

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 71/2021 R.G.E.I.

G.E.: Dott.ssa Savaglio Mariarosaria

Promosso da: **PLANTA SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE (Creditore procedente)**
(Avv. Gschnitzer Oskar)

Contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Debitore esecutato)**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI
IN VERSIONE PRIVACY**

Il perito estimatore
Ing. Catia Fusaro



TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Savaglio Mariarosaria

Procedimento di esecuzione immobiliare: **71/2021 R.G.E.I.**

Promosso da: **PLANTA SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE (Creditore procedente)**
(Avv. Gschnitzer Oskar)

Contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Debitore executato)**



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

PREMESSA

Con “**DECRETO DI NOMINA DELL’ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL’UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA’ DI VENDITA (ART. 569 C.P.C.)**” del 26/11/2021 l’Ill.mo G.E. Dott.ssa Mariarosaria Savaglio nominava la scrivente Catia Fusaro, regolarmente iscritta all’Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4722, nonché all’Albo CTU del Tribunale di Cosenza con il n° 4557, esperto stimatore nel procedimento sopra indicato ed invitata a provvedere all’accettazione dell’incarico entro sette giorni dalla comunicazione del decreto e al giuramento. Alla sottoscritta, che accettava l’incarico in data 1/12/2021, venivano affidati i seguenti quesiti:



1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*
2. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*
3. *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*



4. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
5. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
6. *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
7. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
8. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

- 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*



- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*



Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

L'Ill.mo G.E. autorizzava la sottoscritta:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Catia Fusaro, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti.

La scrivente ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio



Anagrafe e Stato Civile del Comune di Aciri, l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitole.

Visite sopralluogo

La scrivente ha proceduto a trasmettere alle parti la comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali in data 28/12/2021 (*Allegato n°1*) a mezzo di raccomandata postale al debitore esecutato (*Allegato n°2*) e tramite posta elettronica certificata (PEC) all'Avv. Gschnitzer Oskar (*Allegato n°3*). Si precisa che il debitore esecutato è stato contattato anche telefonicamente dalla sottoscritta.

In data 4/01/2022 alle ore 15.00, la sottoscritta si è recata presso gli immobili pignorati per le necessarie operazioni di rilievo ed accertamento. Il debitore ha permesso l'accesso, collaborando al corretto svolgimento delle operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto nell'occasione ad esaminare attentamente i beni, nonché ad effettuare rilievi metrici e fotografici.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (*Allegato n°4*).

La scrivente, sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta la ulteriore documentazione acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per



successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del codice di Procedura Civile prodotta dal creditore procedente, relativa ai beni oggetto di esecuzione.

La documentazione versata in atti è la seguente:

1. Certificazione delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie relative ad ogni possessore al ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, rilasciato telematicamente dall'Agenzia delle Entrate -Territorio – Pubblicità Immobiliare di Cosenza , composto da:
 - Certificato ipotecario speciale a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx;
 - Certificato ipotecario speciale a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx;
 - Certificato ipotecario speciale a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx;
2. Certificato storico ventennale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio – Servizi Catastali, Fabbricati di Acri fg. 15, plla 868 sub 1;
3. Certificato storico ventennale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio – Servizi Catastali, Terreni di Acri fg. 15, plla 868;
4. Certificato storico ventennale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio – Servizi Catastali, Terreni di Acri fg. 14, plla 142;
5. Estratto di mappa dell'Agenzia delle Entrate - Territorio – Servizi Catastali, Acri fg.15, plla 868;
6. Estratto di mappa dell'Agenzia delle Entrate - Territorio – Servizi Catastali, Acri fg.14, plla 142.



La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente, è risultata completa ed idonea.

QUESITO n° 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Dalla documentazione presente in atti si evince che i beni oggetto del pignoramento figurano in **piena proprietà** di:

- XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX - Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Sui beni pignorati, per quanto riportato nei certificati di ispezione ipotecaria storica in atti, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **TRASCRIZIONE del 10/01/2014** - Registro Particolare 571 e Registro Generale 740 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/12/2013 *Numero di repertorio* 50660/16614 - *Notaio* De Vincenti Maria. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.
2. **ISCRIZIONE del 27/12/2018** – Registro Particolare 3648 e Registro Generale 33352 - GIUDICE DI PACE DI BRESSANONE (BZ) - Repertorio 49 del 06/06/2018 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. **TRASCRIZIONE del 21/05/2021** - Registro Particolare 10488 e Registro Generale 13262 - TRIBUNALE DI COSENZA - *Repertorio 1201 del 06/04/2021*- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Altresì, la scrivente ha eseguito ulteriori indagini presso la Conservatoria RR.II. di Cosenza, allo scopo di evidenziare eventuali trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni pignorati intervenute successivamente alla data riguardante l'ultima certificazione riportata agli atti. La verifica, esperita dalla scrivente in data 16/12/2021 (*Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile*), ha accertato che sui beni pignorati non gravano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle certificate e riportate agli atti (*Allegati n°5, n°6, n°7, n°8*).



