

TRIBUNALE DI PAOLA
Procedura esecutiva immobiliare n.133/2016 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Federica Laino

CREDITORE: ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO
DEBITORE

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Relazione Definitiva

Arch. Jolanda Candia

Via S. Stefano,37
87028 Praia a Mare (CS)

Tel. 333.8080326
Mail: jolandacandia@libero.it PEC: jolandacandia@archiworldpec.it

La sottoscritta Arch. Jolanda Candia con studio in Praia a Mare (CS), via S. Stefano n. 37, nominata C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe, è comparsa in Tribunale il giorno 15.06.2018, per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti che si riportano di seguito:

- A -

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

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

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

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

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

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

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

- la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. *Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle*

disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi 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 storicoartistico, 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 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e

correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

L'avviso per l'inizio delle operazioni peritali e' stato inviato tramite raccomandata

A/R n. 15326697999-4 , alla

Per pec in data 21.06.2018 al Custode (Avv. Nicola Braile) con avvenuta consegna identificativo messaggio: opec286.20180621175932.03595.03.1.62@pec.aruba.it ;

Per pec in data 21.06.2018 al legale di parte Creditrice (Avv. Giovanni Cocconi) con avvenuta consegna identificativo messaggio: opec286.20180621180119.07132.10.1.64@pec.aruba.it

In data 04.07.2018 alle ore 12.00, la sottoscritta C.T.U. si e' recata sui terreni di proprieta' tuati alcuni nel comune di San Nicola Arcella (CS) e alcuni nel comune di Scalea (CS) e alla presenza del solo Custode (Avv. Nicola Braile) , **ha dato inizio al sopralluogo** , per la presa visione attraverso documentazione fotografica e le misurazioni degli immobili oggetto di pignoramento .

Risposta al quesito -A -

1) La sottoscritta ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c , e il certificato notarile relativo ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2) Dalla documentazione in atti risulta che il Debitore ha acquistato i beni pignorati con atto di compravendita ai rogiti dal Notaio Titomanlio Vincenzo di Scalea in data 8.02.2006 , repertorio n. 93244.

3) Non e' necessario estratto di matrimonio del debitore.

4) Sulla base dei documenti in atti risultano le seguenti formalita' pregiudizievoli:

- sentenza traslativa a favore di [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CS in data 18 dicembre al n. 19175 di registro particolare , contro [redacted] o a Scalea (CS) , il 13 aprile 1935 , nascente da atto giudiziario della Corte di appello di CZ in data 23 novembre 1999 rep. n. 630 , con successiva trascrizione in rettifica in data 18 marzo 2004 al n. 6114 , come riporta il quadro D) di detta nota:

“ rettifica della nota del 18.12.99 reg. part.19175 reg. gen.26248 – si rettifica nel quadro b che le particelle 267 e 268 sono site nel comune di San Nicola Arcella foglio 11 e non nel comune di Scalea foglio 1 . Tutto questo come rettifica solo della nota di trascrizione , mentre la sentenza 630/99 riporta i dati esatti.”

- ipoteca volontaria di complessivi euro 4.000.000,00 in favore dell' ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO " con sede in Roma , c.f. 00644160582 (domicilio ipotecario eletto : Roma via A. Farnese n. 1) , a garanzia di un capitale di originari euro 2.000.000,00 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CS in data 27 gennaio 2009 , rep. n. 9923 , contro [REDACTED] , come terzo datore d'ipoteca e contro [REDACTED]

[REDACTED] come debitore non datore d'ipoteca , con successive annotazioni di erogazione parziale in data 13 agosto 2010 al n. 2708 di registro particolare , nascente da atto ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma in data 23 dicembre 2009 rep. n. 10749 , di erogazione a saldo in data 19 maggio 2011 al n. 1752 di reg. particolare , nascente da ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma in data 25 gennaio 2011 rep. n. 11729 di erogazione parziale in data 10 gennaio 2012 al n. 73 di registro particolare nascente da atto ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma in data 8 luglio 2010 rep. n. 11249 e di erogazione parziale in data 10 gennaio 2012 al n. 74

di registro particolare nascente da atto ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma in data 7 dicembre 2011 rep. n. 12604 , sui beni oggetto di pignoramento trascritto in Cosenza in data 10 gennaio 2017 al n. 676;

