

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

**proc n° 167-2021**

**BCC Gestione Crediti Spa, Procuratrice con  
Rappresentanza del Credito Cooperativo Mediocrati  
contro**

**GIUDICE:**

**Dott. Giuseppe Sicilia**

TITOLO:

**PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

Data 15-09-2023



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

(Arch. Fabio Presta)



Studio Tecnico Arch. Fabio Presta – Piazza XXV Luglio n° 31 – 87100 Cosenza – tel. 0984305851 - mobile 3475255827



PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	1
<b>PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....</b>	<b>4</b>
<b>1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>7</b>
<b>2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>8</b>
2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo.....	8
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Primo Quesito .....	9
3.2 Secondo Quesito .....	10
3.3 Terzo Quesito .....	12
3.4 Quarto Quesito.....	14
3.6 Sesto Quesito .....	28
3.7 Settimo Quesito .....	30
3.8 Ottavo Quesito .....	32
3.9 Nono Quesito .....	35
3.10 Decimo Quesito .....	35
3.11 Undicesimo Quesito .....	35
3.12 Dodicesimo Quesito .....	36
3.13 Tredicesimo Quesito.....	36
3.13bis Tredicesimo Quesito bis .....	37
3.14 Quattordicesimo Quesito .....	37
3.15 Quindicesimo Quesito .....	46
- <u>ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale:</u> 1A)	
Planimetria catastale, 1B) Stralcio PRG (Zona di completamento B/2) .....	62
- <u>ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato:</u>	
2A)Pianta piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) con calcolo superfici interne;.....	65
- <u>ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale</u> acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3A) MAPPA CATASTALE GENERALE; 3B) ELABORATO PLANIMETRICO 3C) PLANIMETRIE CATASTALI Unità Immobiliari piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) ;3D) ELENCO IMMOBILI; 3E) ELENCO SUBALTERNI 3F) VISURE CATASTALI. ....	70
- <u>ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà:</u> 4A) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP .....	88
- <u>ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica,</u> 5A) CONCESSIONE EDILIZIA n° 1207 del 05-10-2000 con allegata Relazione tecnica e Disegni illustrativi; 5B) COMUNICAZIONE ufficio LLPP – Urbanistica –PSC – Attività produttive –	

SUAP e SUE – Gare ed Appalti comune di Acri Prot 641 del 09-01-2023; 5C)	
INIZIO LAVORI in data 3-11-2000; 5D) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO INESISTENZA VINCOLI Prot. 643 del 09-01-2023; 5E) DIA Prot 5699 Reg. 105 del 09-04-2010 per interventi di completamento del fabbricato e dichiarazione di conformità del progetto; 5E)	
Informazioni tecniche fornite da Ing. _____ (progettista e DL) su assenza relazione a strutture ultimate e collaudo statico. ....	99
- ALLEGATO N. 6: <u>Documentazione strutturale</u> , 6A) DICHIARAZIONE DEPOSITO elaborati progettuali per la costruzione di un fabbricato presso Genio Civile di Cosenza; 6B) ATTESTAZIONE DEPOSITO rilasciata dal Genio Civile di Cosenza Pratica 2000/2698 – Classe A Prot. 4635 in data 04/08/2000; 6C) ACCETTAZIONE COLLAUDO Pratica 2000/2698 – Classe A; 6D) CARPENTERIE ESECUTIVE allegate al deposito elaborati progettuali Pratica 2000/2698 – Classe A;.....	129
- ALLEGATO N. 7: <u>Verbali della visita di sopralluogo del 09-11-2022 con allegato il rilievo metrico.</u> ....	147
- ALLEGATO N.8: <u>Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06-09-2023;</u> .....	164
- ALLEGATO N.9: <u>Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Acri contrada San Giacomo n° 175; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Acri contrada San Giacomo n° 175</u> .....	168



**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2021**

Su istanza di BCC Gestione Crediti Spa, Procuratrice con Rappresentanza del Credito Cooperativo Mediocrati nei confronti di (G.E. Dott. Giuseppe Sicilia)

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Arch. Fabio Presta nato a Cosenza il 17/05/1972, C.I.E. n. CA76135PN, C.F. PRSFBA72E17D086G, P. IVA. n. 02428190785 iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza n. d' ordine 1090 , domiciliato in Cosenza alla Piazza XXV Luglio n° 31 tel. 0894/305851 - 347/5255827.

**AVENDO RICEVUTO**

In data 11-10-2022, nomina di esperto estimatore come Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili pignorati

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per la attività di esperto per le stime immobiliari apprestandosi a dare risposta ai quesiti formulati:

**Quesito 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

**Quesito 2)** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

**Quesito 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;*

**Quesito 4)** *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 a1 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;

**Quesito 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;

**Quesito 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;

**Quesito 7)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito 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'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Quesito 9)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in Quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**Quesito 10)** dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario,

alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

**Quesito 11)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

**Quesito 12)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**Quesito 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;

**Quesito 13bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

**Quesito 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 forfettario 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.

**Quesito 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).

## 1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata nel fascicolo telematico inerente la vertenza in oggetto. Il fascicolo conteneva:

Data	Descrizione	Tipo	Nome
01/10/2021	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA BCC GESTIONE CREDITI SPA, PROCURATRICE CON RAPPRESENTANZA DEL CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI IN DATA 01/10/2021		
01/10/2021	ISCRITTO A RUOLO IL 01/10/2021		<a href="#">nota.pdf.p7m</a>
01/10/2021	ASSEGNATO AL GIUDICE SICILIA GIUSEPPE IMMOBILIARE		
08/10/2021	DEPOSITATA DA BCC GESTIONE CREDITI SPA, PROCURATRICE CON RAPPRESENTANZA DEL CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI ISTANZA DI VENDITA IN DATA 08/10/2021, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278		<a href="#">istanza_di_vendita.pdf.p7m</a>
27/10/2021	DEPOSITATA DA BCC GESTIONE CREDITI SPA, PROCURATRICE CON RAPPRESENTANZA DEL CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 27/10/2021		<a href="#">nota_di_deposito.pdf.p7m</a>
27/10/2021	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BCC GESTIONE CREDITI SPA, PROCURATRICE CON RAPPRESENTANZA DEL CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI (PIGN. 22592/2021 DEL 08/10/2021) IN DATA 27/10/2021		<a href="#">nota_di_deposito.pdf.p7m</a>
12/10/2022	NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI PONTI MARCO (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 12/10/2022		<a href="#">20558425s.pdf</a>
12/10/2022	POSTICIPATA L'UDIENZA AL 17/04/2023 ALLE ORE 09-00 IN DATA 12/10/2022		<a href="#">20558425s.pdf</a>
12/10/2022	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 10/04/2023 ALLE ORE 09-00 IN DATA 12/10/2022		<a href="#">20558425s.pdf</a>
12/10/2022	NOMINATO CTU PRESTA FABIO PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO PERIZIA IN DATA 12/10/2022		<a href="#">20558425s.pdf</a>
13/10/2022	INSERITA ANNOTAZIONE		<a href="#">20558425s.pdf</a>
20/10/2022	DEPOSITATO DA PONTI MARCO ISTANZA		<a href="#">Accettazione_incarico_Custode_giudiziario.pdf.p7m</a>
23/10/2022	GIURAMENTO CTU PRESTA FABIO PER INCARICO PERIZIA IN DATA 23/10/2022		<a href="#">GiuramentoCTU167-2021.pdf.p7m</a>
14/11/2022	EMESSO ATTO DI deposito verbale di accesso		<a href="#">deposito_verbale_di_accesso.pdf.p7m</a>
14/03/2023	EMESSO ATTO DI deposito ordinanza GE e atto di precisazione dle credito, notificati		<a href="#">nota_di_deposito.pdf.p7m</a>
17/03/2023	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU PRESTA FABIO IN DATA PERIZIA		<a href="#">RichiestaRinvio_Ctu167-2021.pdf.p7m</a>
17/04/2023	RINVIATA UDIENZA AL 17/10/2023, ORE 09-30 IN DATA 17/04/2023		<a href="#">15197418s.pdf</a>
17/05/2023	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU PRESTA FABIO IN DATA PERIZIA		<a href="#">RichiestaUlterRinvio_Ctu167-2021.pdf.p7m</a>
17/07/2023	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU PRESTA FABIO IN DATA PERIZIA		<a href="#">RichiestaUltProroga_Ctu167-2021_1-signed_signed.pdf</a>



## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### 2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo

Le operazioni peritali sono state effettuate, dopo la comunicazione d'avviso, mediante il sopralluogo avvenuto in data 09/11/2022 alle ore 10:00, presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, relative al fabbricato sito nel comune di Acri contrada San Giacomo n° 175.

Al sopralluogo, (si veda allegato n. 7), erano presenti il debitore esecutato: Sig.

(proprietario dell'immobile), nonché il custode nominato Dott. Marco Ponti. Le operazioni peritali hanno riguardato il piano terra, primo, secondo, terzo (soffitta) del fabbricato sito nel comune di Acri contrada San Giacomo n° 175.

Durante il sopralluogo, ho preso conoscenza dello stato dei luoghi, ho verificato la consistenza delle unità immobiliari in oggetto, effettuando le operazioni di misurazione e successivamente il rilievo fotografico.

Il sig. \_\_\_\_\_ ha fatto presente che, l'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 2000 circa e che, allo stato attuale, il piano primo ha destinazione residenziale ed è occupato dalla famiglia del sig. \_\_\_\_\_, il piano terra ha destinazione magazzino, il piano secondo (con destinazione abitazione da Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000) risulta in corso di definizione e il piano terzo (soffitta) risulta in corso di definizione.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 13:25 circa dello stesso giorno e i sigg.ri presenti, si sono dichiarati disponibili a fornire eventuali altre informazioni necessarie.

Oltre al sopralluogo sulle unità immobiliari, sono stati eseguiti gli accertamenti e le verifiche necessarie per poter svolgere il mandato, con ricerche effettuate presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Acri;
- Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

Avendo, quindi, acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU si apprestava a dare risposta ai quesiti formulati:

#### 3.1 Primo Quesito

**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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;**

Nel verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ho esaminato gli atti della procedura e eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria. Nella procedura in corso, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del Notaio Avv. Marco Galletti in Perugia (riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto), attestante la situazione catastale attuale con descrizione dei beni pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, le formalità e il quadro sinottico nel ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

Espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Acri;

- Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza.

è stato possibile verificare la documentazione catastale, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati (effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), analizzare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del Notaio Avv. Marco Galletti, verificare le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.

Dalle risultanze ottenute è emerso che sussistono le condizioni per poter procedere alla redazione della perizia.

### 3.2 Secondo Quesito

**Quesito n° 2: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);**

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), mediante Ispezione n. T285226 del 06/09/2023, è emerso che le unità immobiliari situate al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175, riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Acri (CS), Foglio 56 Particella 761 Subalterni 3, 4, 7,8 sono state sottoposte alle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (allegato n. 8), che si elencano in ordine cronologico:

#### Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di COSENZA Data 06/09/2023 Ora 16:42:02

Ufficio provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T285226 del 06/09/2023

Motivazione CTU 167-2021

Richiedente PRSFBA per conto di PRSFBA72E17D086G

#### Dati della richiesta

#### Situazione aggiornamento

Sezione 1: Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 06/09/2023



Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

Sezione 2: Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'



## Elenco omonimi

2.

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Elenco sintetico delle formalità:** Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 06/09/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 21/06/1986 - Registro Particolare 132391 Registro Generale 11818

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

**2. ISCRIZIONE CONTRO** del 08/06/2002 - Registro Particolare 1418 Registro Generale 12485

Pubblico ufficiale DE VINCENTI MARIA Repertorio 37612 del 04/06/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ACRI(CS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1218 del 08/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 08/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. Comunicazione n. 107 del 28/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/12/2009. Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**3. ISCRIZIONE CONTRO** del 07/10/2009 - Registro Particolare 5724 Registro Generale 30885

Pubblico ufficiale DE VINCENTI MARIA Repertorio 48816/15257 del 02/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ACRI(CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico



**4. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/02/2019 - Registro Particolare 3214 Registro Generale 3997

Pubblico ufficiale COSENZA Repertorio 2033/9990 del 03/12/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ACRI(CS)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



**5. TRASCRIZIONE CONTRO** del 08/10/2021 - Registro Particolare 22592 Registro Generale 27987

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2744 del 15/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ACRI(CS)

Nota disponibile in formato elettronico

### 3.3 Terzo Quesito

**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;**

[Ricerca presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza – Servizi catastali:](#)

Per la corretta identificazione dei beni sono state richieste, presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali: le mappe censuarie, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco immobili e ogni altro documento utile alla sua identificazione (allegato3). Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175. Risultano iscritte in Catasto in seguito a COSTITUZIONE del 08/08/2001 Pratica n. 247694 in atti dal 08/08/2001 COSTITUZIONE (n. 2602.1/2001). Per i sub 7-8 particella 761 del foglio 56 esiste VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2006 Pratica n. CS0185794 in atti dal 26/09/2006 IN CORSO DI DEFINIZIONE-FINITO (n. 18124.1/2006). E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200 (redatte dall'ing. ), le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili.



Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai parametri catastali come esplicitato in risposta al quesito 6 e riportati nell'allegato 3.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 09/11/2022 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste al piano terra e primo, non risultano rappresentate correttamente in Catasto. In particolare al piano terra il locale magazzino appare, allo stato attuale, non ultimato: mancano le opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. e non risulta la presenza di impianti tranne che un sistema di illuminazione non conforme alla normativa. Inoltre per i piani terra e primo sono stati riscontrati discostamenti non sostanziali rispetto alle misure reali. Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

**Ricerca presso il Settore Urbanistica del Comune di Acri:**

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Acri (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica - Art. 30 - Legge 06.06.2001, n. 380 - Prot. n. 643 del 09.01.2023 risulta che il terreno (area di sedime fabbricato con corte) sito alla contrada San Giacomo n° 175 di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 56 particella n. 761, ricade, dal punto di vista urbanistico, in Zona di completamento B/2, i cui parametri urbanistici e le normative di riferimento sono riportate nell'allegato 5 e nella risposta al settimo quesito.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di Castrolibero (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso, Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, sono emerse alcune difformità, dettagliatamente rappresentate in risposta al quesito 8. Per rendere l'unità immobiliare commerciabile, dai riscontri avuti presso il comune di Acri (CS) - Settore Urbanistica,

occorre partire dall'ipotesi di possibile approvazione di un progetto in sanatoria per come evidenziato al punto 8.

### 3.4 Quarto Quesito

**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 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;**

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Acri;
- Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza

e dal sopralluogo effettuato nel giorno 09/11/2022 con conseguente rilievo architettonico e fotografico realizzato, come da verbali allegati alla presente (allegato 7), ho rilevato che i beni oggetto di pignoramento, sono caratterizzati dai seguenti elementi:

#### **a) comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;**

I beni pignorati si riferiscono al fabbricato situato nel comune di Acri, in contrada San Giacomo n° 175. Tale fabbricato, allo stato attuale, è costituito da un piano primo con destinazione residenziale (occupato dalla famiglia del sig. \_\_\_\_\_), da un piano terra con destinazione magazzino, da un piano secondo (con destinazione abitazione da Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000) che risulta in corso di definizione e da un piano terzo (soffitta) che risulta in corso di

definizione. L'accesso alle unità immobiliari è consentito mediante vano scala posto sul lato nord-ovest, e per il solo piano primo può avvenire direttamente dall'esterno mediante ingresso posto sul lato sud-est.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 2000 circa, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000. Allo stato attuale risultano alcune difformità rispetto alla Licenza di Costruzione Edilizia rilasciata, come ampiamente trattato al punto 8.

Tale fabbricato insiste su lotto di terreno acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ mediante Atto Di Compravendita a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP, identificato catastalmente dal foglio 56 particella 761.

### **b) caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.:**

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia tipo civile anni 2000: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità. Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione all'esterno, ma internamente, soltanto l'unità immobiliare al piano primo risulta completata; le altre unità immobiliari, compreso il locale magazzino appaiono, allo stato attuale, non ultimate: mancano le opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. e risulta quasi nulla la presenza di impianti. Per il piano terzo (soffitta) necessitano interventi di sanatoria, per come esposto al punto 8.

### **Calcolo superfici**

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 09/11/2023 (allegato 7), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

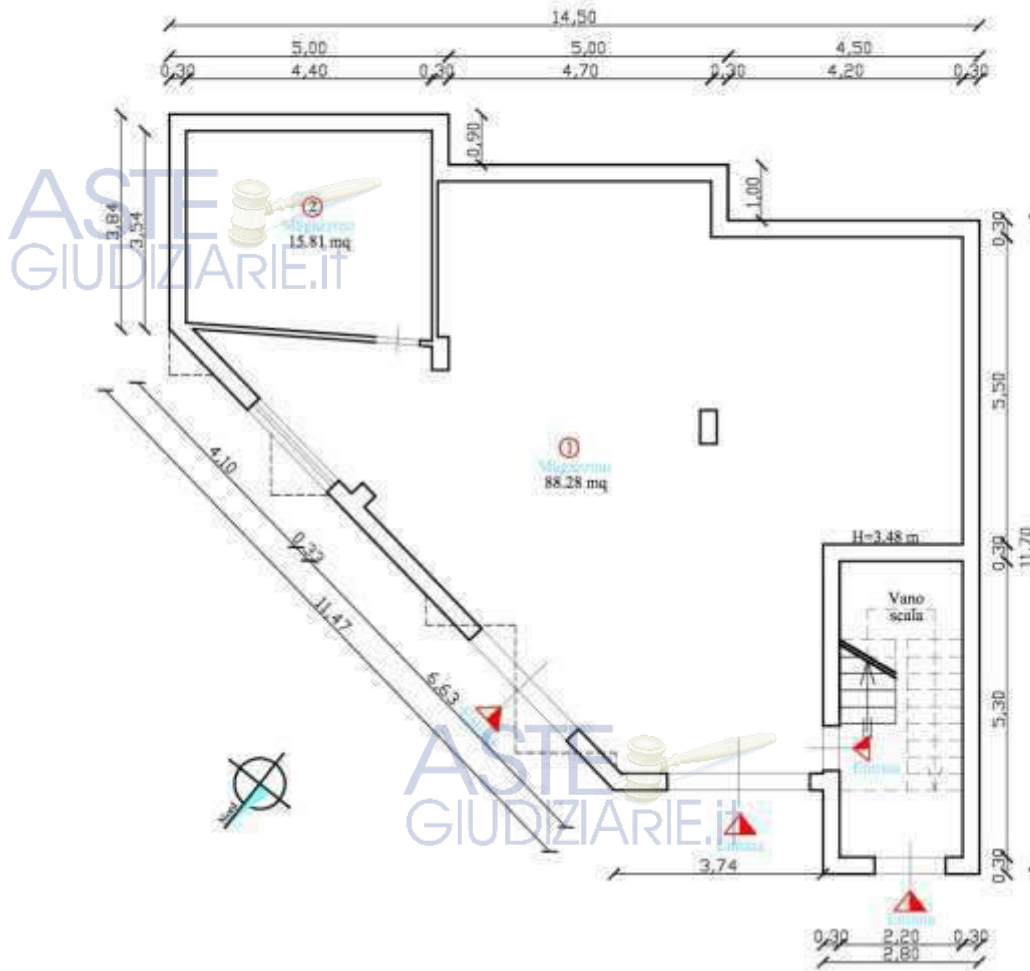
Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e due bagni; inoltre è presente un magazzino a piano terra. I due livelli piano secondo e piano terzo (soffitta) risultano in corso di definizione. Si evidenziano alcune difformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (come evidenziato in risposta al quesito 8 e negli allegati 5, 6 e 9).

Internamente, appaiono caratterizzati dall'impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell'unità immobiliare appaiono in discreto stato di efficienza. Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato tranne che sul lato ovest che risulta in aderenza al fabbricato confinante.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie

utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### PIANO TERRA

##### SUPERFICIE UTILE

1	Magazzino	88.28 mq
2	Magazzino	15.81 mq
Totale		104.09 mq

3	Vano scala comune	11.66 mq
---	-------------------	----------

##### SUPERFICIE LORDA

Piano terra	118.26 mq
-------------	-----------

##### VOLUME

Piano terra	$118.26 \text{ mq} \cdot 3.68$	435.20 mc
-------------	--------------------------------	-----------