QUESITO n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

La scrivente, al fine della corretta identificazione dei beni pignorati ha proceduto all'acquisizione, sia telematicamente che presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione:

- Visura catastale per soggetto (*Allegato n°9*);
- Visura catastale storica per l'immobile censito al Foglio 15 particella 868 (*Allegato n°10*);
- Visura catastale storica per l'immobile censito al Foglio 15 particella 868 sub 1 (*Allegato n°11*);
- Visura catastale storica per l'immobile censito al Foglio 14 particella 142 (*Allegato n°12*);
- Estratto di mappa catastale Foglio 15 particella 868 (*Allegato n°13*);
- Estratto di mappa catastale Foglio 14 particella 142 (*Allegato n°14*);
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata (*Allegato n°15*).

Con istanza del 10/12/2021 prot. n.21644, la scrivente ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Acri, tra l'altro, il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di interesse che è stato ritirato in data 07/01/2022.

QUESITO n° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con



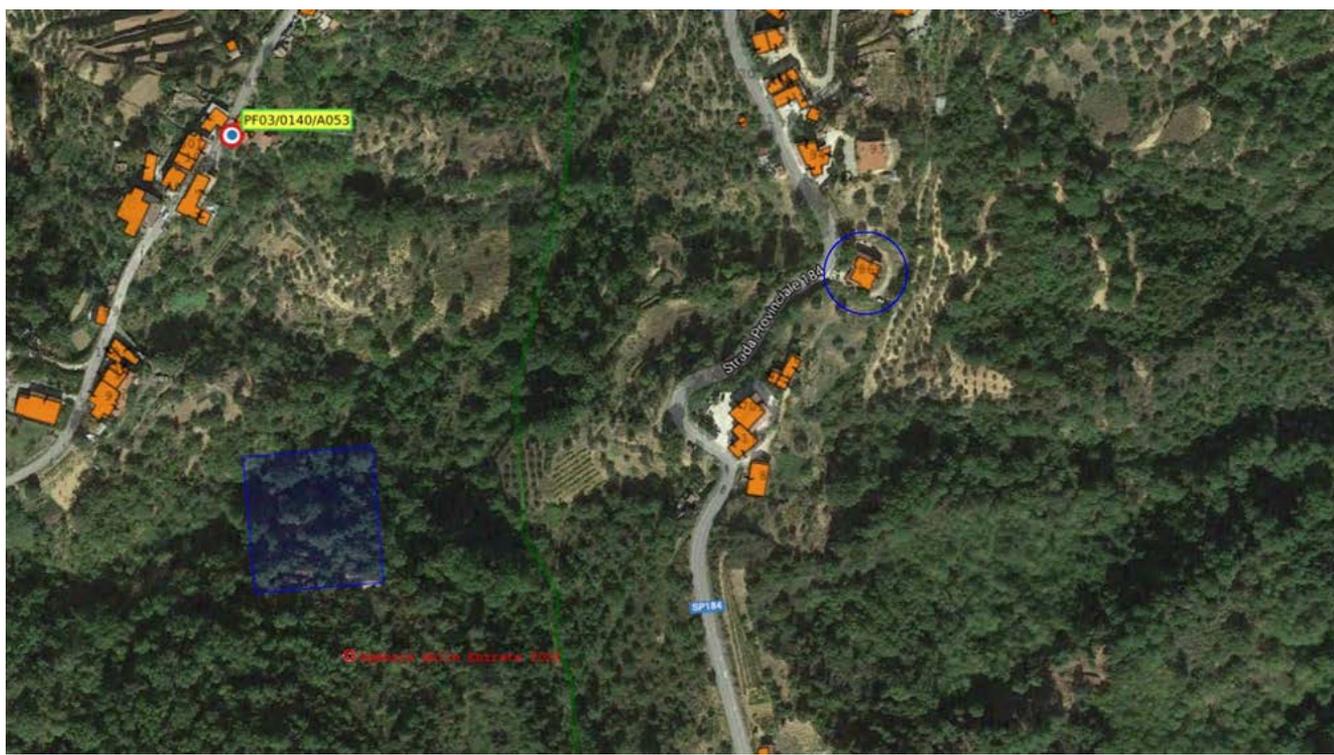
referimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo, effettuata in data 4/01/2022, è possibile procedere alla descrizione dei beni pignorati.

Si precisa che i beni pignorati sono:

- un edificio unifamiliare costituito da un piano terra rialzato adibito a civile abitazione e da un piano sottotetto non abitabile, con annesso terrazzo/balcone e corte pertinenziale esclusiva;
- un appezzamento di terreno agricolo.

Per maggiori dettagli circa l'ubicazione, si riporta di seguito un'immagine satellitare della località in cui sono evidenziati i beni immobili (abitazione e terreno) visionabili su google maps.