- ipoteca volontaria di complessivi euro 1.000.000,00 in favore dell' ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO " con sede in Roma , c.f. 00644160582 (domicilio ipotecario eletto : Roma via G. Vico n. 5) , a garanzia di un capitale di originari euro 500.000,00 , iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CS in data 8 febbraio 2011 , al n. 584 di registro particolare , nascente da atto ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma in data 3 febbraio 2011 , rep. n. 11571 , contro [REDACTED] come terzo datore d'ipoteca e contro [REDACTED]

[REDACTED] me debitore non datore d'ipoteca , sui beni oggetto di pignoramento trascritto in Cosenza in data 10 gennaio 2017 al n. 676;

Il verbale di pignoramento immobili risulta trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 10 gennaio 2017 ai n. 676 di registro particolare.

Inoltre per quanto concerne la storia ipotecaria nel ventennio precedente alla data di pignoramento , nel certificato notarile non risultano altre trascrizioni oltre quelle elencate sopra e inoltre i beni pignorati risultano di piena ed esclusiva proprieta' della parte debitrice ;

Risposta al quesito -B -

1) Gli immobili di proprieta' [REDACTED] risultano essere precisamente :

- **un terreno** sito in localita' Carpino nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al **foglio n. 11 - particella 267**, qualita' pascolo – cespugliato, classe U, reddito dominicale 4,88 euro, reddito agrario 2,17 euro, superficie di 10500,00 mq.
Il terreno confina a nord con le particelle 269, 406, 409, 376 e 378 dello stesso comune; ad est con la particella 268 dello stesso comune; ad ovest con le particelle 265 e 266 dello stesso comune, infine a sud con fosso che traccia il confine con il comune di Scalea.
Questo e' posizionato al di sotto della Superstrada Statale 18 e sul lato nord rispetto ad una stradina che collega la contrada S. Giorgio e che si immette nella Statale 18, risulta abbastanza in pendenza e non facilmente raggiungibile.
Risulta allo stato di fatto non recintato, incolto e con vegetazione sparsa spontanea.

- **un terreno** sito in localita' Carpino nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al **foglio n. 11 - particella 268**, qualita' pascolo, classe 2, reddito dominicale 1,38 euro, reddito agrario 0,69 euro, superficie di 6670,00 mq.
Il terreno confina a nord con le particelle 378, 423 e 274 dello stesso comune; ad est con la particella 279 e 95 dello stesso comune; ad ovest con le particelle 267 dello stesso comune, infine a sud con fosso che traccia il confine con il comune di Scalea.
Questo e' posizionato al di sotto della Superstrada Statale 18 risulta abbastanza in pendenza ed e' raggiungibile in continuita' sul lato ovest della particella 267 sopradescritta.
Risulta allo stato di fatto recintato solo sul lato nord, incolto e con vegetazione sparsa spontanea.

- **un terreno** sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al **foglio n. 1 - particella 39**, qualita' pascolo – arboreo, classe U, reddito dominicale 2,89 euro, reddito agrario 0,72 euro, superficie di 4660,00 mq.
Il terreno confina a nord con fosso che traccia il confine con il comune di S. Nicola Arcella; ad est con la particella 160 dello stesso comune; ad ovest con le particelle 982 e 978 dello stesso comune, infine a sud con particella 38 dello stesso comune.
Questo e' posizionato al di sotto della Superstrada Statale 18, risulta abbastanza in pendenza e non facilmente raggiungibile.
Risulta allo stato di fatto incolto, con vegetazione sparsa spontanea e recintato solo sul lato ovest dove confina con particella 978 dove e' situato un campo di calcio.

- **un terreno** sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al **foglio n. 1 - particella 38**, qualita' uliveto, classe 3, reddito dominicale 17,15 euro, reddito agrario 17,15 euro, superficie di 9490,00 mq.

Il terreno confina a nord con particella 39 dello stesso comune ; ad ovest con la particella 978 e 32 dello stesso comune ; ad est con la particella 159 dello stesso comune , infine a sud con particella 37 dello stesso comune.

Questo risulta in media pendenza e si raggiunge da una stradina interpoderale sul lato sud che si immette sulla Statale 18.

Risulta allo stato di fatto incolto , con vegetazione sparsa spontanea e recintato solo sul lato ovest dove confina con particella 978 dove e' situato un campo di calcio .

