoria del 26 Giugno 2015 prot. n.2995. L'immobile ad oggi risulta sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) e certificato di agibilità/abitabilità.

LOTTO N.2

Ad oggi sul terreno oggetto del procedimento non è presente alcuna costruzione in muratura o c.a che richieda rilascio della concessione edilizia. E' presente modesto deposito attrezzature in legno e lamiera completamente amovibile.

QUESITO 5 - Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;

LOTTO N.1

Nessun Certificato disponibile essendo una civile abitazione su più livelli. E' cmq allegata visura storica dell'immobile da quale si evince la tipologia e consistenza dell'immobile oggetto del procedimento.

LOTTO N.2

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rende Cs e relativo al Lotto n.2 del procedimento n.60/2019 è il seguente:



CITTÀ DI RENDE

Provincia di Cosenza

Piazza San Carlo Barone - Tel. 0984 828417
www.comune.rende.cs.it - protocollo.rende@pec.it

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Prot. 13305
del 07 MAR 2023



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm. ed ii.)

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza Prot. n.4990 del 24/01/2023 presentata da **ING. Aurelio Amedeo LONGO** in qualità di C.T.U per il procedimento n. 60/2019 c/o il Tribunale di Cosenza nella sua qualità di avente diritto.

Visto il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n.3185 del 23/06/1971.

Vista la Variante Generale al P.R.G. adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 31/01/2001 resa esecutiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 03/03/2003.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.18/2006 "Adeguamento di disposizioni inerenti la Variante al P.R.G.".

Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e ss.mm. ed ii.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo di suolo zero".

Vista la Determinazione Dirigenziale n.658 del 29/12/2006, "Atto di conformazione alla L.U.R. n.19 del 16/04/2002".

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011.

Visto il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) "Adozione misure di salvaguardia" giusta Decreto del Segretario Generale dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n.540 del 13/10/2020.

Vista la Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, come recepite dal D.P.R. n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003 "Norme in materia di aree protette", dalla Deliberazione di Giunta Regionale n.604 del 25/06/2005 e ss.mm. ed ii.

Visto l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "Vincolo Idrogeologico Forestale".

Visto il Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm. ed ii.

Preso atto del vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art.142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. ed ii, per come riportato nella Carta Tecnica dei Luoghi consegnata dalla Regione Calabria in data 26/11/2014 e considerato, tuttavia, che tale vincolo ha natura dinamica.

Visto l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

Visti gli Atti di Ufficio.

Ai sensi e per gli effetti di cui al secondo e al terzo comma dell'art.30 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 06/06/2001 e ss.mm. ed ii.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Rende (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 36 Particelle 302, 303, 304, 305, 306, 307

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 36 Particella 302 (superficie censuaria complessiva 2.500 mq)

2.500 mq - D1 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.

di cui:

47 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

165 mq - Area a rischio di inondazione R4 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

100 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

97 mq - R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

2.090 mq - Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 36 Particella 303 (superficie censuaria complessiva 2.500 mq)

2.500 mq - D1 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.

di cui:

150 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

1 mq - Area a rischio di inondazione R4 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

23 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

116 mq - R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

2.211 mq - Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 36 Particella 304 (superficie censuaria complessiva 2.500 mq)

2.500 mq - D1 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.

di cui:

17 mq - R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

2.483 mq - Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 36 Particella 305 (superficie censuaria complessiva 240 mq)

1 mq - Strada (Viabilità)

di cui:

1 mq - Area a rischio di inondazione R4 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

239 mq - D1 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.

di cui:

239 mq - Area a rischio di inondazione R4 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 36 Particella 306 (superficie censuaria complessiva 330 mq)

73 mq - Strada (Viabilità)

di cui:

73 mq - Area a rischio di inondazione R4 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

Nelle
Vig
Il pr
modi
N.B.
cata
arvia
Per
DIRI
Cala
Dipa
sono
Si ril
Tribi
Rende

257 mq - D1 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.

di cui:

52 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

137 mq - Area a rischio di inondazione R4 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

68 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

Foglio 36 Particella 307 (superficie censuaria complessiva 280 mq)

280 mq - D1 (Interventi Produttivi) in forza alla deliberazione di Consiglio Comunale n.50 del 28/12/2016 di adesione al principio di "Consumo zero" - art.65 comma 2 della L.U.R. n.19/2002 e ss.mm.ii.

di cui:

144 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

6 mq - Area a rischio di inondazione R3 del PAI

- R4 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

71 mq - R3 del PGRA

- Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

58 mq - Art.142 Comma 1c (Aree tutelate per legge) del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici

Nelle Zone Omogenee sopra indicate, l'edificazione può avvenire nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Strumento Urbanistico (cfr. stralcio allegato).