Si riportano, inoltre, due stralci degli estratti delle mappe catastali in cui sono state evidenziate le particelle di interesse:



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1. Edificio unifamiliare

Edificio unifamiliare costituito da un piano terra rialzato adibito a civile abitazione e da un piano sottotetto non abitabile, ubicato in Acri (CS) frazione Foresta al civico xxx, con annesso terrazzo/balcone e corte pertinenziale esclusiva. L'abitazione è disposta su un solo livello, al piano terra rialzato del fabbricato, ed è composta da soggiorno/pranzo, cucina, due disimpegni, tre camere da letto e un servizio igienico. L'unità abitativa comprende, inoltre, il vano scala che permette l'accesso al piano sottotetto.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato. Il solaio è del tipo misto in cemento armato e laterizi forati. La copertura è costituita da un manto in tegole sorretto da un sistema portante in legno (travi e pilastri), poggiante sulla muratura perimetrale e su pilastri formati da blocchi in laterizio.

Il fabbricato presenta esternamente i prospetti intonacati. Lo stato di conservazione delle finiture esterne è discreto.

L'immobile possiede tutte le facciate libere.

Il fabbricato è adiacente alla Strada Provinciale n.184 con cui confina, per cui l'accesso alla proprietà è immediato.

L'ingresso all'edificio, accessibile dal terrazzo, è caratterizzato da un portoncino che immette direttamente nella zona giorno formata da un unico locale adibito a soggiorno/pranzo. Da questo locale si accede, tramite una porta, alla zona notte formata da un disimpegno da cui si snodano tre camere da letto e un servizio igienico. Un'altra porta presente nel locale soggiorno/pranzo introduce in un disimpegno che dà accesso alla cucina ed al vano scala. Il vano scala è posto a due quote differenti. Una quota corrisponde a quella della stessa unità abitativa da cui parte la scala che porta al piano sottotetto e l'altra più bassa di circa 50 cm, utilizzata come ripostiglio. La scala di accesso che conduce al piano sottotetto è delimitata da una porta di ingresso. La parte del vano scala utilizzata come ripostiglio (quota inferiore) è rifinita e pavimentata mentre la parte che conduce al sottotetto è allo stato rustico priva di qualsiasi rifinitura.



L'altezza interna del piano terra rialzato adibito ad abitazione è di circa mt 2,97.

La superficie utile calpestabile dell'unità abitativa è di circa mq 129,40 (oltre circa mq 57,00 del terrazzo/balcone) così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Soggiorno/pranzo	53,00
Disimpegno 1	2,75
Cucina	6,30
Disimpegno 2 (zona notte)	6,00
Letto 1 (camera da letto matrimoniale)	21,70
Letto 2 (camera da letto singola)	7,20
Letto 3 (camera da letto singola)	12,10
Servizio igienico (WC)	8,65
Vano scala	11,70

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato.

Il servizio igienico dell'abitazione è composto da un mobile con lavandino incassato, vaso igienico, bidet, cabina doccia e vasca da bagno, tutto in buone condizioni.

Le porte interne sono a battente ad un'unica anta del tipo bugnata di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio freddo di colore bianco. Le persiane sono in alluminio dotate di lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate con colorazioni diverse e in alcuni ambienti è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso. Alcune pareti della camera da letto matrimoniale sono state rivestite con pannelli in cartongesso.

L'abitazione risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegato al collettore fognario. L'impianto termico è autonomo, alimentato tramite stufa a legna e dotato di corpi scaldanti (termosifoni). Per la produzione dell'acqua calda sanitaria nel periodo estivo viene utilizzato uno scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico ed idrico-sanitario sono realizzati sottotraccia.



L'abitazione risulta ben aerata ed illuminata dalla presenza delle finestre e porte-finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è discreto. E' presente qualche traccia di umidità nel soffitto del servizio igienico.

Il piano sottotetto, accessibile dalla scala interna, ha un'altezza media pari a mt 1.12, in quanto la parte alta (colmo del tetto) è alta mt 2.04 (sotto trave) mentre la parte bassa interna è alta circa mt 0.20. Tale piano non è abitabile ed ha una limitata calpestabilità. Infatti, la superficie calpestabile è circa mq 30.40 (calcolata fino all'altezza minima di mt 1,50).

Tale piano è allo stato rustico, privo di qualsiasi rifinitura e non è dotato di alcun tipo di impianto. Il piano è illuminato da alcune di lampadine collegate ad un filo elettrico che corre lungo i muri e lungo le travi di copertura e da una piccola finestra a tetto.

Il terrazzo/balcone annesso all'abitazione è pavimentato con piastrelle in gres ed ha una superficie calpestabile pari a circa mq 57.00 ed è completamente sprovvisto di parapetto.

L'edificio è circondato da una corte esterna che rappresenta, di fatto, il terreno su cui insiste lo stesso fabbricato rimasto libero dalla costruzione. Tale terreno è annesso all'edificio, costituendo l'ampia corte, avendo con esso un necessario vincolo pertinenziale esclusivo.