- **un terreno** sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al **foglio n. 1 - particella 37** , qualita' uliveto , classe 2 , reddito dominicale 9,50 euro , reddito agrario 13,30 euro , superficie di 3680,00 mq. Il terreno confina a nord con particella 38 dello stesso comune ; ad ovest con la particella 975 e 976 dello stesso comune ; ad est con la particella 1482 e 1483 dello stesso comune , infine a sud con particella 26 dello stesso comune.

Questo risulta in notevole pendenza e si raggiunge da una stradina interpoderale sul lato sud che si immette sulla Statale 18.

Risulta allo stato di fatto incolto , con vegetazione sparsa spontanea e non recintato.

- **un terreno** sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al **foglio n. 1 - particella 26** , qualita' pascolo - cespugliato , classe 1 , reddito dominicale 6,75 euro , reddito agrario 2,46 euro , superficie di 11890,00 mq.

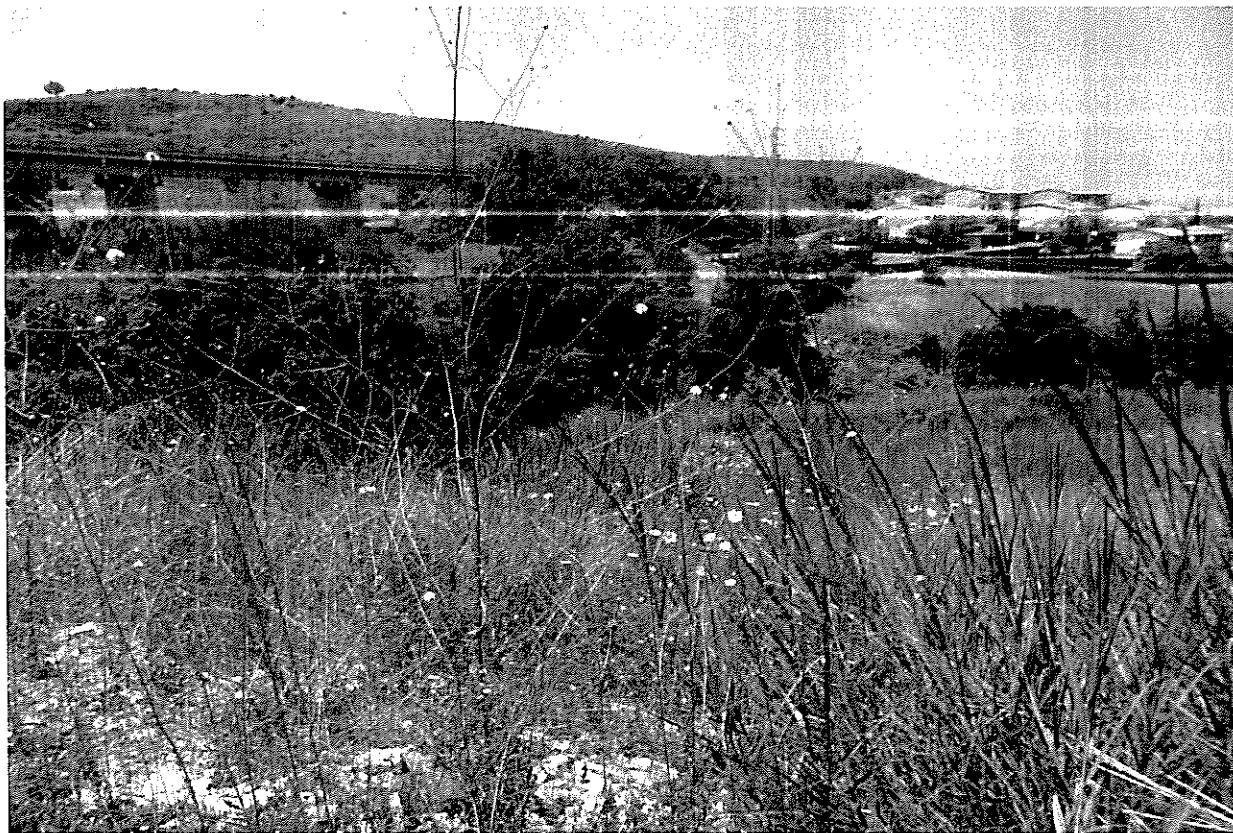
Il terreno confina a nord con particella 27 , 976 e 37 dello stesso comune ; ad ovest con la particella 1395 dello stesso comune ; ad est con la particella 157 dello stesso comune , infine a sud con una stradina interpoderale che lo divide con particella 68 e 67 dello stesso comune.