Il presente Certificato conserva validità per anni uno dalla data di rilascio, a meno che non siano intervenute modificazioni degli Strumenti Urbanistici.

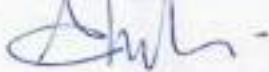
N.B. - Le eventuali variazioni rispetto alle precedenti certificazioni sono da imputare alla modifica della cartografia catastale vettoriale conseguente all'attività di "Recupero delle mappe e congruenza topologica tra mappe contigue" avviata dall'Agenzia delle Entrate del 2017.

Per quando attiene ad eventuali vincoli di usi civici, è necessario attivare la procedura prevista dal DECRETO DIRIGENZIALE - "Registri dei decreti dei Dirigenti della Regione Calabria" N.° 6060 del 1/06/2022 - Regione Calabria - Dipartimento Agricoltura, Risorse agroalimentari e Forestazione Settore 1 - Coordinamento delle attività Dipartimentali, Usi Civici, Biodiversità, che all'art. 2 dispone: " le spese per i compensi dei Periti istruttori demaniali sono a carico delle parti nel cui interesse sono eseguite le operazioni peritali..."

Si rilascia a richiesta di ING. Aurelio Amedeo LONGO in qualità di C.T.U per il procedimento n. 60/2019 c/o il Tribunale di Cosenza per i soli usi consentiti dalla Legge.

Rende, li

IL TECNICO REDATTORE
Geom. Antonio Librandi




IL DIRIGENTE
Ing. Francesco Azzato



Variante Generale al P.R.G.

STRALCIO ART.29 - Zona per interventi produttivi D1

Le destinazioni previste sono le seguenti:

- a. produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
- b. industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);

Nelle zone D₁ l'edificazione è prevista con intervento diretto e **Permesso di Costruire** con atto d'obbligo che preveda a carico del titolare del Permesso di costruire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese quelle eventuali di smaltimento di rifiuti nocivi e non, gli allineamenti, le quote anche con rettifica di confini per come previsto dall'art.22.3.1.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

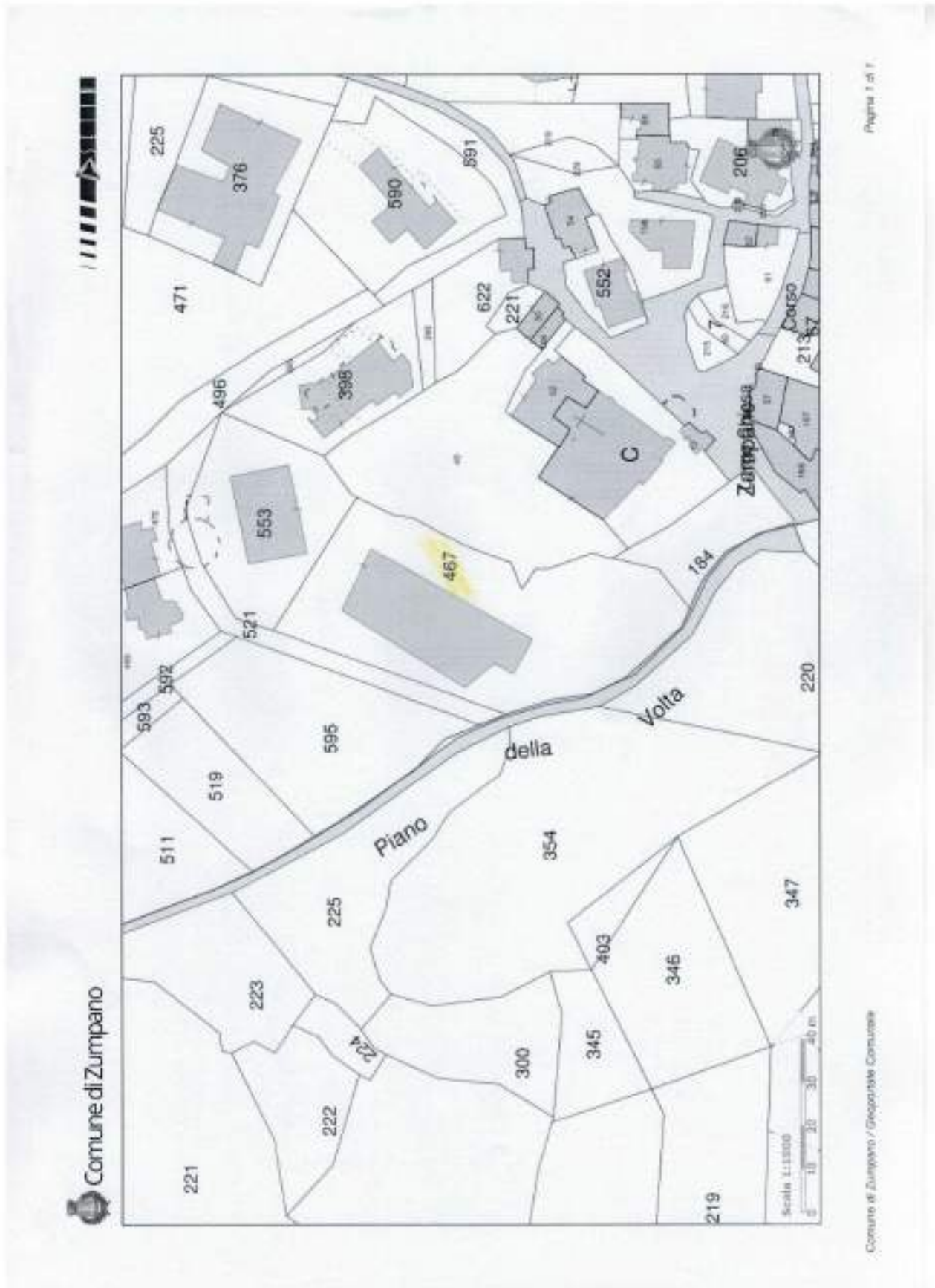
- H = mt. 11
- RC = 40% (2/5)
- RI = come definito all'Art.23.1
- DS = 15 mt.
- SM = 2.000