Nella Visura storica per immobile (*Allegato n°10*) riferita alla particella 868 del Foglio 15 è riportato che la superficie dell'intera area è pari a 615 mq. Detraendo la superficie coperta otteniamo che la superficie della corte circostante il fabbricato è circa pari a mq 407.30.

La corte si configura come una pertinenza esclusiva della predetta abitazione e non può essere economicamente e fisicamente indipendente dal fabbricato.

La definizione "*Ente Urbano*" riportata nella visura catastale storica per immobile (*Allegato n°10*) indica semplicemente che la destinazione del terreno è variata da suolo agricolo a suolo utilizzato per altri fini.

L'ente urbano indica, quindi, che su di un determinato terreno è stato edificato un fabbricato. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. L'area su cui insiste il fabbricato è stata con lo stesso trasferita al Catasto dei Fabbricati ed al Catasto Terreni figura appunto come *ente urbano* senza alcuna intestazione.



L'edificio unifamiliare con circostante corte pertinenziale confina con terreno di proprietà dello stesso debitore (censito catastalmente al foglio 15 particella 867), con eredi xxxxxxxxxxxxxxxx, con strada provinciale e con xxxxxxxxxxxxxxxx.

- Dalla visura catastale (*Allegato n°11*) risulta che **l'immobile**, di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, quota pari al 100% del diritto di proprietà, è **censito** al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 15 particella 868 sub 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 183 mq (Totale escluse le aree scoperte: 152 mq), Rendita Euro 193,67.**

L'edificio appartiene ad un unico proprietario per cui non si individuano parti comuni.

2. Terreno

Appezamento di terreno agricolo **qualificato catastalmente come vigneto di classe 2 e di superficie pari a 3.100 mq.** Il terreno è incolto . Sono presenti, per la maggior parte, piante di ulivo e vegetazione spontanea. Ha una forma irregolare ed ha un andamento in parte “a scarpata”. Il terreno è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n.184 dalla quale ci si immette in una strada interpoderale, che permette di accedere ad una serie di fondi, utilizzata da una collettività di persone.

Tale terreno confina con fosso di scolo che separa da proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e, da due lati, con eredi xxxxxxxxxxxxxxxx.

Dalla visura catastale (*Allegato n°11*) risulta che **l'appezzamento di terreno**, di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx - Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, quota pari al 100% del diritto di proprietà, è **censito** al **Catasto dei terreni** al **Foglio 14 particella 142, Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 3.100 mq, Reddito Dominicale Euro 12,81 e Reddito Agrario 10,41.**

Nell'Atto di proprietà non c'è alcuna evidenza di eventuali parti in comune tra i proprietari dei diversi fondi che accedono dalla stessa strada interpoderale.



I beni immobili pignorati sono ubicati nella frazione Foresta che dista circa 21 Km dal centro di Aciri di cui essa fa parte, circa 45 Km dall'Autostrada A2 del Mediterraneo (ex Autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria) e circa 14 km dalla stazione ferroviaria di Corigliano Calabro.

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto Internazionale Di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", distante circa 120 km.

Il centro della città di Aciri può essere raggiunto percorrendo la SP 184.

Nel territorio della frazione Foresta non sono presenti centri commerciali ma solo pochissime attività commerciali al dettaglio. La farmacia più vicina si trova nella località San Giacomo d'Aciri che dista dalla frazione Foresta circa 7 km. La zona è servita da servizi pubblici.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- Estratto di mappa catastale Foglio 15 particella 868 (*Allegato n°13*);
- Estratto di mappa catastale Foglio 14 particella 142 (*Allegato n°14*);
- planimetria catastale dell'unità immobiliare (*Allegato n°15*);
- restituzione grafica del rilievo dell'unità abitativa (*Allegato n°16*);
- restituzione grafica del rilievo del piano sottotetto (*Allegato n°17*);
- dossier fotografico.



QUESITO n° 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I beni immobiliari pignorati sono ubicati nel Comune di Acri alla frazione Foresta e sono così identificati in catasto:

Edificio unifamiliare: Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) al Foglio 15 particella 868 sub 1.

Appezzamento di terreno: Catasto Terreni del Comune di Acri (CS) al Foglio 14 particella 142.

La sottoscritta, sulla scorta della documentazione acquisita, ha accertato che:

- i dati catastali indicati in pignoramento sono corretti ed hanno identificato i beni immobiliari (edificio unifamiliare ed appezzamento di terreno) consentendo la loro univoca identificazione. Si può affermare, quindi, che i beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

Si precisa che in catasto l'edificio unifamiliare risulta censito senza numero civico (snc). In realtà l'unità immobiliare pignorata è ubicata al civico xxx della contrada Foresta nel comune di Acri. Tale situazione non pregiudica, comunque, la corretta identificazione dell'immobile.

QUESITO n° 6

*Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale **LIMITANDOSI** a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*

EDIFICIO UNIFAMILIARE:

La scrivente, durante la visita sopralluogo, ha proceduto ad effettuare il rilievo dell'abitazione al piano terra rialzato e del piano sottotetto ed ha proceduto alla restituzione grafica degli stessi (*Allegati n°16 e n°17*).