Questo risulta in media pendenza e si raggiunge da una stradina interpoderale sul lato sud che collega la strada Provinciale 1.

Risulta allo stato di fatto incolto , con vegetazione sparsa spontanea e non recintato.

2) Documentazione fotografica dei beni :

- terreno sito in localita' Carpino nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 267.



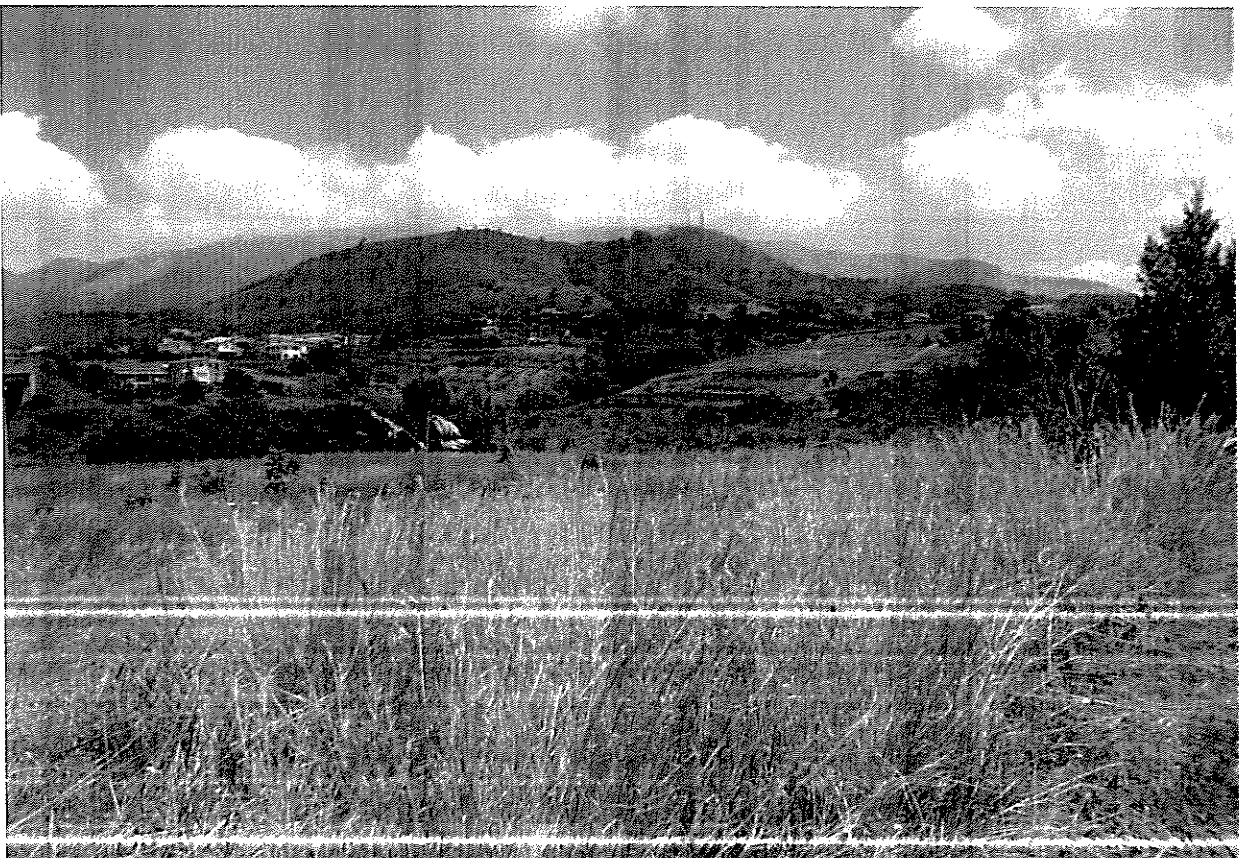
- terreno sito in localita' Carpino nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 268.