QUESITO 6 - Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità ne indichi le ragioni ostative;

LOTTO N.1

L'immobile identificato a seguito di sopralluogo esattamente in Via Bartolomeo Vivarini 15, Comune di Zumpano CS, corrisponde sia a visura storica allegata alla presente sia rispetto quanto riportato da certificazione notarile sostitutiva del 21 Maggio 2019 presente nel fascicolo, ossia piano Terra identificato al Foglio n.7 particella 467 sub 5 Cat A/3 Classe 2, consistenza 5 vani R.C. €258,23 Superficie Catastale 164 mq.

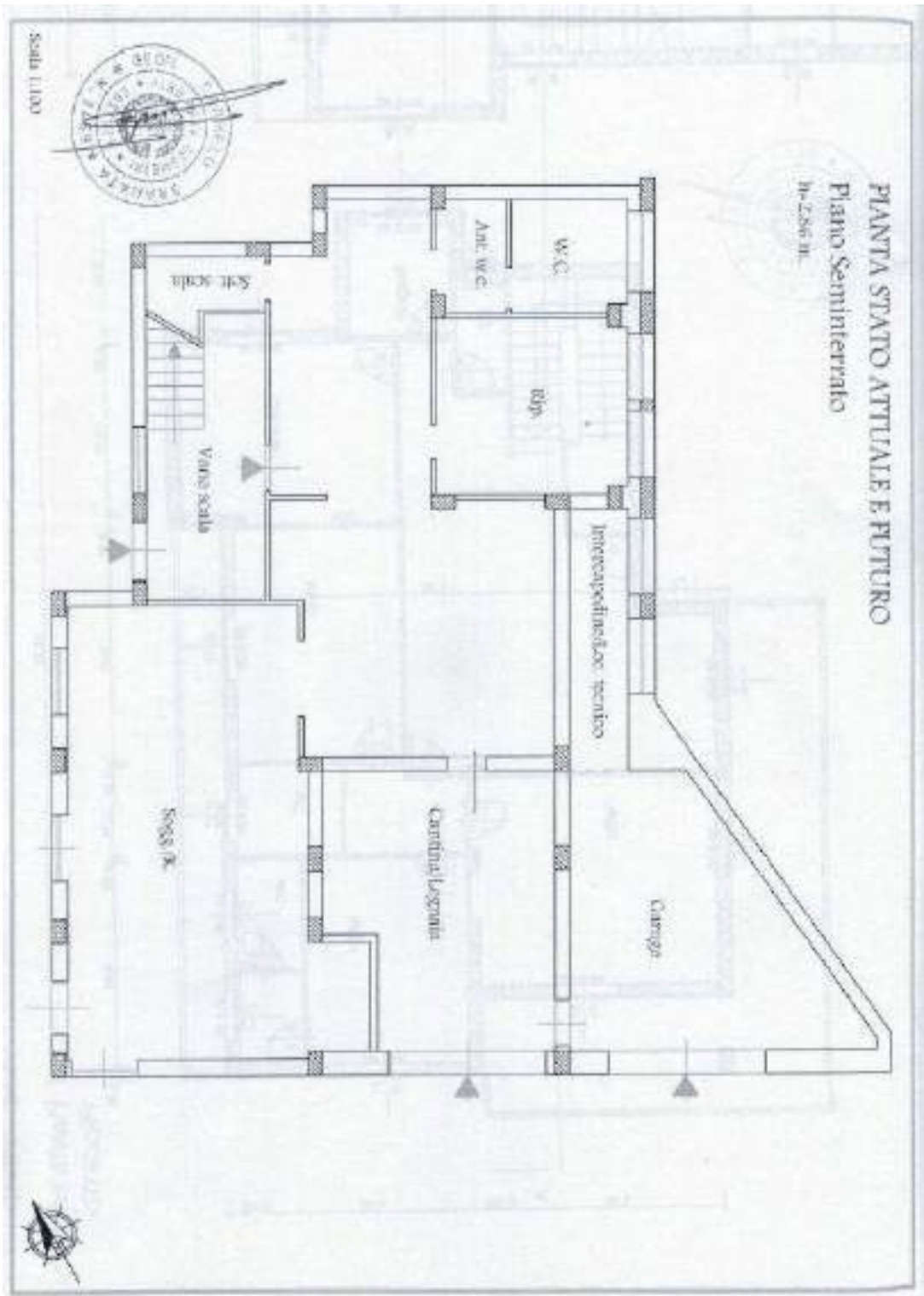
Di seguito Estratto di mappa del Geo Portale Comune di Zumpano.