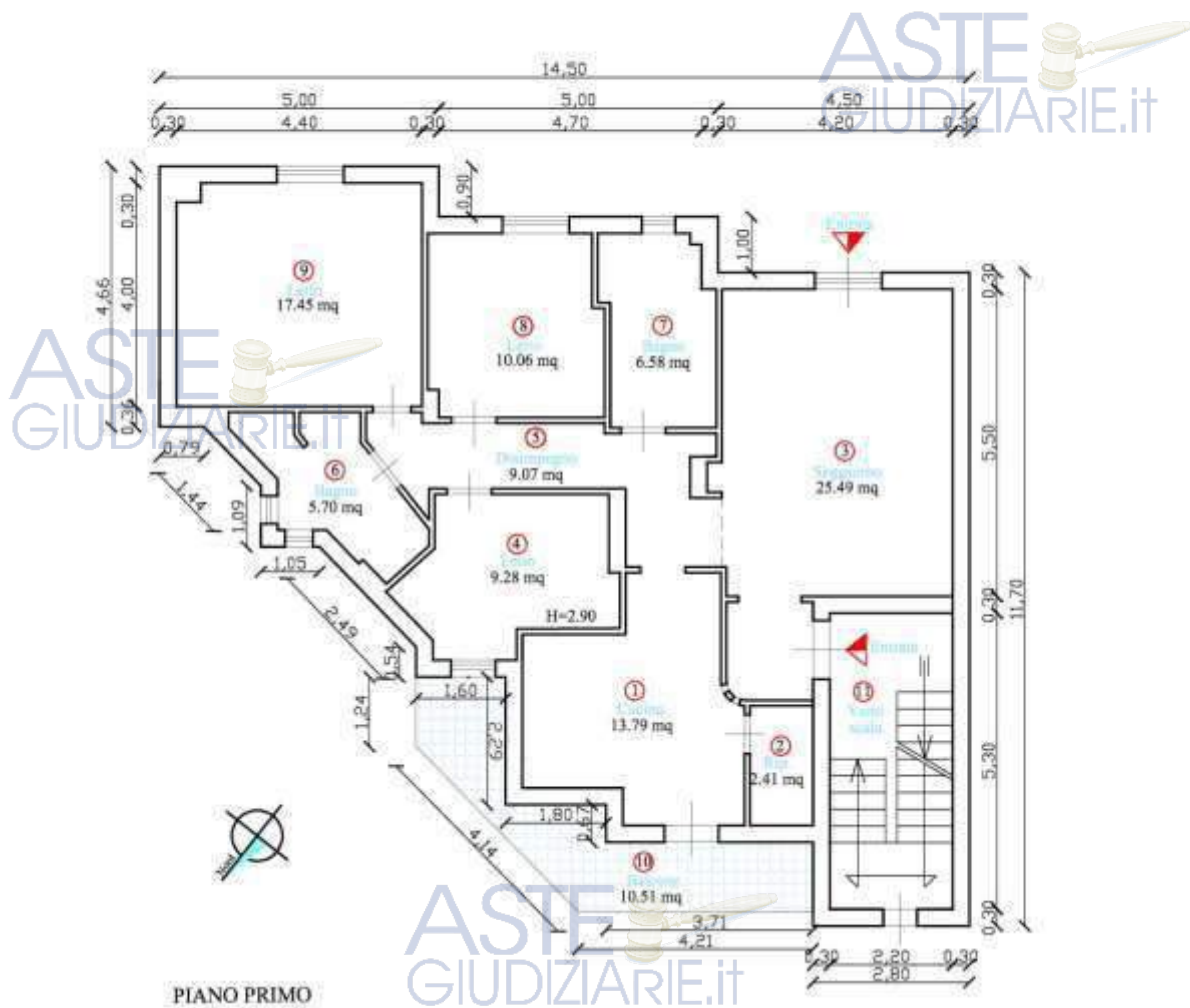
#### PIANTA PIANO TERRA

Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175

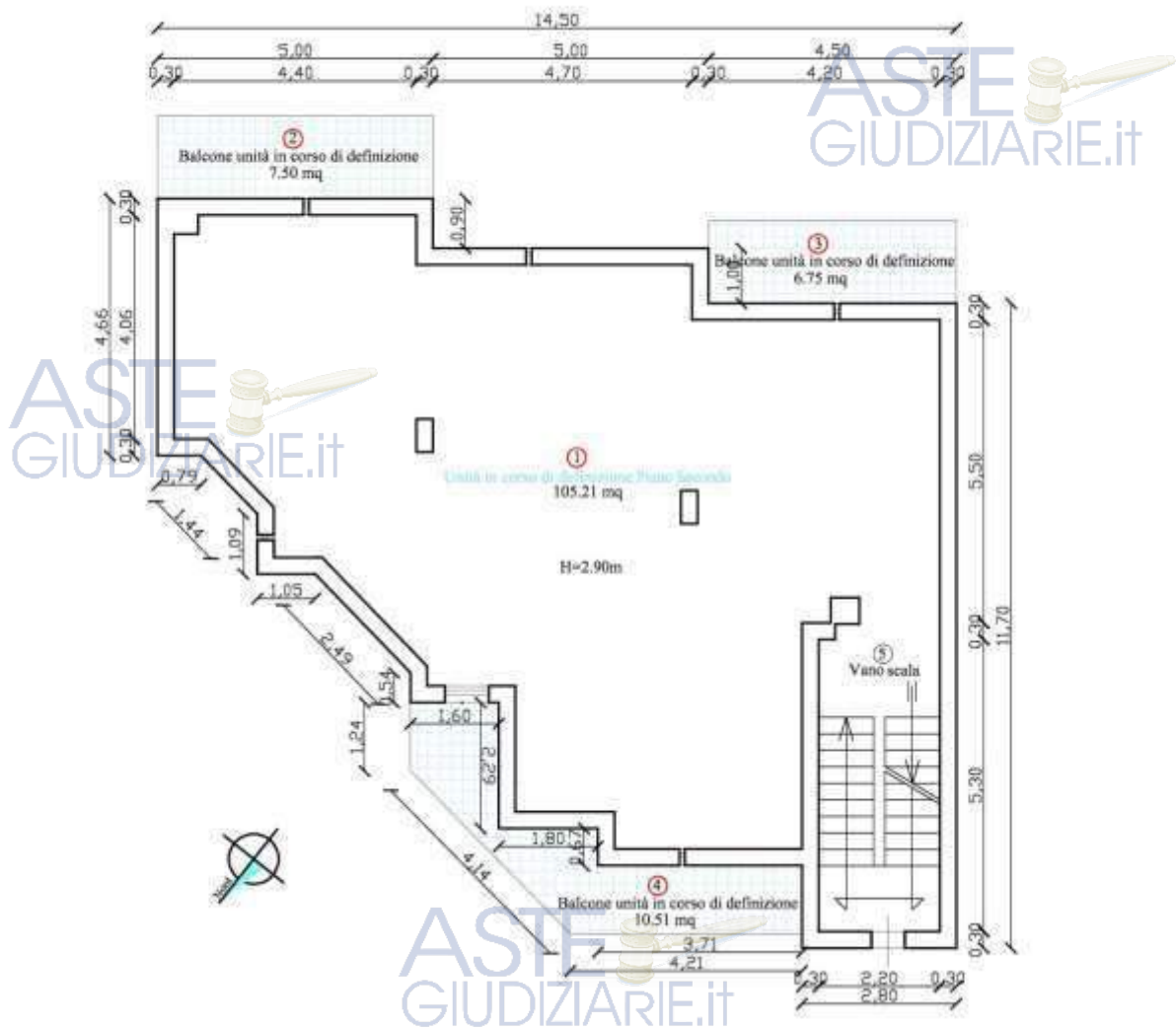
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PIANTA PIANO PRIMO**

Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175 - scala 1:100

**PIANO SECONDO****SUPERFICIE UTILE**

1	Unità corso definizione PSecondo	105.21 mq
---	----------------------------------	-----------

2	Balcone unità corso definizione	7.50 mq
---	---------------------------------	---------

3	Balcone unità corso definizione	6.75 mq
---	---------------------------------	---------

4	Balcone unità corso definizione	10.51 mq
---	---------------------------------	----------

5	Vano scala comune	11.66 mq
---	-------------------	----------

**SUPERFICIE LORDA**

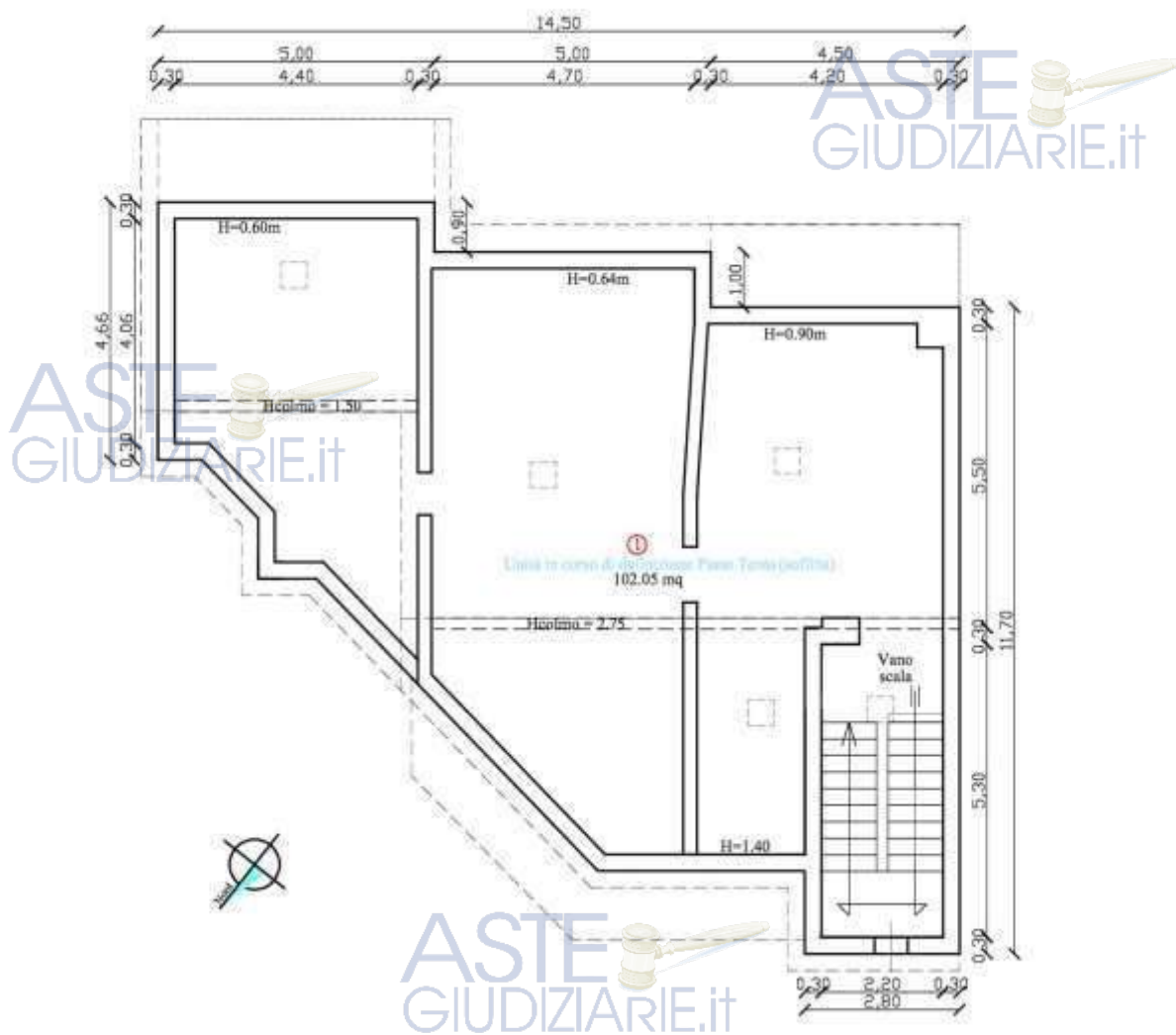
Piano secondo	119.10 mq
---------------	-----------

**VOLUME**

Piano secondo	119.10 mq * 3.10 m	369.21 mc
---------------	--------------------	-----------

**PIANTA PIANO SECONDO**

Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175 - scala 1:100

**PIANO TERRA****SUPERFICIE UTILE**

1	Unità corso definizione P'Terzo(soffitta)	102.05 mq
---	---	-----------

**SUPERFICIE LORDA**

Piano terzo (soffitta)	119.16 mq
------------------------	-----------

2	Vano scala comune	11.66 mq
---	-------------------	----------

**PIANTA PIANO TERZO (SOFFITTA)**

Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175 - scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**c) confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175. Risultano iscritte in Catasto in seguito a COSTITUZIONE del 08/08/2001 Pratica n. 247694 in atti dal 08/08/2001 COSTITUZIONE (n. 2602.1/2001). Per i sub 7-8 particella 761 del foglio 56 esiste VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2006 Pratica n. CS0185794 in atti dal 26/09/2006 IN CORSO DI DEFINIZIONE-FINITO (n. 18124.1/2006). E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200 (redatte dall'ing. ), le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili.

E' emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

<b>PIANO TERRA</b>	<b>PIANO PRIMO</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761 Subalterno 7	Foglio 56 Particella 761 Subalterno 8
Particelle corrispondenti al catasto terreni	Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761	Foglio 56 Particella 761
<b>Classamento:</b>	<b>Classamento:</b>
Rendita: Euro 134,28	Rendita: Euro 251,77
Zona censuaria 2,	Zona censuaria 2,
Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 104 m2	Categoria A/2a), Classe U, Consistenza 6,5 vani
<b>Indirizzo:</b>	<b>Indirizzo:</b>
CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Piano T	CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Scala 1 Piano 1
<b>Dati di superficie:</b>	<b>Dati di superficie:</b>
Totale: 116 m2	Totale: 122 m2
	Totale escluse aree scoperte b): 119 m2

<b>PIANO SECONDO</b>	<b>PIANO TERZO (soffitta)</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761 Subalterno 3	Foglio 56 Particella 761 Subalterno 4
Particelle corrispondenti al catasto terreni	Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761	Foglio 56 Particella 761
<b>Classamento:</b>	<b>Classamento:</b>
Categoria F/4a)	Categoria F/4a)
<b>Indirizzo:</b>	<b>Indirizzo:</b>
CONTRADA SAN GIACOMO Piano 2	CONTRADA SAN GIACOMO Piano 3

### INTESTATI CATASTALI

1. Diritto di:  
Proprieta'

### Confini:

I beni oggetto di pignoramento, che risultano situati al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato in Acri contrada San Giacomo n° 175, unitamente alla corte, confinano:

- A est con terreno identificato dal foglio 56 particella 770;
- A ovest con corte e fabbricato identificati da Foglio 56 particella 637;
- A sud con terreno identificato dal foglio 56 particella 771;
- A nord con strada comunale.

### **d) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);**

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è caratterizzato da tre livelli con struttura portante in cemento armato e da un soprastante livello sottotetto (piano terzo) con struttura portante in muratura. Tale livello risulta realizzato in difformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 poiché presenta altezze maggiori rispetto agli elaborati progettuali approvati e poiché, realizzato con strutture portanti in muratura e soprastanti strutture di copertura in legno e non in cemento armato per come evidenziato nelle carpenterie esecutive allegate al progetto (allegato 6). Per un maggiore dettaglio delle difformità riscontrate si rimanda alla risposta quesito 8.

Dalle ricerche effettuate e come da dichiarazione effettuata dal sig. \_\_\_\_\_ (verbali di sopralluogo allegato 7), le strutture del fabbricato risultano così realizzate:

- 1) Fondazioni in cemento armato;
- 2) Strutture in cemento armato per le parti in elevazione fino al terzo livello;
- 3) Strutture in muratura per le parti in elevazione del quarto livello (sottotetto);
- 4) Tramezzi di mattoni forati e malta cementizia;
- 5) Solai a struttura mista di c.a. e laterizi con soletta collaborante;
- 6) Strutture di copertura in legno.

Le rifiniture sono di tipo comune, in particolare:

- **PIANO TERRA ( magazzino):**

Il locale **magazzino** appare, allo stato attuale, non ultimato: mancano le opere di **rifinitura** quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. Non risulta la presenza di impianti tranne che un sistema di illuminazione non conforme alla normativa.