- terreno sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 39



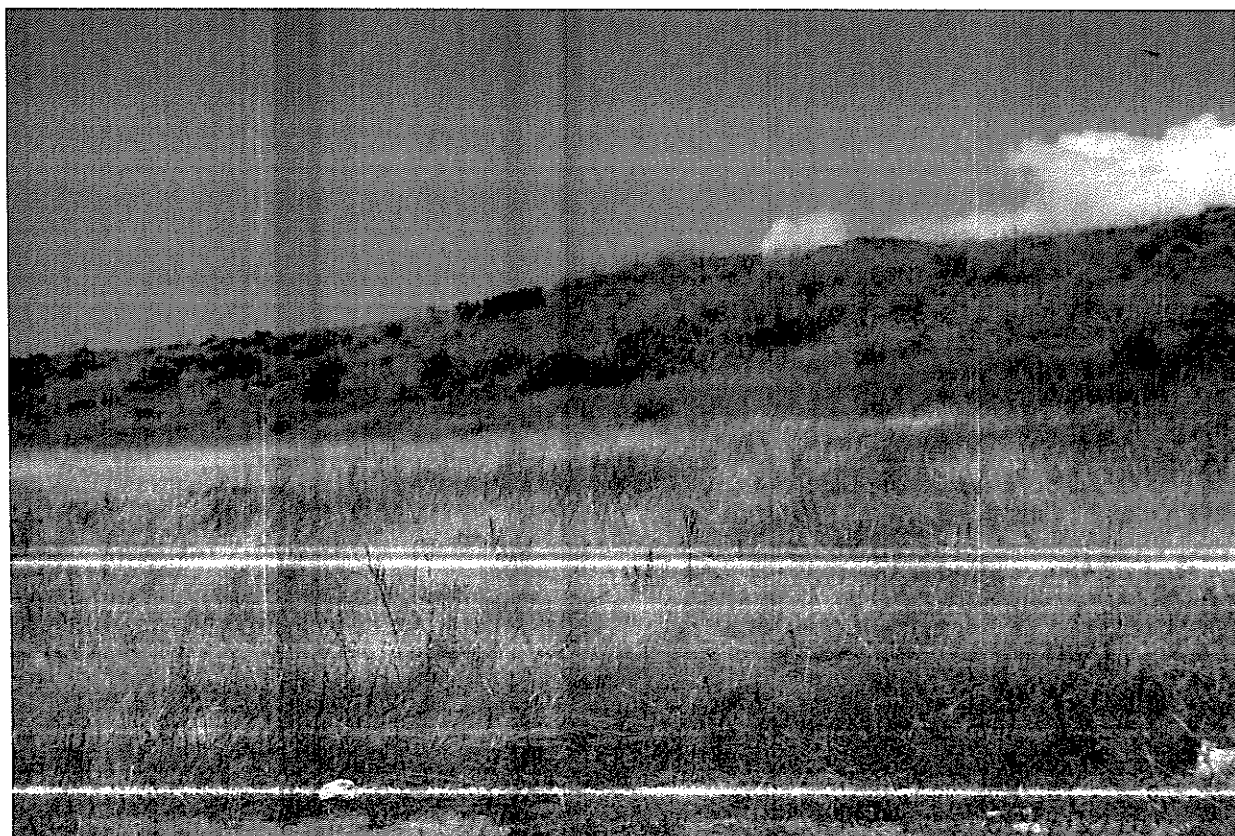
- terreno sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 38



- terreno sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 37



- terreno sito in localita' Petrosa nel Comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 26



3) Sono allegati gli estratti di mappa e i certificati di destinazione urbanistica.

Identificazione pregressa dei beni :

1) - Nei dati catastali , precedentemente assunti dai beni pignorati , risulta una trascrizione in rettifica in data 18 marzo 2004 al n. 6114 , come riporta il quadro D) di detta nota: " rettifica della nota del 18.12.99 reg. part.19175 reg. gen.26248 – si rettifica nel quadro b che le particelle 267 e 268 sono site nel comune di San Nicola Arcella foglio 11 e non nel comune di Scalea foglio 1 . Tutto questo come rettifica solo della nota di trascrizione , mentre la sentenza 630/99 riporta i dati esatti."