Il rilievo effettuato nell'unità abitativa, al piano terra rialzato, ha permesso di rilevare che nella planimetria catastale presente agli atti dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza non sono state riportate le aperture relative a due porte-finestre presenti sulla facciata sud del fabbricato. Tali difformità non rappresentano variazioni rilevanti in quanto non modificano le caratteristiche catastali ma si rende necessario aggiornare la planimetria con la corretta rappresentazione delle due suddette aperture. Inoltre, nella planimetria catastale aggiornata dovrà essere riportata l'esatta identificazione di un vano adibito a camera da letto (indicato nella planimetria di rilievo come "Letto 2") indicato invece, in quella attuale, come ripostiglio.

Il costo per la rettifica delle difformità catastali con procedura DOCFA è pari ad €700,00. Tale costo comprende sia le spese da versare all'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio che le spese tecniche.

Si precisa che l'aggiornamento della scheda catastale andrà effettuato a seguito dell'acquisizione dei titoli in sanatoria (si rimanda alla risposta del Quesito n.8), per un miglior riscontro della scheda con lo stato di fatto.

TERRENO:

Dal raffronto della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, non sono state rilevate evidenti difformità, per cui non vige la necessità di variazioni e/o aggiornamenti catastali. Inoltre, nell'estratto di mappa catastale è possibile individuare chiaramente la posizione della particella relativa al terreno.

QUESITO n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In data 10/12/2021 la scrivente ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Acri il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di interesse che è stato ritirato in data 07/01/2022 (*Allegato n°18*);



Nel *Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)* (*Allegato n°19*) è riportato che la particella 868 del foglio di mappa n. 15 su cui è stato realizzato l'edificio di interesse (censito con il sub 1 e relativa corte) ricade in **Zona di Completamento B4** mentre il terreno censito al foglio di mappa n.14 particella 142 ricade in **Zona Agricola**.

Secondo quanto previsto dal **Piano Regolatore Generale** della città di Acri:

- **per la Zona di completamento B4** (*Allegato n°20*) è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- If = indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq;
- Sm = superficie minima di intervento mq 500;
- H = altezza massima del fabbricato m. 7.50;
- Q = rapporto massimo di copertura 30%;
- Dc = distanza dai confini m. 5;
- Df. = distanza tra i fabbricati m.10
- Ds = distanza dalla strada m.10 da strade statali; m. 7.50 da strade provinciali; m. 5 da strade comunali.

- **le Zone Agricole E2** (*Allegato n°21*) sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse con l'agricoltura. In tali zone sono consentite case di civile abitazione, costruzione al servizio diretto dell'agricoltura; fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc...

In tali zone il P.R.G. si attua, per intervento diretto, su una superficie minima di intervento Sm. = mq 5.000 applicando i seguenti indici:

1. Per le case di abitazione:

- If = indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- H = altezza massima del fabbricato ml. 7.50;
- Ds = distanza dalla strada comunale strada ml.10;

2. Per le altre costruzioni consentite

- If = indice di fabbricabilità fondiaria 0,05 mc/mq;



- H = altezza massima del fabbricato m. 9.00 (salvo costruzioni particolari: silos, serbatoi idrici, etc.);
- Dc = distanza dai confini H/2.
- Ds = distanza dalle strade m. 10.

QUESITO n° 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

La scrivente, con istanza del 10/12/2021 prot. n.21644, ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Acri, tra l'altro, il rilascio in copia della seguente documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed intestata al Sig. xxxxxxxxxxxx (Allegato n°18):

- Concessione edilizia o Permesso di costruire;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;
- Planimetrie dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento;
- Eventuali ulteriori autorizzazioni per attività edilizia.



Edificio unifamiliare:

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Acri è emerso che per la costruzione dell'edificio unifamiliare pignorato è stata rilasciata la Concessione Edilizia N.60 in data 29.09.1988 a nome di xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx (*Allegato n°22*), genitori del debitore. Per la stesso, inoltre, non è stato rilasciato alcun certificato o dichiarazione di agibilità.

La documentazione acquisita presso il Comune di Acri si riferisce al progetto depositato relativo alla realizzazione dell'intero fabbricato (*Allegato n°23*).

In fase di sopralluogo, il rilievo metrico dell'immobile ha permesso di constatare che l'esistente è stato realizzato come previsto nella documentazione grafica di progetto depositata agli atti del Comune di Acri a meno di piccole variazioni che riguardano sia il piano terra rialzato che il piano sottotetto.

Al piano terra rialzato sono state rilevate piccole variazioni dimensionali, una diversa disposizione degli ambienti interni e la mancata realizzazione di un ingresso secondario che avrebbe permesso l'accesso diretto dall'esterno al vano scala, lato sud del fabbricato. La diversa disposizione degli ambienti interni si riferisce in modo particolare alla zona giorno. Infatti, nel progetto depositato, l'attuale unico locale adibito a soggiorno/pranzo era diviso da un disimpegno in due distinti ambienti (soggiorno e pranzo). Lo stesso disimpegno, inoltre, nel progetto, favoriva l'accesso alle camere della zona notte. Le variazioni dimensionali, invece, si riferiscono ad un leggero aumento della superficie utile e della volumetria.