- **PIANO PRIMO (residenza):**

- 1) Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a fratasso fino;
- 2) Davanzali e soglie di marmo;
- 3) i pavimenti sono per lo più, in gres-porcellanato;
- 4) le porte interne sono in legno tamburato;
- 5) gli infissi (finestre) sono in legno-alluminio e gli scuri esterni in alluminio;
- 6) i servizi igienici sono dotati di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie e le pareti sono rivestite con piastrelle semplici;
- 7) il portone d'ingresso in metallo;

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

1. impianto idrico-sanitario;
2. impianto elettrico sottotraccia;
3. impianto termico con caldaia a gas e termosifoni;
4. impianto a gas con serbatoio.

- **PIANO SECONDO risulta in corso di definizione.**

- **PIANO TERZO (soffitta) risulta in corso di definizione.**

Il vano scala è parzialmente ultimato e il portone d'accesso esterno è in metallo.

Le fotografie successive rappresentano una sintesi della più ampia rappresentazione fotografica contenuta nell'allegato 9, da cui è possibile cogliere le caratteristiche prima descritte:





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





**e) 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;**

La zona in cui sono localizzati i beni oggetto di pignoramento è situata nel comune di Aciri, in contrada San Giacomo n° 175. San Giacomo è una frazione della città di Aciri, in provincia di Cosenza, che conta all'incirca 2.000 abitanti ed è posta a circa 15 km di distanza dal centro cittadino del medesimo comune. L'abitato di San Giacomo d'Aciri, è collocato ad un'altitudine di circa 766 m s.l.m.. e si trova ai confini settentrionali della Sila Greca, adagiato al centro di una serie di colline boschive che si intersecano fra loro. I profili orografici sono quelli tipici appenninici, di consistenza terrosa con rarissima presenza di rocce, delimitati da profondi valli scavate da numerosi corsi d'acqua e con presenza di altri fenomeni di erosione. A distanza di 14 km si trova il centro urbano di Aciri, situato a 720 m s.l.m. ai piedi della Sila e della montagna della Noce e il suo territorio si estende per oltre 200 km<sup>2</sup>. Porta nord della Sila, la parte più antica, dalla quale è possibile osservare le alte cime del Pollino, domina la valle del Mucone e la valle del Crati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il collegamento viario più importante è rappresentato dalla Strada statale 660 che collega Acri a Cosenza.

Data la conformazione del terreno, la coltura predominante era ed è la vite, insieme a tutte quelle legate alla sopravvivenza della popolazione contadina, quindi graminacee, ortaggi e frutti vari fra questi spicca la produzione di ciliegie. Altra coltura storicamente importante era il castagno, oggi decaduta, mentre permangono, seppur sporadiche, quella del pino e della quercia. Negli ultimi anni sempre più numeroso è il numero di contadini che cerca di creare uliveti a quest'altezza s.l.m. Molto diffuso è l'allevamento di suini e ovini, insieme al pollame.



FABBRICATO IN OGGETTO



ORTOFOTOGRAFIA - Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'area, per la sua ubicazione, presenta buone condizioni di luminosità e panoramicità, ma i servizi non risultano sufficientemente efficienti. Non è sempre agevole la raggiungibilità della frazione a causa delle infrastrutture non adeguate e delle non sempre favorevoli condizioni climatiche. Discrete sono le possibilità di parcheggio e la presenza di spazi a verde. Il nucleo abitativo risulta inserito in un'area caratterizzata da vaste estensioni di uliveti e offre aspetti naturalistici e ambientali di particolare interesse turistico per la presenza di antichi mulini, flora e fauna mediterranea, sentieri e percorsi escursionistici. Altre colture molto diffuse nel territorio di Acri sono il castagno, il noce, il ciliegio, il nocciolo, la vite e nella zona silana il melo, il pero, il susino, l'amareno (amarello), il grano, il mais, la patata. Importante è anche la produzione di salumi di ogni genere di cui Acri vanta un'esperienza millenaria. Un ruolo importante rivestono, ancora oggi, le attività artigianali presenti sul territorio e le aziende industriali di piccole dimensioni, anche se non più fiorenti come nel passato. Dal Medioevo fino ai primi del 1940 la città vantava una fiorente lavorazione del baco da seta, che fu poi abbandonata con l'avvento della seta sintetica e della seta cinese, che decretò la fine di molti opifici e setifici presenti sul territorio. Di particolare interesse l'allevamento sperimentale del suino nero calabrese.

### 3.5 Quinto quesito

**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;**

#### **Descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento:**

Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175. Risultano iscritte in Catasto in seguito a COSTITUZIONE del 08/08/2001 Pratica n. 247694 in atti dal 08/08/2001 COSTITUZIONE (n. 2602.1/2001). Per i sub 7-8 particella 761 del foglio 56 esiste VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE



del 26/09/2006 Pratica n. CS0185794 in atti dal 26/09/2006 IN CORSO DI DEFINIZIONE-FINITO (n. 18124.1/2006)

Dalla documentazione acquisita: planimetrie catastali scala 1:200 (redatte dal Ing. \_\_\_\_\_), relative visure catastali oltreché l'elenco immobili, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai parametri catastali, come esplicitato in risposta al quesito 6 e riportati nell'allegato 3.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 09/11/2022 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste al piano terra e primo, non risultano rappresentate correttamente in Catasto, per le motivazioni espresse in risposta al punto 6. Risulta, quindi, necessario aggiornamento catastale che potrà essere effettuato in seguito alla realizzazione degli interventi di sanatoria previsti in risposta al quesito 8.

**Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:**

Nell'atto di pignoramento del 15/09/2021, notificato dal Tribunale Civile di Cosenza e trascritto in data 08/10/2021 ai nn.27987/22592 a favore di Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa sede in Rende, codice fiscale 02300410780, risulta la seguente descrizione dei beni situati nel Comune di ACRI (CS), contrada San Giacomo n° 175 e precisamente porzioni di fabbricato censiti:

- Foglio 56 particella 761 sub 3 Categoria F/4 Contrada San Giacomo piano 2;
- Foglio 56 particella 761 sub 4 Categoria F/4 Contrada San Giacomo piano 3;
- Foglio 56 particella 761 sub 7 Categoria C/2 piano T;
- Foglio 56 - particella 761 sub 8 Categoria A/2 piano 1.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:**

I dati, quindi, contenuti nell'atto di pignoramento identificano i beni.

### 3.6 Sesto Quesito

**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;**

Come precedentemente ribadito, dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175. Risultano iscritte in Catasto in seguito a COSTITUZIONE del 08/08/2001 Pratica n. 247694 in atti dal 08/08/2001 COSTITUZIONE (n. 2602.1/2001). Per i sub 7-8 particella 761 del foglio 56 esiste VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2006 Pratica n. CS0185794 in atti dal 26/09/2006 IN CORSO DI DEFINIZIONE-FINITO (n. 18124.1/2006). E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200 (redatte dall'ing. \_\_\_\_\_), le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili.

E' emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

<b>PIANO TERRA</b>	<b>PIANO PRIMO</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761 Subalterno 7	Foglio 56 Particella 761 Subalterno 8
Particelle corrispondenti al catasto terreni	Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761	Foglio 56 Particella 761
<b>Classamento:</b>	<b>Classamento:</b>
Rendita: Euro 134,28	Rendita: Euro 251,77
Zona censuaria 2,	Zona censuaria 2,
Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 104 m2	Categoria A/2a), Classe U, Consistenza 6,5 vani
<b>Indirizzo:</b>	<b>Indirizzo:</b>
CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Piano T	CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Scala 1 Piano 1
<b>Dati di superficie:</b>	<b>Dati di superficie:</b>
Totale: 116 m2	Totale: 122 m2
	Totale escluse aree scoperte b): 119 m2



<b>PIANO SECONDO</b>	<b>PIANO TERZO (soffitta)</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761 Subalterno 3	Foglio 56 Particella 761 Subalterno 4
Particelle corrispondenti al catasto terreni	Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761	Foglio 56 Particella 761
<b>Classamento:</b>	<b>Classamento:</b>
Categoria F/4a)	Categoria F/4a)
<b>Indirizzo:</b>	<b>Indirizzo:</b>
CONTRADA SAN GIACOMO Piano 2	CONTRADA SAN GIACOMO Piano 3

### INTESTATI CATASTALI

1. Diritto di:  
Proprieta'

#### **Confini:**

I beni oggetto di pignoramento, che risultano situati al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato in Acri contrada San Giacomo n° 175, unitamente alla corte, confinano:

- A est con terreno identificato dal foglio 56 particella 770;
- A ovest con corte e fabbricato identificati da Foglio 56 particella 637;
- A sud con terreno identificato dal foglio 56 particella 771;
- A nord con strada comunale.

### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI**

#### **CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 09/11/2022 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste al piano terra e primo, non risultano rappresentate correttamente in Catasto. In particolare al piano terra il locale magazzino appare, allo stato attuale, non ultimato: mancano le opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. e non risulta la presenza di impianti tranne che un sistema di illuminazione non conforme alla normativa. Inoltre per i piani terra e primo sono stati riscontrati discostamenti non sostanziali rispetto alle misure reali.

Risulta, quindi, necessario aggiornamento catastale che potrà essere effettuato in seguito alla realizzazione degli interventi di sanatoria previsti in risposta al quesito 8.

### 3.7 Settimo Quesito

Quesito n° 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Acri (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica - Art. 30 - Legge 06.06.2001, n. 380 - Prot. n. 643 del 09.01.2023 risulta che il terreno (area di sedime fabbricato con corte) sito alla contrada San Giacomo n° 175 di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 56 particella n. 761, ricade, dal punto di vista urbanistico, in Zona di completamento B/2, i cui parametri urbanistici e le normative di riferimento sono:

AREE RESIDENZIALI	B <sub>1</sub>		COMPLETAMENTO
	B <sub>2</sub>		COMPLETAMENTO
	B <sub>3</sub>		COMPLETAMENTO
	B <sub>4</sub>		COMPLETAMENTO
	C <sub>1</sub>		ESPANSIONE
	C <sub>2</sub>		ESPANSIONE
PRODUTTIVE	D <sub>1</sub>		AREE PRODUTTIVE (P.1, P.2)
	D <sub>2</sub>		AREE PRODUTTIVE
	H		AREA MULTIFUNZIONALE

ART. n°18      ZONE DI COMPLETAMENTO B2

In queste zone è possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- If. = indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc./mq.
- Sm. = superficie minima di intervento mq. 250.
- Hp. = altezza lorda dei piani m. 3 minimo.
- Hl. = altezza massima del fabbricato m. 12.
- Q. = rapporto massimo di copertura 40%.
- Dc. = distanza dai confini m. 5.
- Df. = distanza fra i fabbricati m. 10.
- Ds. = distanza dalla strada (1).

1) Ove non siano indicate le zone di rispetto stradale conformi all'Art. n°9 del D.M. 2 Aprile 1968, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale dovrà essere sempre pari alla metà della sede stradale. Tale spazio di arretramento dovrà essere destinato per metà della sua larghezza a marciapiede pedonale. Recinzioni e muri di cinta potranno essere innalzati solo oltre la zona di arretramento destinato a marciapiede pedonale.

(1) Testo stabilito con deliberazione C.C. n°42 del 6/7/1975.



17.

Sono ammesse nei casi previsti dall'Art. n°6 delle presenti norme costruzioni in aderenza. In tali zone è ammesso far ricorso a lottizzazione; nel caso venga usato questo strumento urbanistico si applicano in sostituzione di quelli precenti, i seguenti indici:

- Al posto di If.: It. = indice di fabbricabilità territoriale 3,5 mc./mq.

- Sm. = superficie minima di intervento mq. 5.000.

Tutti gli altri indici prima elencati (Hp.; H.; Q.; Dc.; Df.; Ds.) restano confermati.

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamento, ricadenti in tale zona vanno previsti spazi di parcheggio nella quantità specificata all'Art. n°41 sexies della Legge urbanistica.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda all'allegato 1 contenente lo stralcio del vigente PRG.

### 3.8 Ottavo Quesito

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'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Acri (CS), presso Archivio Distrettuale di Cosenza e presso Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo ai beni oggetto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175. Tale fabbricato, è stato realizzato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5), su lotto di terreno acquistato dal sig.

mediante atto di compravendita a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP (come da allegato 4).