- ~~_____~~ ha acquistato con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Titomanlio Vincenzo di Scalea in data 8.02.2006 rep. n. 93244 , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CS in data 3.03.2006 al n. 5044 di reg. particolare.

2) La descrizione dei beni pignorati rispetto alle visure catastali risulta conforme a quanto riportato nel pignoramento.

**Risposta al quesito -C -
Stato di possesso**

1) Gli immobili risultano liberi e non vi possono essere contratti di locazione essendo tutti terreni.

Risposta al quesito -D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Rispetto alla destinazione urbanistica esistono sui beni vincoli :

- Vincolo di rispetto stradale per la maggiore consistenza , di tutela ambientale , monumentale per la restante piu' piccola porzione – vincolo sismico , del terreno sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 267 ;
- Vincolo di rispetto stradale per la minore consistenza , di tutela ambientale , monumentale per la restante piu' grande porzione , vincolo sismico , del terreno sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 268 ;
- Vincolo ambientale , archeologico e sismico per i terreni siti nel Comune di Scalea (CS) riportati in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 39-38-37-26.

Risposta al quesito -E -
Regolarità edilizia ed urbanistica

La destinazione urbanistica che risulta dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai comuni di San Nicola Arcella e Scalea risulta essere :

- il terreno sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 267 , rispetto al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 642 del 07.10.1997 e così come variato ed integrato con Delibera del C.C. n. 33 del reg. in data 08.11.2002 , si trova per la maggiore consistenza in Zona A.R.S. = area di rispetto stradale e per la minore consistenza in Zona A.T.A.P. = area di tutela ambientale , monumentale ;

- il terreno sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 268 , rispetto al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 642 del 07.10.1997 e così come variato ed integrato con Delibera del C.C. n. 33 del reg. in data 08.11.2002 , si trova per la minore consistenza in Zona A.R.S. = area di rispetto stradale e per la minore consistenza in Zona B3 = Zona mista industriale ,residenziale , turistico - ricettiva e di servizi ; per la maggiore consistenza in Zona A.T.A.P. = area di tutela ambientale , monumentale ;

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 26 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova in AMBITO RESIDENZIALE INTERVENTO DIRETTO ;

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 37 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova per la minore porzione in AMBITO RESIDENZIALE INTERVENTO DIRETTO e per la maggiore porzione in AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ;

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 38 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova in AMBITO RESIDENZIALE INTERVENTO DIRETTO ;

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 39 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova per la minore porzione in AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI e per la maggiore porzione in AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO.

**Risposta al quesito -F -
Formazione dei lotti**

E' possibile vendere i beni pignorati in diversi lotti.
Gli immobili sono pignorati interamente , non pro quota.

**Risposta al quesito -G -
Valore del bene e costi**

Per pervenire al valore di stima dei beni la sottoscritta CTU ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sulla accurata conoscenza del mercato e dei beni immobili e sull'approfondita analisi del listino dei valori immobiliari dei terreni della provincia di Cosenza rispetto alla loro destinazione urbanistica e rispetto a una serie di elementi positivi o negativi (quali la perimetrazione con recinzione , la pendenza , la presenza di utenze e soprattutto la vicinanza rispetto alle strade).

LOTTO 1

- il terreno sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 267 , rispetto al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 642 del 07.10.1997 e così come variato ed integrato con Delibera del C.C. n. 33 del reg. in data 08.11.2002 , si trova per la maggiore consistenza in Zona A.R.S. = area di rispetto stradale per circa 9100,00 mq

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra la valutazione economica si aggira a 15,00 euro/mq .

Pertanto $9100 \text{ mq} \times 15,00 \text{ euro/mq} = 136500,00 \text{ euro}$

Per la minore consistenza il terreno si trova in Zona A.T.A.P. = area di tutela ambientale , monumentale , per 1400,00 mq.

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 3,00 euro/mq .

Pertanto $1400 \text{ mq} \times 3,00 \text{ euro/mq} = 4200,00 \text{ euro}$

Dalla somma delle due valutazioni si ha :

importo stimato lotto 1 = € 140700,00

LOTTO 2

- il terreno sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 11 - particella 268 , rispetto al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 642 del 07.10.1997 e così come variato ed integrato con Delibera del C.C. n. 33 del reg. in data 08.11.2002 , si trova per la maggiore consistenza in Zona A.T.A.P. = area di tutela ambientale , monumentale per circa 5200,00 mq

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra la valutazione economica si aggira a 3,00 euro/mq .