Al piano sottotetto la copertura è stata realizzata con un sistema costruttivo diverso da quello indicato nella relazione di progetto depositata agli atti del Comune di Acri (*Allegato n°24*). Nella predetta relazione veniva indicato che *“la copertura verrà realizzata con tegole poggianti su una orditura metallica, la quale a sua volta viene ad essere opportunamente sistemata su una struttura metallica ancorata sul solaio di sottotetto”*.... In fase di sopralluogo si è rilevato che la copertura è stata realizzata con un manto in tegole sostenuto non da una orditura metallica come da progetto ma da un sistema portante in legno (travi e pilastri), poggiate, a sua volta, sulla muratura perimetrale e su pilastri interni formati da blocchi in laterizio. Inoltre, in fase di sopralluogo si è constatato che la falda di copertura relativa al vano scala è stata abbassata



rispetto a quanto in progetto. Tutte le variazioni relative al sottotetto, realizzate in difformità rispetto al progetto depositato, non hanno comportato alcuno di superficie e/o volumetria.

Si precisa che per quanto riportato nella nota comunicazione prot. 361 del 07/01/2022 a firma del Responsabile del 6° Settore del Comune di Acri (*Allegato n°25*), *non risultano altri titoli abilitativi oltre la Concessione Edilizia n.60 del 29/09/1988 rilasciata a nome di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*. Pertanto, le difformità riscontrate sono da considerarsi abusi edilizi, con possibilità di sanatoria ai sensi *dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380*. Per la sanabilità di tali abusi deve essere presentata una richiesta per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria (S.C.I.A. o Permesso di costruire in sanatoria) che comprenda tutte le opere sopra descritte realizzate abusivamente:

- diversa disposizione planimetrica interna, chiusura dell'ingresso di accesso alla scala interna e corretta rappresentazione della copertura.

Per quanto riguarda, invece, le piccole variazioni dimensionali rilevate al piano terra realizzate in difformità rispetto alla documentazione grafica di progetto, si precisa che le stesse non costituiscono violazione edilizia in quanto contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. Infatti, secondo l'*art. 34-bis.- Tolleranze costruttive* - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia":

Comma 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Pertanto, nella stessa richiesta per la sanatoria possono essere riportate le dimensioni effettive del fabbricato in modo da sanare quanto realizzato in eccedenza, ricadente, comunque, nei limiti delle tolleranze costruttive.

Riguardo al costo sommario per sancire la regolarità urbanistica si può ipotizzare un importo massimo pari a €4.000,00 comprendenti:

- Oneri di concessione su costo di costruzione (inerente al maggiore Volume – non quantificabili dalla scrivente);
- Sanzioni per sanatoria (€516,00 - minimo);



- Spese tecniche per redazione progetto (S.C.I.A. o Permesso a Costruire in Sanatoria) comprensive di elaborati grafici (€2.500,00 minimo).

TERRENO:

In riferimento al terreno si precisa che al suo interno non è stata rilevata la presenza di costruzioni di alcun genere.

QUESITO n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni immobiliari pignorati rappresentano due lotti unici distinti.

Edificio unifamiliare:

Dall'analisi dello stato di fatto non risulta conveniente identificare più lotti per l'edificio unifamiliare oggetto di stima, essendo gli ambienti stessi complementari e costituenti un unico organismo abitativo. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto di vendita.

Lotto Unico 1: Diritti pari al 100% di un edificio unifamiliare costituito da un piano terra rialzato adibito a civile abitazione e da un sottotetto non abitabile, con annesso terrazzo/balcone e corte esterna pertinenziale esclusiva, ubicato in Acri (CS) alla frazione Foresta n.xxx. L'unità abitativa al piano terra rialzato è composta da soggiorno/pranzo, cucina, due disimpegni, tre camere da letto e un servizio igienico. L'immobile comprende, inoltre, il vano scala che permette l'accesso al piano sottotetto.

L'edificio è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) al Foglio 15 particella 868 sub 1 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 183 mq (Totale escluse le aree scoperte: 152 mq), Rendita Euro 193,67.



Terreno:

Considerati la superficie complessiva e le caratteristiche orografiche non risulta conveniente suddividere in lotti il terreno. Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto di vendita:

Lotto Unico 2: Diritti pari al 100% di un terreno agricolo ubicato in Acri (CS) alla frazione Foresta, di superficie pari a mq 3100. Il terreno è univocamente identificato in Catasto Terreni del Comune di Acri (CS) Foglio 14 particella 142, Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 3.100 mq, Reddito Dominicale Euro 12,81 e Reddito Agrario 10,41.

QUESITO n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

La quota oggetto del pignoramento corrisponde al 100% dell'edificio unifamiliare e dell'appezzamento di terreno.