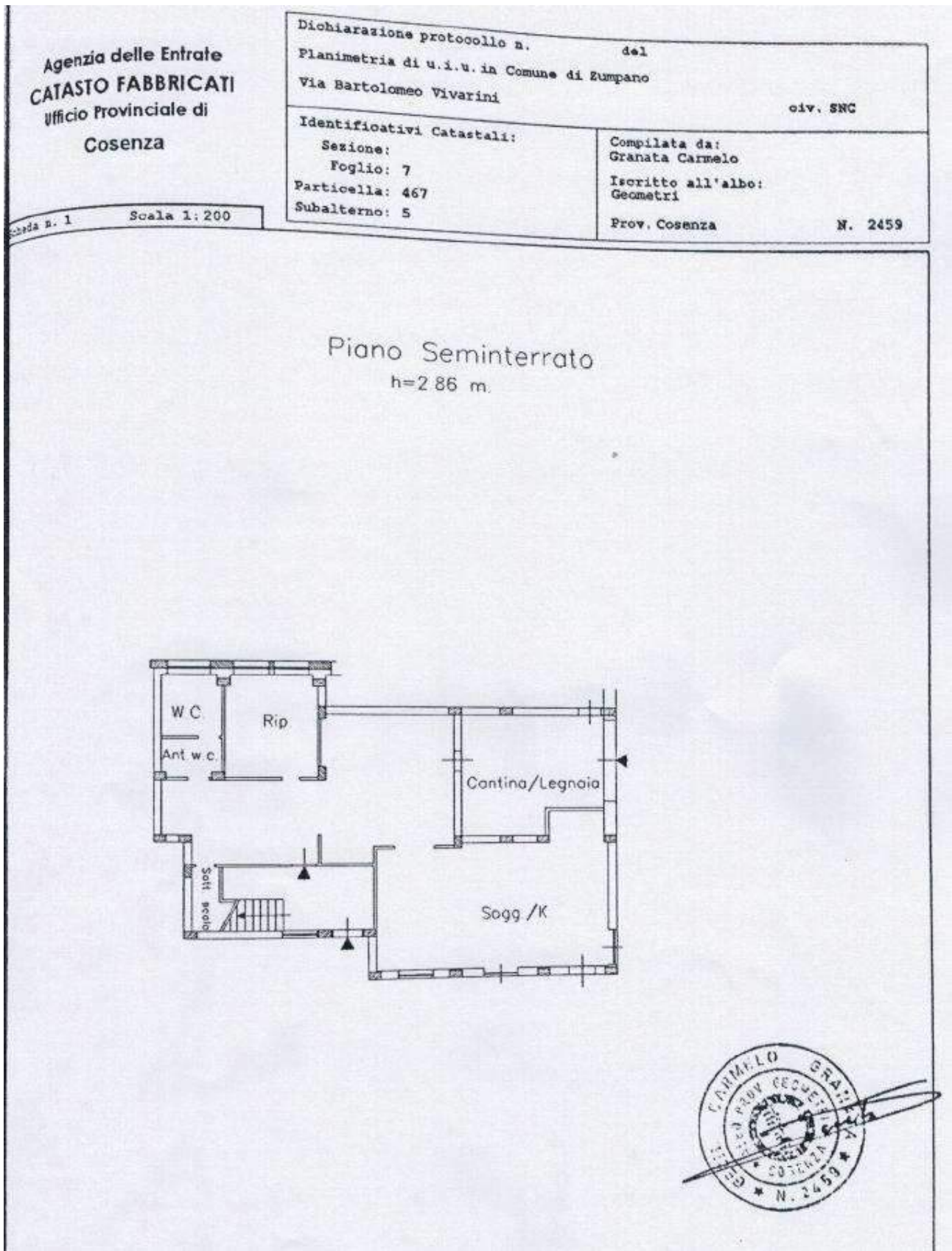


Le difformità riscontrate riguardano la mancanza di numero civico che sia da visura storica catastale che da certificazione notarile sostitutiva è "snc" (acronimo di senza numero civico) mentre attualmente è il civico n.15 a seguito di aggiornamento della toponomastica.

Il livello del piano dalla documentazione di cui sopra che risulta essere seminterrato o piano primo seminterrato in realtà è un piano terra.

Di seguito si riporta planimetria del bene aggiornata a seguito lavori di ristrutturazione come da SCIA in sanatoria del 26 Giugno 2015 prot. n.2995 e di cui riportiamo pianta stato attuale e futuro di seguito.





LOTTO N.2

Terreno cat. D1 (interventi produttivi) sito nel Comune di Rende CS (Zona Industriale) precisamente in c.da Emoli Località Mazzarella identificato al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307. In questo caso non è stata riscontrata alcuna difformità dalla documentazione estratta rispetto ai dati/documenti presenti nel fascicolo.

Di seguito riportiamo planimetria estratta dal Geoportale Comunale di Rende CS.



QUESITO 7:- Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

LOTTO N.1

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era ed è intestataria degli immobili regolarmente trascritti in particolare per il Lotto N.1 trattasi di appartamento posto al piano Terra in Via B. Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS. L'appartamento oggetto del procedimento posto al piano terra non risulta agevolmente ulteriormente divisibile in porzioni di valore simile considerate le dimensioni e numero di vani e tipologia degli stessi. Invece lo è per quanto riguarda gli altri livelli o sub presenti nello stesso edificio che però non sono oggetto di procedimento. La proprietà ricordiamo è del sig. *omissis* (C.F. *omissis*) per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con la moglie e *omissis* (C.F. *omissis*).

LOTTO N.2

In questo caso il terreno Cat D1 sito nel Comune di Rende CS (Zona Industriale) precisamente in c.da Emoli Località Mazzarella, oggetto del procedimento potrebbe teoricamente essere comodamente divisibile a seconda delle esigenze, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la mancanza su di esso di immobili in c.a. o cmq strutture non amovibili di pregio presenti su di esso. La proprietà ricordiamo è del sig. *omissis* (C.F. *omissis*) per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con la moglie e *omissis* (C.F. *omissis*).

QUESITO 8:- A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

LOTTO n.1: Immobile residenziale in Via Vivarini 15, Comune di Zumpano CS. La ricostruzione analitica delle vicende relative alla trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente è presente nel fascicolo n.60-2019 e per agevolarne la lettura riportiamo integralmente di seguito il contenuto.