Pertanto $5200 \text{ mq} \times 3,00 \text{ euro/mq} = 15600,00 \text{ euro}$

Per la minore consistenza il terreno si trova in Zona A.R.S. = area di rispetto stradale, per 423,00 mq.

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 15,00 euro/mq .

Pertanto $423 \text{ mq} \times 15,00 \text{ euro/mq} = 6345,00 \text{ euro}$

Infine per altra porzione il terreno si trova in Zona B3 = Zona mista industriale ,residenziale , turistico - ricettiva e di servizi , per 1047,00 mq

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 30,00 euro/mq

Pertanto $1047 \text{ mq} \times 30,00 \text{ euro/mq} = 31410,00 \text{ euro}$

Dalla somma delle tre valutazioni si ha :

importo stimato lotto 2 = € 53355,00

LOTTO 3

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 26 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova in AMBITO RESIDENZIALE INTERVENTO DIRETTO per 11890,00 mq .

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 36,00 euro/mq .

Pertanto $11890 \text{ mq} \times 36,00 \text{ euro/mq} = 428040,00 \text{ euro}$

Dalla valutazione si ha :

importo stimato lotto 3 = € 428040,00

LOTTO 4

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 37 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova per la minore porzione in AMBITO RESIDENZIALE INTERVENTO DIRETTO per 1485,00 mq .

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 36,00 euro/mq .

Pertanto $1485 \text{ mq} \times 36,00 \text{ euro/mq} = 53460,00 \text{ euro}$

Per la maggiore porzione si trova in AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI per 2195,00 mq .

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 36,00 euro/mq .

Pertanto $2195 \text{ mq} \times 36,00 \text{ euro/mq} = 79020,00 \text{ euro}$

Dalla somma delle due valutazioni si ha :

importo stimato lotto 4 = **€ 132480,00**

LOTTO 5

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 38 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova in AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI per 9490,00 mq .

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 36,00 euro/mq .

Pertanto $9490 \text{ mq} \times 36,00 \text{ euro/mq} = 341640,00 \text{ euro}$

Dalla valutazione si ha :

importo stimato lotto 5 = **€ 341640,00**

LOTTO 6

- il terreno sito nel comune di Scalea (CS) riportato in Catasto terreni dello stesso comune, al foglio n. 1 - particella 39 , rispetto al P.S.C. e R.E.U. approvato con delibera di C.C. n. 6 del 17.02.2010 , si trova per la maggiore porzione in AMBITO A VERDE URBANO E PERIURBANO per 3348,00 mq .

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 3,00 euro/mq .

Pertanto $3348 \text{ mq} \times 3,00 \text{ euro/mq} = 10044,00 \text{ euro}$

Per la minore porzione si trova in AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI per 1312,00 mq .

Per questa zona rispetto al criterio di stima di cui sopra , la valutazione economica si aggira a 36,00 euro/mq .

Pertanto $1312 \text{ mq} \times 36,00 \text{ euro/mq} = 47232,00 \text{ euro}$

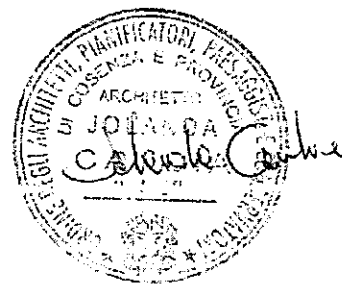
Dalla somma delle due valutazioni si ha :

importo stimato lotto 6 = **€ 57276,00**

Tanto dovevo per evadere l'incarico conferitomi.

22.02.2019

Arch. Jolanda Candia



Allegati:

- Verbale di sopralluogo ;
- Ricevuta di richiesta al comune di S. Nicola Arcella (CS) , spedita con pec all'ufficio protocollo ;
- Ricevuta di richiesta al comune di Scalea (CS) , spedita con pec all'ufficio protocollo;
- Certificato di destinazione urbanistica per i terreni situati a S.Nicola Arcella (CS) ;
- Certificato di destinazione urbanistica per i terreni situati a Scalea (CS) ;
- Visure catastali immobili pignorati ;
- Mappe catastali immobili pignorati ;