QUESITO n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura



esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

EDIFICIO UNIFAMILIARE:

L'edificio risulta occupato ed attualmente utilizzato come abitazione di residenza dei signori:

- xxxxxxxx xxxxxxxx (debitore esecutato) nato ad xxxxxx (CS) il xx/xx/xxxx;
- xxxxxxxxxxx xxxxxxxx (coniuge) nata a xxxxxxxxxxxx (CS) il xx/xx/xxxx;
- xxxxxxxx xxxxxxxx (figlia) nata a xxxxxxxx (CS) il xx/xx/xxxx;
- xxxxxxxx xxxxxxxx (figlia) nata a xxxxxxxx (CS) il xx/xx/xxxx;

La scrivente con istanza del 10/12/2021 prot. n.21648 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri il Certificato di Stato Civile dell'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx Cod. Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxx e il rilascio del Certificato Storico di Residenza degli occupanti l'unità immobiliare sita nel Comune di Acri alla contrada Foresta n.xxx, identificata in Catasto al foglio 15 particella 868 sub 1 (*Allegato n°26*).

L'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Acri ha rilasciato alla sottoscritta il Certificato di Matrimonio in carta semplice attestante che il debitore esecutato è coniugato, avendo contratto matrimonio in Acri in data xx/xx/xxxx con la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx sopra generalizzata (*Allegato n°27*).

Dai certificati storici di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri in data 20/12/2021 (*Allegati n°28, n°29, n°30, n°31*) si evince che:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore), xxxxxxxxxxxxxxxxxx (coniuge) e xxxxxxxxxxxxxxxxxx (figlia) sono residenti presso l'immobile pignorato dall' _____ mentre xxxxxxxxxxxxxxxxxx (figlia) è residente presso lo stesso immobile dalla nascita avvenuta in data _____

TERRENO:

Alla data del sopralluogo il terreno risultava libero.



Il debitore è divenuto proprietario dei beni immobiliari oggetto di pignoramento a seguito di donazione da parte dei genitori. Con l'atto di Donazione N. 50660 di Repertorio e N. 16614 di Raccolta, stipulato in data 19 dicembre 2013 presso lo studio del Notaio dott.ssa xxxxxxxxxxxxxx in Acri, registrato in data 09/01/2014 al n. 329 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio il 10 gennaio 2014 ai n.ri 740, 741 Registro Generale e 571, 572 Registro Particolare, i coniugi xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx hanno donato a loro figlio xxxxxxxxxxxxxx alcuni beni tra cui quelli oggetto della presente procedura (sia l'unità immobiliare che l'appezzamento di terreno). L'atto di donazione ha data certa anteriore all'atto di pignoramento. La sottoscritta ha proceduto a richiedere copia del suddetto atto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza (*Allegato n°32*).

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*Allegato n°33*) non risultano registrati contratti di locazione o simili.

QUESITO n° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Dal Certificato di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Acri in data 15/12/2021 (*Allegato n°27*) risulta che il debitore esecutato è coniugato, avendo contratto matrimonio in Acri in data xx/xx/xxxx con la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx. Entrambi gli immobili pignorati, pertanto, non risultano oggetto di assegnazione.

QUESITO n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



La scrivente con istanza prot. n. 21644 del 10/12/2021, ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Acri, tra l'altro, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, ecc..

Nel *Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)* (*Allegato n°19*) rilasciato dal Responsabile del 6° Settore del Comune di Acri in data 07/01/2022 prot. 360 è indicato che sulle particelle di interesse relative all'edificio unifamiliare ed al terreno non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e diritti demaniali.

Inoltre, sui beni non insistono oneri di natura condominiale.

QUESITO n°13. bis)

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non vi sono spese fisse di gestione e né tanto meno ad oggi vi sono in preventivo eventuali spese di gestione o manutenzione, in quanto non si è in contesto condominiale.

QUESITO n° 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore



finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

I beni immobiliari pignorati, meglio descritti ai punti precedenti, sono:

- a) Edificio unifamiliare costituito da un piano terra rialzato adibito a civile abitazione e da un sottotetto non abitabile, ubicato in Acri (CS) frazione Foresta al civico xxx, con annesso terrazzo/balcone e corte pertinenziale esclusiva.
- b) appezzamento di terreno di tipo agricolo qualitativamente censito come Vigneto.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati i beni, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come rilevate in fase di sopralluogo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un **criterio di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune stesso in cui il bene è ubicato.

○ **Valutazione del valore di mercato dell'edificio unifamiliare:**

La consistenza dell'intero edificio, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica dei rilievi, risulta essere:

• Unità abitativa residenziale	mq	150,70
• Sottotetto	mq	30,40
• Terrazzo/balcone	mq	57,00
• Corte esterna	mq	407,30

Per la determinazione dei valori di mercato si è fatto riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ai valori di mercato forniti dalle agenzie immobiliari e alle quotazioni fornite dal Borsino Immobiliare.



Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per abitazioni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nei seguenti intervalli:

- 400,00 - 560,00 €/mq per abitazioni di tipo civile

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 500,00 €/mq in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'immobile sono stati applicati a detto valore unitario di 500,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'immobile interessato dal presente procedimento:

▪ Adeguatezza tecnologica	0,97
▪ Livello di piano	1,00
▪ Affaccio e luminosità	0,99
▪ Confort	0,99
▪ Stato di conservazione	0,98

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 0,97 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 0,98 = 0,93$$

Il valore unitario di mercato da applicare all'immobile è:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 0,93 = 465,00 \text{ €/mq}$$

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- **Unità abitativa:** 1,00



- **Sottotetto:** nella misura del 50% della superficie in quanto rappresenta una pertinenza accessoria direttamente comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.
- **Terrazzo/balcone:** nella misura del 30%, fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, in quanto rappresenta una pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali e con i vani accessori.
- **Corte esterna:** nella misura del 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Passando ai conteggi, quindi, si ottiene che:

- **Il valore del sottotetto è pari a €7.068,00**, in quanto:
 $[(mq\ 30,40 \times 50\%) \times €465,00] = €7.068,00$
- **Il valore del terrazzo/balcone è pari a €4.975,50**, in quanto:
 $[(mq\ 25 \times 30\%) \times €465,00] = €3.487,50$
 $[(mq\ 32 \times 10\%) \times €465,00] = 1.488,00$
- **Il valore della corte esclusiva è pari a €9.393,90**, in quanto:
 $[(mq\ 150.70 \times 10\%) \times €465,00] = €7.007,50$
 $[(mq\ 256.60 \times 2\%) \times €465,00] = €2.386,40$

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'edificio unifamiliare in argomento applicando il valore unitario di mercato pari a **465,00 €/mq**, risulta essere

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato} &= (150.70 \text{ mq} \times 1,00) \times €465,00 = \\ &= \mathbf{€70.075,50 + €7.068,00 + €4.975,50 + €9.393,90 = \underline{\underline{€91.512,90}}} \end{aligned}$$

Procediamo, ora, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$V_f = €91.512,90 - (15\% \text{ di } €91.512,90) = \mathbf{€77.785,97 \approx €77.786,00}$$



QUESITO n° 15

Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Descrizione dei beni pignorati:

– *Lotto Unico 1*

Descrizione sintetica: Diritti pari al 100% di un edificio unifamiliare costituito da un piano terra rialzato adibito a civile abitazione e da un sottotetto non abitabile, con annesso terrazzo/balcone e corte esterna pertinenziale esclusiva, ubicato in Acri (CS) alla frazione Foresta n.xxx. L’unità abitativa al piano terra rialzato è composta da soggiorno/pranzo, cucina, due disimpegni, tre camere da letto e un servizio igienico. L’immobile comprende, inoltre, il vano scala che permette l’accesso al piano sottotetto.

Dati catastali: L’edificio è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS) al Foglio 15 particella 868 sub 1 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 183 mq (Totale escluse le aree scoperte: 152 mq), Rendita Euro 193,67.

Superfici: la superficie calpestabile dell’unità abitativa al piano terra rialzato è di circa mq 129,40, oltre circa mq 57,00 del terrazzo/balcone, mq 30,40 del sottotetto e mq 407,30 di corte esclusiva.

Titolarità giuridica: piena proprietà del Sig. xxxxxxxx xxxxxx nato ad xxxx (CS) il xx/xx/xxxx - Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, ricevuto con Atto di Donazione del 19/12/2013 N. 50660 di Repertorio e N. 16614 di Raccolta, registrato in data 09/01/2014 al n. 329 serie 1T e trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio il 10 gennaio 2014 ai n.ri 740, 741 R.G. e 571, 572 R.P.

Valore: **€73.100,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti.



– **Lotto Unico 2**

Descrizione sintetica: Appezamento di terreno agricolo ubicato in Acri (CS) alla frazione Foresta, qualificato come vigneto.

Dati catastali: il terreno è univocamente identificato al Catasto Terreni del Comune di Acri (CS) al Foglio 14 particella 142, Vigneto, Classe 2, Reddito Dominicale Euro 12,81 e Reddito Agrario 10,41.

Superficie: 3.100 mq.

Titolarità giuridica: piena proprietà del Sig. xxxxxxxx xxxxxx nato ad xxxx (CS) il xx/xx/xxxx - Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxx, ricevuto con Atto di Donazione del 19/12/2013 N. 50660 di Repertorio e N. 16614 di Raccolta, registrato in data 09/01/2014 al n. 329 serie 1T e trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio il 10 gennaio 2014 ai n.ri 740, 741 R.G. e 571, 572 R.P.

Valore: €5.800,00, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia per vizi occulti.

(Il foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell’ordinanza di vendita è riportato a parte).

La scrivente C.T.U., grata per la fiducia che le è stata accordata, con la presente relazione ritiene di aver assolto l’incarico conferitole e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Acri 14/02/2022

Il perito estimatore

Ing. Catia Fusaro