Non vi è condominio, per tanto nessuna spesa condominiale in quanto abitazione civile indipendente su più livelli. Il piano terra risulta essere oggetto di procedimento possiede ingresso autonomo ed è possibile separare tale livello occludendo una porta (con mattoni ad esempio tipo siporex) che porta al vano scale. Per quanto riguarda le utenze acqua luce e riscaldamento (termocamino) occorre effettuare il distacco dai restanti livelli ed installare i singoli contatori.

Non vi risultano formalità, vincoli e oneri diversi tali non opponibili all'acquirente ad eccezione dei seguenti:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio *omissis* del 18 Novembre 2015, Repertorio numero 42396, iscritto il 19 Novembre 2015 ai numeri 26162 R.G. e 2781 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Modena e contro *omissis* nato a Cosenza il *omissis* e nata *omissis* *omissis* per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di euro 1.053.000,00 (unmilionequantatremila e zero centesimi) capitale di euro 585.000,00 (cinquecentoottantacinquemila e zero centesimi);
- Pignoramento immobiliare trascritto il 7 Maggio 2019 ai numeri 11607 R.G. e 9267 R.P. a favore di BPER BANCA SpA con sede in Modena e a carico di *omissis* nato *omissis* e *omissis* nata *omissis* il *omissis* per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

LOTTO n.2 Terreno Cat. D1 (interventi produttivi) sito nel Comune di Rende CS (Zona Industriale) precisamente in c.da Emoli Località Mazzarella identificato al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307.

Gli immobili sopra descritti figurano di proprietà di *omissis* per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni; e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio *omissis* del 18 Novembre 2015, Repertorio numero 42396, iscritto il 19 Novembre 2015 ai numeri 26162 R.G. e 2781 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Modena e contro *omissis* nato a *omissis* *omissis* e *omissis* i *omissis* *omissis* per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di euro 1.053.000,00 (unmilionequantatremila e zero centesimi) capitale di euro 585.000,00 (cinquecentoottantacinquemila e zero centesimi);
- Pignoramento immobiliare trascritto il 7 Maggio 2019 ai numeri 11607 R.G. e 9267 R.P. a favore di BPER BANCA SpA con sede in Modena e a carico di *omissis* e *omissis* nata a *omissis* *omissis* per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno.

I vincoli urbanistici relativi al terreno sito in Rende CS sono meglio specificati nel certificato di destinazione urbanistica riportato integralmente al quesito n.5 Aree rischio inondazione R3, R4 del PGRA e del PAI, aree tutelate per legge dal Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici.

Per quanto riguarda gli usi civici a seguito di diverse richieste via PEC all'ente Regione Calabria Dipartimento Agricoltura abbiamo chiesto tali informazioni e ottenuto seguente risposta e che alleghiamo interamente: *"a seguito delle verifiche di ufficio non risulta vi sia stato accertamento demaniale sulle suddette particelle (rif. Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307.) Per tanto allo stato, l'Ufficio scrivente non può comunicare sulla base degli atti d'ufficio, quale sia la natura delle particelle catastali indicate allodiale o gravate da uso civico."*

QUESITO 9:- A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico); Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente. Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione; Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1). Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente". (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti). Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel maggio 2011. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: per importo stimato, si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; alla data della valutazione, richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché

i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio.

Il valore di mercato sarà ricercato adottando i seguenti metodi o procedimenti di stima che appartengono alle famiglie del Market approach (approccio al mercato) ed il Valore di Trasformazione, in particolare si applicheranno per l'approccio al mercato: 12 Il market comparison approach (MCA) e Sistema di stima che formano un procedimento integrato di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, contrattati di recente e di prezzo noti.

Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il sistema di stima provvede a calcolare il valore di stima ricercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili.

Nel nostro caso specifico abbiamo comparato il bene da valutare con altri tre immobili simili di cui sono noti i prezzi recenti unitari di mercato, nelle medesima zona, così come riportato nella seguente tabella:

LOTTO N.1 – Appartamento in Via B. Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS Piano Terra

Caratteristiche Prezzi	Acronimo	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo (€)	PRZ				
Superficie principale (m ²)	S1	180	170	160	164
Superficie commerciale (m ²)	SUP	220	210	200	215
Prezzo marginale della superficie commerciale (€/m ²)	PMM (Prezzo Medio Minimo)	610	710	670	650

Abbiamo per tanto un valore medio di mercato pari a 650€/mq per cui il valore complessivo è pari a €139.750,00.

Da questa somma occorre decurtare il costo per rendere indipendente la porzione immobiliare oggetto del procedimento (appartamento posto al piano terra e collegato ai livelli superiori).

Trattasi in particolare dello smantellamento e chiusura tramite mattoni e relativa rifinitura e tinteggio di una porta interna che dal salone/studio porta direttamente al vano scale. Utenze luce, acqua e riscaldamento. Il vano scale ha cmq un portone di ingresso indipendente dall'immobile posto al piano terra. Non vi sono spese condominiali in quanto l'intero immobile è indipendente.

Occorre comunque installare contatore luce elettrica (a cura del gestore del servizio elettrico) e contatore acqua separando così il piano terra dal resto del compendio immobiliare e rendendolo autonomo in termini di utenze.

Per tanto:

- Lavori di smantellamento porta e chiusura con mattoni porta, materiali edili..... €500,00
- Rifinitura, tinteggiatura parete e materiale..... €250,00
- Costo CILA effettuata da professionista..... €500,00
- Costo pratica aggiornamento catastale..... €600,00
- Costo modifica termo-camino centralizzato.....€400,00
- Costo installazione contatore acqua e lavori adeguamento.....€350,00
- Costo installazione contatore e adeguamento impianto elettrico.....€400,00
- Costo redazione APE da parte di professionista.....€250,00
- Costo certificato agibilità/abitabilità da professionista.....€200,00

Totale €3.450,00

Per cui abbiamo 139.750,00-3.450,00= €136.300,00 (eurocentotrentaseimila/300)

LOTTO N.2 – Terreno Zona Industriale Rende c.da Emoli Località Mazzarella

Caratteristiche Prezzi	Acronimo	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo (€)	PRZ	50,00	45,00	50,00	50,00
Superficie principale (m ²)	S1	3.000	4.000	5.000	8.278
Superficie commerciale (m ²) SUP= S1*1	SUP	-	-	-	-
Prezzo marginale della superficie (€/m ²)	PMM (Prezzo Medio Minimo)	150.000,00	180.000,00	250.000,00	413.900,00

Abbiamo quindi che il prezzo medio minimo è pari a (PMM): **€50,00**

Per tanto, il valore di mercato dell'immobile oggetto in esame è pari a: **€413.900,00** che arrotondato per difetto diventa:

€414.000,00 (euroquattrocentoquattordicimila/00)

QUESITO 10:- A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Il compendio pignorato come accertato sia dai sopralluoghi effettuati sia a seguito della documentazione estratta risulta essere più proficuamente vendibile in più lotti. In particolare sono stati formati due lotti omogenei, nella fattispecie

LOTTO N.1 - Immobile di civile abitazione posto al piano terra sito in Via Vivarini n.15 Comune di Zumpano identificato catastalmente al Foglio n.7 particella 467 sub 5 Cat A/3 Classe 2, consistenza 5 vani R.C. €258,23 Superficie Catastale 164 mq. Non è necessario in questa fase alcun frazionamento catastale per il lotto N.1 che in caso di vendita andrà scorporato dalle utenze dal resto dell'immobile su più livelli.

LOTTO N.2 - Terreno cat. D1 sito nel Comune di Rende CS (Zona Industriale) precisamente in c.da Emoli Località Mazzarella identificato al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307.

Per quanto riguarda il lotto N.2 non è assolutamente necessario o conveniente in quanto non comporta alcun vantaggio attualmente effettuare alcun frazionamento catastale.

QUESITO 11:- Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegli e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tale pesi, ovvero che il diritto su bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

LOTTO N.1 – L'immobile oggetto del procedimento è sito al piano terra in Via Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS (porzione di abitazione su più livelli) identificato catastalmente al Foglio n.7 particella 467 sub 5 Cat A/3 Classe 2, consistenza 5 vani R.C. €258,23 Superficie Catastale 164 mq. risulta ad oggi essere in pieno possesso e di proprietà dell'esecutato sig. OMISSIS dove

attualmente è residente e vive insieme alla sua famiglia. Non vi è alcuna spesa condominiale essendo una abitazione privata e indipendente anche se su più livelli.

L'immobile oggetto del procedimento identificato al Foglio 7 Mappale 467 sub 5 non risulta inoltre essere prima casa.

Per quanto riguarda il calcolo del costo IMU nell'anno 2022 è stato pari a **544,00€** come riepilogo rilasciato dal Comune di Zumpano.

Si veda comunque la risposta al QUESITO n.8 o la certificazione notarile sostitutiva presente nel fascicolo per quanto riguarda la natura dei vincoli oltre a vincoli dettati nel certificato di destinazione urbanistica riportato integralmente al quesito N.5 della presente e cmq in allegato a codesto fascicolo.

- **LOTTO N.2:** - Terreno 2 cat. D1 sito nel Comune di Rende CS (Zona Industriale) precisamente in c.da Emoli Località Mazzarella identificato al Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307 risulta essere nella piena proprietà dell'esecutato ed in piccola parte coltivato da esso stesso e da suoi familiari per auto consumo di ortaggi e verdure.

L'acqua per irrigare viene prelevata dal fiume attraverso una pompa di sollevamento, il terreno parzialmente coltivato viene lavorato in economia, mentre per il costo IMU la spesa annua è pari a **€1.908,00.**

L'immobile non è gravato da usi civici come da PEC ricevuta da regione Calabria che alleghiamo.

QUESITO 12:- Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

LOTTO N.1 - No. Attualmente né il lotto N.1 situato in via Vivarini n.15 Comune di Zumpano Cs risulta essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

LOTTO N.2 – Analogamente il lotto n.2 terreno sito nella zona industriale di Rende CS risulta essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO 13:- Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

LOTTO N.1 - Si veda allegati

LOTTO N.2 - Si veda allegati

QUESITO 14:- A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Descrizione sintetica del bene oggetto del pignoramento

LOTTO N.1

Ubicazione: Via Bartolomeo Vivarini n.15 Comune di Zumpano CS

Caratteri generali tipologici: Fabbricato tipo A/3 (economico). Struttura in c.a. e laterizi ottimo stato di conservazione/manutenzione

Estensione: mq 164 vani 5.

Identificazione catastale: Foglio n.7 Particella 467 Subalterno 5

Confini: altra proprietà area di corte per i restanti lati.

Riscaldamento: si

Visure Catastali storiche: Si, Allegata

Visura ipotecaria: Si , Allegata

Certificato Agibilità/Abitabilità: Assente

APE: Assente

Permesso a costruire: Presente

Impianto fognario: Presente

Vincoli Locativi: Nessuno

Occupazione: Piena proprietà dell'esecutato insieme ai familiari.

Valore di stima attribuito: €140.000,00 (eurocentoquarantamila/00)

Caratteristiche zona: Abitato in centro a poche centinaia di metri dal Municipio

Servizi Offerti dalla zona: Posta, Museo, Chiesa, Ristorante/Osteria, B&B.

LOTTO N.2

Ubicazione: C.da Emoli Località Mazzerella Z.I. Comune di Rende CS

Caratteri generali tipologici: Terreno cat D1 (interventi produttivi)

Estensione: 8.278 mq

Identificazione catastale: Foglio 36 particelle 302-303-304-305-306-307

Confini: altre proprietà, torrente Emoli ,

Visure Catastali storiche: Si, Allegata

Visura ipotecaria: Si , Allegata

Impianto irrigazione: Presente

Vincoli urbanistici: Si veda certificato destinazione urbanistica Quesito n.5

Occupazione: Piena proprietà dell'esecutato

Valore di stima attribuito: €414.000,00 (euroquattrocentoquattordicimila/00)

Caratteristiche zona: Zona industriale Comune di Rende, sono presenti nei pressi della zona anche alcune singole abitazioni.

Servizi Offerti dalla zona: bar.

QUESITO 15:- Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

SI VEDA ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE

CONCLUSIONI

Ho svolto tale complesso e delicato incarico mettendo come sempre tutte le competenze passione ed energie necessarie per rispondere in maniera esaudiente a tutti i questi posti dal GEs nei tempi dovuti. Purtroppo ho avuto necessità di chiedere una proroga dei tempi di consegna in quanto nella fase iniziale non è stato semplice rintracciare il soggetto esecutato. Successivamente, ho dovuto attendere oltre un mese per ottenere tutti i documenti richiesti al Municipi di Zumpano CS e Rende Cs. Soltanto la Regione Calabria dipartimento Agricoltura non ha risposto alla mia richiesta di informazione riguardo ai presunti usi civici rispondendo in maniera evasiva e non veritiera che non era in possesso di tali informazioni. Resto a disposizione del GEs per eventuali approfondimenti e chiarimenti e Lo ringrazio molto per l'ennesimo incarico affidatomi.

Amantea, 18/04/2023

f.to IL CTU
Ing. Aurelio Amedeo Longo