Dalle ricerche effettuate, alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) rilasciata dal comune di Acri, risultano allegati la relazione tecnica, i disegni illustrativi e l'attestazione di deposito elaborati progettuali rilasciata dal Genio Civile di Cosenza Pratica 2000/2698 – Classe A Prot. 4635 in data 04/08/2000 (allegato 6). La progettazione e la Direzione lavori sono state eseguite dall'ing. Eugenio Cennamo e l'accettazione collaudo è stata firmata dall'ing. Pietro Lettieri. Successivamente in data 09-04-2010 con Prot 5699 Reg. 105 veniva trasmessa al comune di Acri DIA del per interventi di completamento del fabbricato e dichiarazione di conformità del progetto (allegato 5). Dalle ulteriori ricerche effettuate e dalla risposta alla richiesta di informazioni tecniche trasmessa via PEC in data 02-02-2023 dall'Ing. (progettista e DL), veniva confermata l'assenza del certificato strutture ultimate e del collaudo statico.

### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di Acri (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, sono emerse alcune difformità rispetto alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) rilasciata dal comune di Acri, così rappresentate:

- realizzazione di altezze maggiori al piano terzo (soffitta) rispetto agli elaborati progettuali



- approvati;
- realizzazione delle strutture in elevazione e delle strutture di copertura del piano terzo (soffitta), in muratura e legno (con inserimento di puntelli) come risulta dal sopralluogo effettuato e non in cemento armato per come evidenziato nelle carpenterie esecutive allegate al progetto (allegato 6);
  - Modifiche sulla distribuzione interna ai piani;
  - Modifica ai balconi lato nord-ovest;

Allo stato attuale, figurano in corso di definizione il piano secondo e il piano terzo (soffitta) (allegato 3). Il piano terra destinato a locale magazzino, categoria catastale c/2 appare, allo stato attuale, non ultimato: mancano le opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. e non risulta la presenza di impianti tranne che un sistema di illuminazione non conforme alla normativa.

Per rendere i beni pignorati commerciabili, dai riscontri avuti presso il comune di Acri - Settore Urbanistica e presso gli Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, è necessario affrontare un procedimento di sanatoria che possa sanare gli aspetti urbanistico-architettonici, e quelli sismico-strutturali non conformi alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5). Tale procedimento di sanatoria, dovrà configurarsi come intervento localizzato e andrà ad interessare il piano terzo (soffitta). Prevederà, l'intera demolizione del piano sottotetto, sia per le strutture in elevazione in muratura e sia per le strutture di copertura in legno. Successivamente si procederà alla ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5). L'insieme degli interventi previsti sarà finalizzato a ripristinare le condizioni originarie di progetto.

Il costo complessivo sommario del procedimento di sanatoria, per l'insieme degli interventi da effettuare sul piano terzo (soffitta) è:

1. Per interventi di sanatoria urbanistico-architettonica e sismico-strutturale:
  - Demolizione strutture in elevazione in muratura e strutture di copertura in legno
  - Ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) .....€ **68.000,00 circa**
2. per spese tecniche il costo sommario da sostenersi per la progettazione e la direzione lavori relativa al Permesso di costruire in sanatoria e al successivo aggiornamento degli elaborati catastali, si stabilisce in.....€ **9.000,00 circa.**

**Totale del costo sanatoria è: € 77.000,00.**

### 3.9 Nono Quesito

Quesito n° 9: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' possibile elaborare una ipotesi di vendita dei beni pignorati in due lotti distinti:

- **Lotto 1:** Appartamento al piano primo con annesso livello piano terra destinato a magazzini;
- **Lotto 2:** Appartamento al piano secondo (allo stato attuale in corso di definizione) con annesso livello sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione).

### 3.10 Decimo Quesito

Quesito n° 10: dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

### 3.11 Undicesimo Quesito

Quesito n° 11: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 rilascio o se sia ancora pendente

**il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;**

Dalle ricerche effettuate, è emerso che sui beni oggetto di pignoramento, relativi al fabbricato situato in Acri contrada San Giacomo n° 175, come affermato dal sig. \_\_\_\_\_ allo stato attuale, il piano primo con destinazione residenziale risulta occupato dalla famiglia del sig.

e per gli altri livelli rappresentati: dal piano terra con destinazione magazzino, dal piano secondo (con destinazione abitazione da Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000) che risulta in corso di definizione e dal piano terzo (soffitta) che risulta in corso di definizione, non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e le unità immobiliari appaiono prive di vincoli locativi. In merito al titolo legittimante il possesso, le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono di titolarità del sig.

per i diritti pari ad 1/1 e appartengono al fabbricato situato in Acri contrada San Giacomo n° 175. Tale fabbricato insiste su lotto di terreno acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ mediante Atto Di Compravendita a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP, identificato catastalmente dal foglio 56 particella 761. L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 2000 circa, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 e allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla Licenza di Costruzione Edilizia rilasciata, come ampiamente trattato al punto 8.

### **3.12 Dodicesimo Quesito**

**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;**

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

### **3.13 Tredicesimo Quesito**

**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;**

Dalle Ricerche effettuate presso gli Uffici del comune di Castrolibero e dai riscontri avuti mediante il rilascio del CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA - Art. 30 - Legge 06.06.2001, n. 380 - e CERTIFICATO INESISTENZA VINCOLI Prot. 643 del 09-01-2023, risulta che i beni pignorati non sono assoggettati a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità e non risulta l'esistenza di diritti demaniali.

### **3.13bis Tredicesimo Quesito bis**

**Quesito n° 13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;**

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ad eventuali spese straordinarie o spese condominiali non pagate, da dichiarazione del sig. "non esiste condominio" e di conseguenza si provvede direttamente a sostenere le spese di gestione e di manutenzione.

### **3.14 Quattordicesimo Quesito**

**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 forfettario 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.**

Nel procedere alla stima dei beni pignorati, non si può non tener conto della reale situazione precedentemente descritta, e ribadire le considerazioni finora effettuate.

Come affermato precedentemente, dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 09/11/2022 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste al piano terra e primo, non risultano rappresentate correttamente in Catasto, per le motivazioni espresse in risposta al quesito 6.

Inoltre, dall'esame della documentazione urbanistica e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di Acri (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, sono emerse alcune difformità, dettagliatamente rappresentate in risposta al quesito 8.

Per rendere i beni pignorati commerciabili, dai riscontri avuti presso il comune di Acri - Settore Urbanistica e presso gli Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, è necessario affrontare un procedimento di sanatoria che possa sanare gli aspetti urbanistico-architettonici, e quelli sismico-strutturali non conformi alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5). Tale procedimento di sanatoria, dovrà configurarsi come intervento localizzato e andrà ad interessare il piano terzo (soffitta). Prevederà, l'intera demolizione del piano sottotetto, sia per le strutture in elevazione in muratura e sia per le strutture di copertura in legno. Successivamente, si procederà alla ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5). L'insieme degli interventi previsti, sarà finalizzato a ripristinare le condizioni originarie di progetto.

**Pertanto dalla situazione riscontrata si evidenzia che può essere effettuata la stima dell'immobile soltanto facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente e per le motivazioni espresse al punto 8, dovrà essere affrontato un procedimento di sanatoria basato su una previsione sommaria dei costi degli interventi necessari a sanare gli aspetti urbanistico-architettonici e quelli sismico-strutturali.**

#### CRITERIO DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto CTU si avvale del criterio di stima sintetica per coefficienti di merito in base al quale il probabile valore di mercato di un fabbricato o di una porzione di esso, si determina attraverso

ASTE  
GIUDIZARIE.it





un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati coefficienti i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.

La stima per coefficienti di merito si basa, dunque, sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio).

Al probabile valore di un edificio o di una parte di esso, si perviene:

- rilevando i prezzi di recente passato prossimo verificatisi nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;
- comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;
- calcolando il probabile valore unitario (che può essere espresso in mq di superficie coperta, vano o metro cubo) moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;
- determinando il probabile valore complessivo del bene da stimare che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario, di cui al punto precedente per la consistenza totale del bene stesso.

#### Coefficienti di merito

Al fine di meglio operare per la determinazione del probabile valore di mercato seguendo la metodologia di stima sintetica per coefficienti di merito, si propongono i noti e studiati coefficienti di merito, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subiettive:

#### 1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica.....	coeff. 1,00
Zona tra periferia e centro.....	" 1,20
zona centrale.....	" 1,40
zona degradata.....	" 0,90

#### 2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

Ottime .....	" 1,00
Medie .....	" 0,95
Scadenti .....	" 0,90

#### 3) Caratteristiche tecniche e funzionali

Ottime .....	coeff. 1,00
--------------	-------------

Buone .....	"	0,90
Mediocri.....	"	0,80
Scadenti .....	"	0,70
<b>4) <u>Caratteristiche tipologiche</u></b>		
Villa unifamiliare. Fabbricato signorile. Uffici.....	coeff.	2,00
Fabbricato tipo civile.....	"	1,25
Fabbricato tipo economico.....	"	1,05
Fabbricato tipo popolare.....	"	0,80
Fabbricato tipo rurale.....	"	0,70
Villino .....	"	1,40
<b>5) <u>Stato di conservazione e manutenzione</u></b>		
Normale.....	coeff.	1,00
Mediocre .....	"	0,80
Scadente .....	"	0,60
<b>6) <u>Vetustà fisica</u></b>		
Fabbricato < ad anni 6 .....	coeff.	1,00
Fabbricato da 6 a 20 anni		
1% su anni meno 5 .....	coeff.=	$\frac{100-(\text{anni}-5)}{100}$
Fabbricato da 21 a 50 anni.....	coeff.=	$\frac{100-[15+(\text{anni}-20)\times 0,50]}{100}$
Fabbricato > ad anni 50.....	coeff.	0,70
<b>7) <u>Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)</u></b>		
Ottime .....	coeff.	1,05
Buone .....	"	1,00
Mediocri.....	"	0,95
Scadenti .....	"	0,90

### VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

Esaminati tutti i dati acquisiti attraverso misurazioni dirette, e considerato lo stato generale del fabbricato, sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, ho accertato che il prezzo medio di mercato riferito a mq di superficie commerciabile, praticato per compravendite di appartamenti tipo civile vendibili in Aciri, alla contrada San Giacomo n° 175, in posizione residenziale e dalle caratteristiche ambientali intrinseche e estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) precedentemente descritte, ascende a 580,00 euro/mq.

A supporto di questa valutazione possono essere di notevole importanza i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel secondo semestre del 2022:

## **3 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: COSENZA

Comune: ACRI

Fascia/zona: Suburbana/SAN GIACOMO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	390	580	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	485	L	1,3	1,9	L

L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Il valore di partenza 580,00 euro/mq che identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare risulta un valore compreso tra i valori minimo e massimo indicati dall'Osservatorio Immobiliare. Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso con il bene da valutare rapportando e moltiplicando tra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso.

**Coefficienti di merito:**

- 1) Caratteristiche posizionali (C1).....1,20;
- 2) Caratteristiche ambientali intrinseche  
(panoramicità, orientamento, luminosità) (C2) .....0,95;
- 3) Caratteristiche tecniche e funzionali (C3).....0,90;



- 4) Caratteristiche tipologiche (C4).....1,25;
- 5) Stato di conservazione e manutenzione (C5).....0,90;
- 6) Vetustà fisica (C6).....0,84;
- 7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio) (C7) .....1,00.

**Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:**

$$\text{€ } 580,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = \text{€ } 580,00 * 1,20 * 0,95 * 0,90 * 1,25 * 0,90 * 0,84 * 1,00 = \text{€ } 562,35$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } 562,35$$

Come evidenziato, precedentemente, in risposta al quesito n° 9, è possibile elaborare una ipotesi di vendita dei beni pignorati in due lotti distinti:

- **Lotto 1:** Appartamento al piano primo con annesso livello piano terra destinato a magazzino;
- **Lotto 2:** Appartamento al piano secondo (allo stato attuale in corso di definizione) con annesso livello sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione).

a) **LOTTO 1: Appartamento al piano primo con annesso livello piano terra destinato a magazzino:**

**Elementi di valutazione:**

- **Piano Terra:**
  - Sup. commerciale del magazzino..... = 118,26 mq \* 0,35 = **41,39 mq;**
- **Piano Primo:**
  - Sup. commerciale dell'appartamento..... = **119,10 mq;**
  - Sup. commerciale dei balconi.....10,51 \* 0,30 = **3,15 mq;**
- **Corte comune.....8,44 \* 0,50 = 4,22 mq.**

$$\text{Valore unitario per mq di superficie commerciale} = \text{€ } 562,35$$

**Totale Sup. = 41,39 mq + 119,10 mq + 3,15 mq + 4,22 mq = 167,86 mq**  
**+ 5% vano scala = 176,25 mq**

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$176,25 \text{ mq} * \text{€ } 562,35 = \text{€ } 99.115,87$$

**VALORE TOTALE LOTTO 1 = € 99.115,87**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

b) **LOTTO 2: Appartamento al piano secondo (allo stato attuale in corso di definizione) con annesso livello sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione)**

**Elementi di valutazione:**

- **Piano Secondo (allo stato attuale in corso di definizione):**
  - Sup. commerciale dell'appartamento (in corso di definizione).....= **119,10 mq;**
  - Sup. commerciale dei balconi (unità in corso di definizione).....
  - .....10,51 mq+ 7,50 mq + 6,75 mq = Tot 24,76 mq \* 0,30 = **7,43 mq;**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 562,35**

Essendo l'unità situata al secondo piano in corso di definizione, occorre determinare il valore di trasformazione applicando la seguente formula:

$$\mathbf{V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}}$$

Dove:

**Vmp** = valore di mercato dopo trasformazione = € 562,35 \* 126,53 mq = € 71.154,15 + 5% vano scala = .....**€ 74.711,86 circa**

**Ktr** = costi di trasformazione = € 400,00 (costo trasformazione sommario al mq) \* 138,19 mq = .....**€ 55.276,00 circa**

Per cui si avrà:

$$\mathbf{V_{tr} \text{ (valore di trasformazione)} = V_{mp} - K_{tr} = \text{€ } 74.711,86 - \text{€ } 55.276,00 = \text{€ } 19.435,86}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **Piano Sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione):**

- Sup. commerciale del sottotetto (altezza sup. 1.50 m) = 37,30 mq \* 0,35 = **13,06 mq**;

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

mq 13,06 mq \* € 562,35 = € 7.344,29 + 5% vano scala = **€ 7.711,50**

- **Corte comune**.....8,44 \* 0,50 = **4,22 mq**  
mq 4,22 mq \* € 562,35 =..... **€ 2.373,12**

**Totale calcolo del valore secondo la stima sintetica: € 19.435,86 + € 7.711,50**  
**+ € 2.373,12 = € 29.520,48**

**VALORE TOTALE LOTTO 2 = € 29.520,48**

**VALORE TOTALE LOTTO 1 + LOTTO 2 = € 99.115,87 + €**  
**€ 29.520,48 = € 128.636,35**

**Come evidenziato in risposta al quesito 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi degli interventi di sanatoria sono i seguenti:**

1. Per interventi di sanatoria urbanistico-architettonica e sismico-strutturale:

- Demolizione strutture in elevazione in muratura e strutture di copertura in legno;
- Ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) .....**€ 68.000,00 circa;**

2. per spese tecniche il costo sommario da sostenersi per la progettazione e la direzione lavori relativa al Permesso di costruire in sanatoria e al successivo aggiornamento degli elaborati catastali, si stabilisce in.....**€ 9.000,00 circa.**

**Totale del costo sanatoria è: € 77.000,00 che ripartita percentualmente sul valore dei due lotti:**

- **costo sanatoria LOTTO 1: € 59.328,50**
- **costo sanatoria LOTTO 2: € 17.671,50**

per cui si avrà:

**Prezzo base LOTTO 1: € 99.115,87 – Totale lavori e spese tecniche: € 59.328,50 = € 39.787,37**

**= € 39.787,37**

**Prezzo base LOTTO 2: € 29.520,48 – Totale lavori e spese tecniche: € 17.671,50 = € 11.848,98**

**= € 11.848,98**

Procedendo, a questo punto, con:

**La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:**

Per il LOTTO 1 (Beni oggetto di pignoramento):

**€ 39.787,37 – 15% (€ 5.968,11) = € 33.819,26**

**Totale valore stimato Lotto 1 =**

**€ 33.819,26**

Per il LOTTO 2:

€ 11.848,98 – 15% ( € 1.777,35) = 10.071,63

**Totale valore stimato Lotto 2 =**

**€ 10.071,63**



### **3.15 Quindicesimo Quesito**

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 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).

#### **PROSPETTO RIASSUNTIVO:**

I beni pignorati si riferiscono al fabbricato situato nel comune di Acri, in contrada San Giacomo n° 175. Tale fabbricato, allo stato attuale, è costituito da un piano primo con destinazione residenziale (occupato dalla famiglia del sig. \_\_\_\_\_), da un piano terra con destinazione magazzino, da un piano secondo (con destinazione abitazione da Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000) che risulta in corso di definizione e da un piano terzo (soffitta) che risulta in corso di definizione. L’accesso alle unità immobiliari è consentito mediante vano scala posto sul lato nord-ovest, e per il solo piano primo può avvenire direttamente dall’esterno mediante ingresso posto sul lato sud-est.

L’intero fabbricato è stato costruito a partire dal 2000 circa, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000. Allo stato attuale risultano presenti alcune difformità rispetto alla Licenza di Costruzione Edilizia rilasciata, come ampiamente trattato al punto 8.

Tale fabbricato insiste su lotto di terreno acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ mediante Atto Di Compravendita a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP, identificato catastalmente dal foglio 56 particella 761.

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell’edilizia tipo civile anni 2000: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità. Nel complesso il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione all’esterno, ma internamente, soltanto l’unità immobiliare al



piano primo risulta completata; le altre unità immobiliari, compreso il locale magazzino appaiono, allo stato attuale, non ultimate: mancano le opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. e risulta quasi nulla la presenza di impianti. Per il piano terzo (soffitta) necessitano interventi di sanatoria, per come esposto al punto 8.



### **COMPUTO SUPERFICI IMMOBILE:**

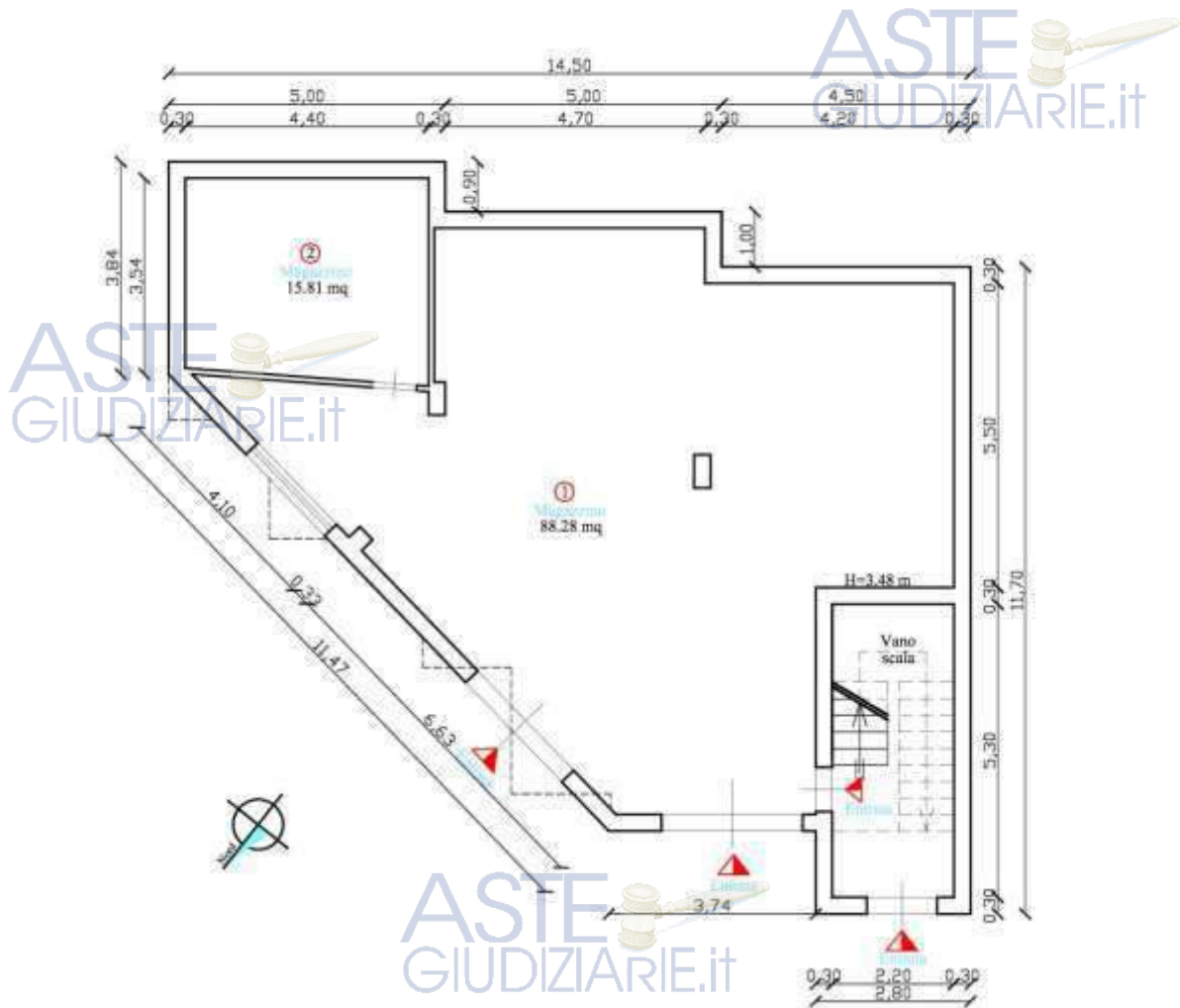
Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 09/11/2023 (allegato 7), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e due bagni; inoltre è presente un magazzino a piano terra. I due livelli piano secondo e piano terzo (soffitta) risultano in corso di definizione. Si evidenziano alcune difformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (come evidenziato in risposta al quesito 8 e negli allegati 5, 6 e 9).

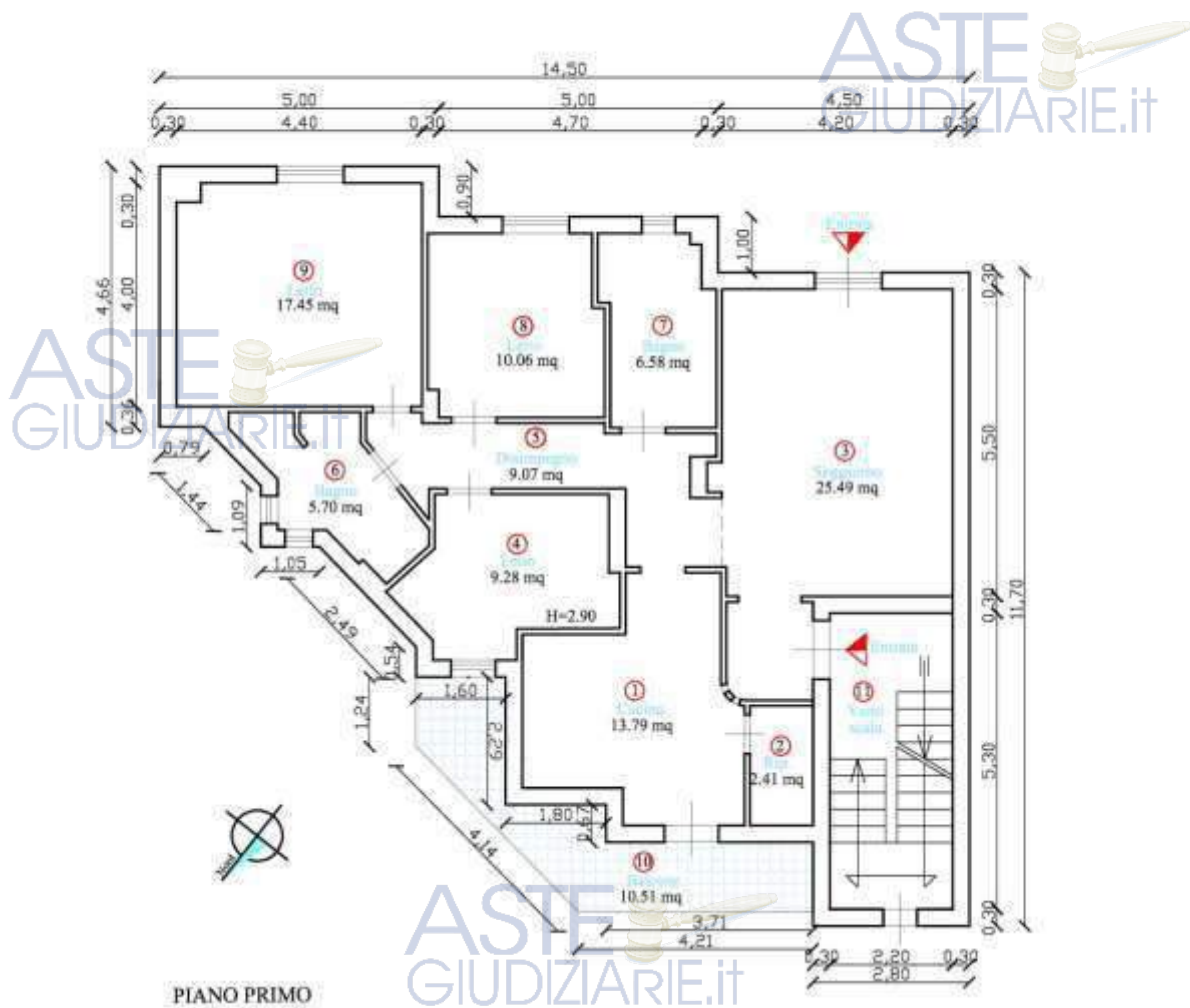
Internamente, appaiono caratterizzati dall'impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell'unità immobiliare appaiono in discreto stato di efficienza. Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato tranne che sul lato ovest che risulta in aderenza al fabbricato confinante.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:

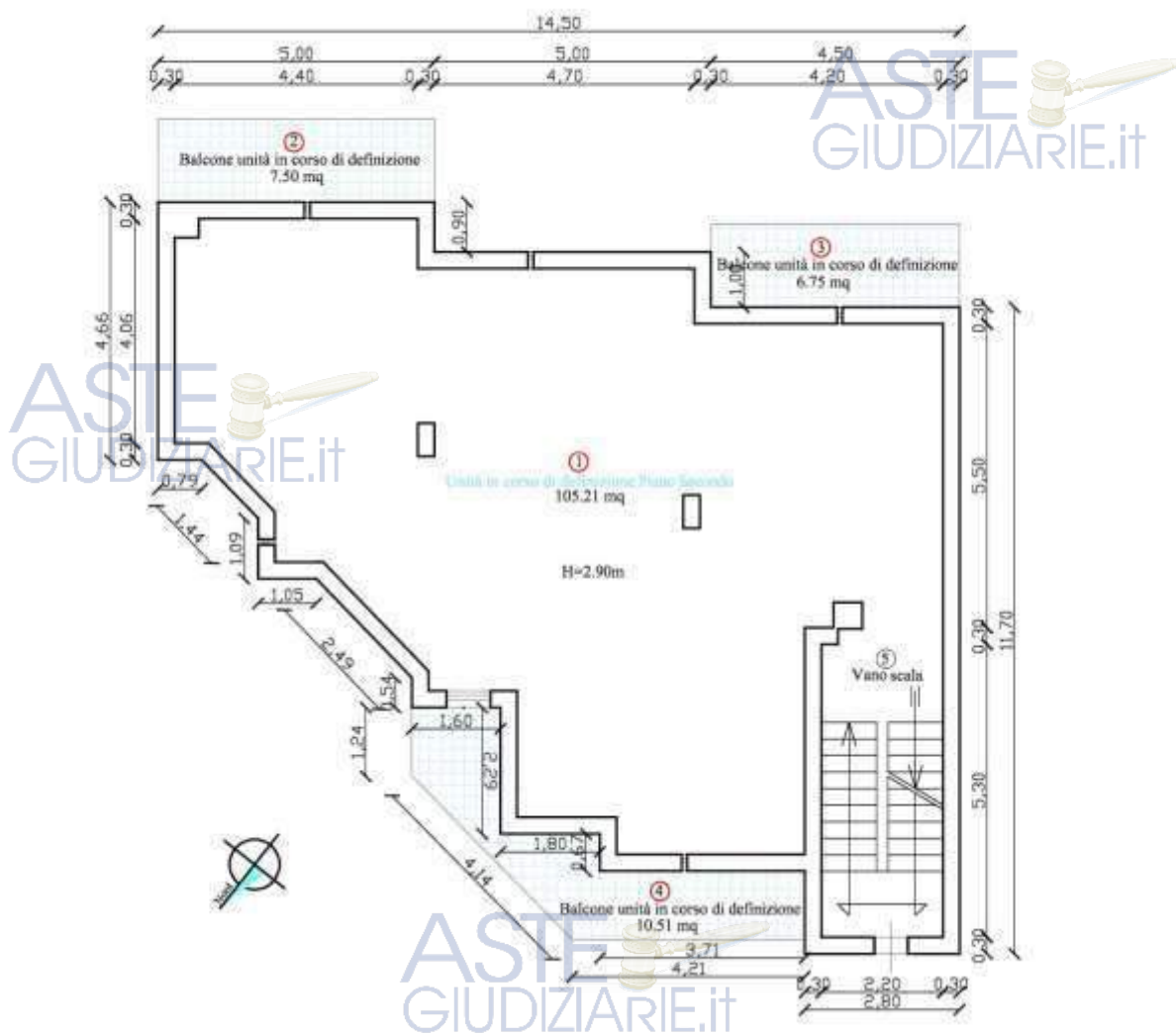






**PIANTA PIANO PRIMO**

Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175 - scala 1:100

**PIANO SECONDO****SUPERFICIE UTILE**

1	Unità corso definizione PSecondo	105.21 mq
---	----------------------------------	-----------

2	Balcone unità corso definizione	7.50 mq
---	---------------------------------	---------

3	Balcone unità corso definizione	6.75 mq
---	---------------------------------	---------

4	Balcone unità corso definizione	10.51 mq
---	---------------------------------	----------

5	Vano scala comune	11.66 mq
---	-------------------	----------

**SUPERFICIE LORDA**

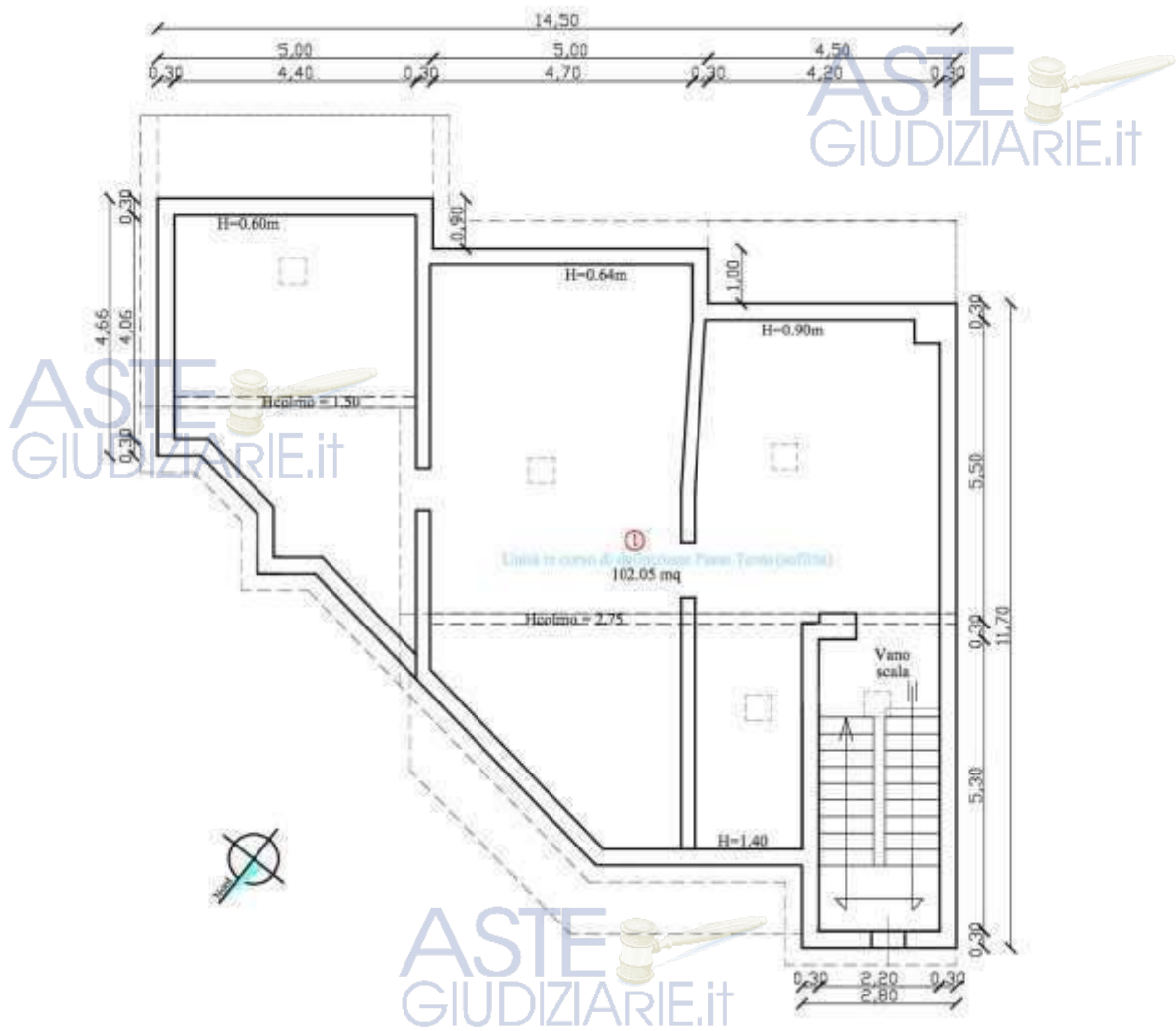
Piano secondo	119.10 mq
---------------	-----------

**VOLUME**

Piano secondo	119.10 mq * 3.10 m	369.21 mc
---------------	--------------------	-----------

**PIANTA PIANO SECONDO**

Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175 - scala 1:100

**PIANO TERRA****SUPERFICIE UTILE**

1	Unità corso definizione P'Terzo(soffitta)	102.05 mq
---	---	-----------

**SUPERFICIE LORDA**

Piano terzo (soffitta)	119.16 mq
------------------------	-----------

2	Vano scala comune	11.66 mq
---	-------------------	----------

**PIANTA PIANO TERZO (SOFFITTA)**

Fabbricato in Acri - Contrada San Giacomo n° 175 - scala 1:100

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**DATI AMBITO CATASTALE:**

Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175. Risultano iscritte in Catasto in seguito a COSTITUZIONE del 08/08/2001 Pratica n. 247694 in atti dal 08/08/2001 COSTITUZIONE (n. 2602.1/2001). Per i sub 7-8 particella 761 del foglio 56 esiste VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/09/2006 Pratica n. CS0185794 in atti dal 26/09/2006 IN CORSO DI DEFINIZIONE-FINITO (n. 18124.1/2006). E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200 (redatte dall'ing. ), le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili.

E' emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

<b>PIANO TERRA</b>	<b>PIANO PRIMO</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761 Subalterno 7	Foglio 56 Particella 761 Subalterno 8
Particelle corrispondenti al catasto terreni	Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761	Foglio 56 Particella 761
<b>Classamento:</b>	<b>Classamento:</b>
Rendita: Euro 134,28	Rendita: Euro 251,77
Zona censuaria 2,	Zona censuaria 2,
Categoria C/2a), Classe 1, Consistenza 104 m2	Categoria A/2a), Classe U, Consistenza 6,5 vani
<b>Indirizzo:</b>	<b>Indirizzo:</b>
CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Piano T	CONTRADA SAN GIACOMO n. 175 Scala 1 Piano 1
<b>Dati di superficie:</b>	<b>Dati di superficie:</b>
Totale: 116 m2	Totale: 122 m2
	Totale escluse aree scoperte b): 119 m2



<b>PIANO SECONDO</b>	<b>PIANO TERZO (soffitta)</b>
<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI:</b>
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761 Subalterno 3	Foglio 56 Particella 761 Subalterno 4
Particelle corrispondenti al catasto terreni	Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ACRI (A053) (CS)	Comune di ACRI (A053) (CS)
Foglio 56 Particella 761	Foglio 56 Particella 761
<b>Classamento:</b>	<b>Classamento:</b>
Categoria F/4a)	Categoria F/4a)
<b>Indirizzo:</b>	<b>Indirizzo:</b>
CONTRADA SAN GIACOMO Piano 2	CONTRADA SAN GIACOMO Piano 3

### **INTESTATI CATASTALI**

1. Diritto di:  
Proprieta'

#### **Confini:**

I beni oggetto di pignoramento, che risultano situati al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato in Aciri contrada San Giacomo n° 175, unitamente alla corte, confinano:

- A est con terreno identificato dal foglio 56 particella 770;
- A ovest con corte e fabbricato identificati da Foglio 56 particella 637;
- A sud con terreno identificato dal foglio 56 particella 771;
- A nord con strada comunale.

### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI**

#### **CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 09/11/2022 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetrie catastali (allegato 3), è emerso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste al piano terra e primo, non risultano rappresentate correttamente in Catasto. In particolare al piano terra il locale magazzino appare, allo stato attuale, non ultimato: mancano le opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. e non risulta la presenza di impianti tranne che un sistema di illuminazione non conforme alla normativa. Inoltre per i piani terra e primo sono stati riscontrati discostamenti non sostanziali rispetto alle misure reali.

Risulta, quindi, necessario aggiornamento catastale che potrà essere effettuato in seguito alla realizzazione degli interventi di sanatoria previsti in risposta al quesito 8.



**TITOLO DI POSSESSO:**

In merito al titolo legittimante il possesso, le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono di titolarità del sig.

per i diritti pari ad 1/1 e appartengono al fabbricato situato in Acri contrada San Giacomo n° 175. Tale fabbricato insiste su lotto di terreno acquistato dal sig. \_\_\_\_\_ mediante Atto Di Compravendita a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP, identificato catastalmente dal foglio 56 particella 761. L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 2000 circa, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 e allo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alla Licenza di Costruzione Edilizia rilasciata, come ampiamente trattato al punto 8.

**DATI AMBITO URBANISTICO:**

I beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175. Tale fabbricato, è stato realizzato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5), su lotto di terreno acquistato dal sig.

mediante atto di compravendita a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP (come da allegato 4).

Dalle ricerche effettuate, alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) rilasciata dal comune di Acri, risultano allegati la relazione tecnica, i disegni illustrativi e l'attestazione di deposito elaborati progettuali rilasciata dal Genio Civile di Cosenza Pratica 2000/2698 – Classe A Prot. 4635 in data 04/08/2000 (allegato 6). La progettazione e la Direzione lavori sono state eseguite dall'ing. \_\_\_\_\_ e l'accettazione collaudo è stata firmata dall'ing. Pietro Lettieri. Successivamente in data 09-04-2010 con Prot 5699 Reg. 105 veniva trasmessa al comune di Acri DIA del per interventi di completamento del fabbricato e dichiarazione di conformità del progetto (allegato 5). Dalle ulteriori ricerche effettuate e dalla risposta alla richiesta di informazioni tecniche trasmessa via PEC in data 02-02-2023 dall'Ing. \_\_\_\_\_ (progettista e DL), veniva confermata l'assenza del certificato strutture ultimate e del collaudo statico.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e dalla sovrapposizione tra le piante stato attuale ricavate dai rilievi effettuati (come da allegato 2) con gli elaborati autorizzati, rinvenuti presso ufficio Urbanistica comune di

Acri (allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, sono emerse alcune difformità rispetto alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) rilasciata dal comune di Acri, così rappresentate:

- realizzazione di altezze maggiori al piano terzo (soffitta) rispetto agli elaborati progettuali approvati;
- realizzazione delle strutture in elevazione e delle strutture di copertura del piano terzo (soffitta), in muratura e legno (con inserimento di puntelli) come risulta dal sopralluogo effettuato e non in cemento armato per come evidenziato nelle carpenterie esecutive allegato al progetto (allegato 6);
- Modifiche sulla distribuzione interna ai piani;
- Modifica ai balconi lato nord-ovest.

Allo stato attuale, figurano in corso di definizione il piano secondo e il piano terzo (soffitta) (allegato 3). Il piano terra destinato a locale magazzino categoria catastale c/2 appare, allo stato attuale, non ultimato: mancano le opere di rifinitura quali intonaco, pavimenti, infissi interni, sanitari, ecc. e non risulta la presenza di impianti tranne che un sistema di illuminazione non conforme alla normativa.

Per rendere i beni pignorati commerciabili, dai riscontri avuti presso il comune di Acri - Settore Urbanistica e presso gli Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, è necessario affrontare un procedimento di sanatoria che possa sanare gli aspetti urbanistico-architettonici, e quelli sismico-strutturali non conformi alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5). Tale procedimento di sanatoria, dovrà configurarsi come intervento localizzato e andrà ad interessare il piano terzo (soffitta). Prevederà l'intera demolizione del piano sottotetto, sia per le strutture in elevazione in muratura e sia per le strutture di copertura in legno. Successivamente si procederà alla ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5). L'insieme degli interventi previsti sarà finalizzato a ripristinare le condizioni originarie di progetto.

Il costo complessivo sommario del procedimento di sanatoria, per l'insieme degli interventi da effettuare sul piano terzo (soffitta) è:

3. Per interventi di sanatoria urbanistico-architettonica e sismico-strutturale:
  - Demolizione strutture in elevazione in muratura e strutture di copertura in legno

- Ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) ..... € **68.000,00 circa**
- 4. per spese tecniche il costo sommario da sostenersi per la progettazione e la direzione lavori relativa al Permesso di costruire in sanatoria e al successivo aggiornamento degli elaborati catastali, si stabilisce in..... € **9.000,00 circa.**

**Totale del costo sanatoria è: €. 77.000,00.**

## **VALUTAZIONE IMMOBILE**

### **Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:**

**V.unit = € 562,35**

La stima dell'immobile può essere effettuata facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente e per le motivazioni espresse al punto 8, dovrà essere affrontato un procedimento di sanatoria basato su una previsione sommaria dei costi degli interventi necessari a sanare gli aspetti urbanistico-architettonici, e quelli sismico-strutturali .

Come evidenziato, precedentemente, in risposta al quesito n° 9, è possibile elaborare una ipotesi di vendita dei beni pignorati in due lotti distinti:

- **Lotto 1:** Appartamento al piano primo con annesso livello piano terra destinato a magazzino;
- **Lotto 2:** Appartamento al piano secondo (allo stato attuale in corso di definizione) con annesso livello sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione).

### **a) LOTTO 1: Appartamento al piano primo con annesso livello piano terra destinato a magazzino:**

#### **Elementi di valutazione:**

- **Piano Terra:**
  - Sup. commerciale del magazzino..... = 118,26 mq \* 0,35 = **41,39 mq;**
- **Piano Primo:**
  - Sup. commerciale dell'appartamento..... = **119,10 mq;**
  - Sup. commerciale dei balconi.....10,51 \* 0,30 = **3,15 mq;**
- **Corte comune.....8,44 \* 0,50 = 4,22 mq.**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = € 562,35

**Totale Sup. = 41,39 mq + 119,10 mq + 3,15 mq + 4,22 mq = 167,86**  
**mq + 5% vano scala = 176,25 mq**

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

176,25 mq \* € 562,35 = € 99.115,87

**VALORE TOTALE LOTTO 1 = € 99.115,87**

**b) LOTTO 2: Appartamento al piano secondo (allo stato attuale in corso di definizione) con annesso livello sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione)**

**Elementi di valutazione:**

- **Piano Secondo (allo stato attuale in corso di definizione):**
  - Sup. commerciale dell'appartamento (in corso di definizione).....= **119,10 mq;**
  - Sup. commerciale dei balconi (unità in corso di definizione).....
  - .....10,51 mq+ 7,50 mq+ 6,75 mq = Tot 24,76 mq \* 0,30 = **7,43 mq;**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = € 562,35

Essendo l'unità situata al secondo piano in corso di definizione, occorre determinare il valore di trasformazione applicando la seguente formula:

**Vtr = Vmp - K tr**

Dove:

**Vmp** = valore di mercato dopo trasformazione = € 562,35 \* 126,53 mq = € 71.154,15 + 5% vano scala = ..... **€ 74.711,86 circa**

**Ktr** = costi di trasformazione = € 400,00 (costo trasformazione sommario al mq) \* 138,19 mq = ..... **€ 55.276,00 circa**

Per cui si avrà:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

$$\text{Vtr (valore di trasformazione)} = V_{mp} - K_{tr} = € 74.711,86 - € 55.276,00$$

$$= \dots\dots\dots € 19.435,86$$



• **Piano Sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione):**

- Sup. commerciale del sottotetto (altezza sup. 1.50 m) = 37,30 mq \* 0,35 = **13,06 mq**;

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$\text{mq } 13,06 \text{ mq} * € 562,35 = € 7.344,29 + 5\% \text{ vano scala} = € 7.711,50$$



• **Corte comune**.....8,44 \* 0,50 = **4,22 mq**

$$\text{mq } 4,22 \text{ mq} * € 562,35 = \dots\dots\dots € 2.373,12$$

**Totale calcolo del valore secondo la stima sintetica: € 19.435,86 + € 7.711,50 + € 2.373,12 = € 29.520,48**

**VALORE TOTALE LOTTO 2 = € 29.520,48**



**VALORE TOTALE LOTTO 1 + LOTTO 2 = € 99.115,87 + € 29.520,48 = € 128.636,35**

Come evidenziato in risposta al quesito 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi degli interventi di sanatoria sono i seguenti:

1. Per interventi di sanatoria urbanistico-architettonica e sismico-strutturale:

- Demolizione strutture in elevazione in muratura e strutture di copertura in legno;
- Ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) .....€ **68.000,00 circa**;





2. per spese tecniche il costo sommario da sostenersi per la progettazione e la direzione lavori relativa al Permesso di costruire in sanatoria e al successivo aggiornamento degli elaborati catastali, si stabilisce in.....€ 9.000,00 circa.

**Totale del costo sanatoria è: € 77.000,00 che ripartita percentualmente sul valore dei due lotti:**

- costo sanatoria LOTTO 1: € 59.328,50
- costo sanatoria LOTTO 2: € 17.671,50

per cui si avrà:

**Prezzo base LOTTO 1: € 99.115,87 – Totale lavori e spese tecniche: € 59.328,50 = € 39.787,37**  
**= € 39.787,37**

**Prezzo base LOTTO 2: € 29.520,48 – Totale lavori e spese tecniche: € 17.671,50 = € 11.848,98**  
**= € 11.848,98**

Procedendo, a questo punto, con:

**La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:**

Per il LOTTO 1 (Beni oggetto di pignoramento):

**€ 39.787,37 – 15% (€ 5.968,11) = € 33.819,26**

**Totale valore stimato Lotto 1 =**  
**€ 33.819,26**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per il LOTTO 2:

€ 11.848,98 – 15% ( € 1.777,35) = € 10.071,63

Totale valore stimato Lotto 2 =

€ 10.071,63

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONGEDO ESPERTO

Assolto il compito affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto si rimette in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Data 15-09-2023

Il CTU  
(Arch. Fabio Presta)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ELENCO ALLEGATI:**

- **ALLEGATO N. 1:** Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B) Stralcio PRG (Zona di completamento B/2)..... 62
- **ALLEGATO N. 2:** Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A)Pianta piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) con calcolo superfici interne; ..... 65
- **ALLEGATO N. 3:** Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3A) MAPPA CATASTALE GENERALE; 3B) ELABORATO PLANIMETRICO 3C) PLANIMETRIE CATASTALI Unità Immobiliari piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) ;3D) ELENCO IMMOBILI; 3E) ELENCO SUBALTERNI 3F) VISURE CATASTALI. .... 70
- **ALLEGATO N. 4:** Titolo di Proprietà: 4A) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Maria De Vincenti in data 28/05/1986 Repertorio n. 11815, trascritto il 21/06/1986 ai numeri 11818 RG 132391 RP.....88
- **ALLEGATO N. 5:** Documentazione urbanistica, 5A) CONCESSIONE EDILIZIA n° 1207 del 05-10-2000 con allegata Relazione tecnica e Disegni illustrativi; 5B) COMUNICAZIONE ufficio LLPP – Urbanistica –PSC – Attività produttive – SUAP e SUE – Gare ed Appalti comune di Acri Prot 641 del 09-01-2023; 5C) INIZIO LAVORI in data 3-11-2000; 5D) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO INESISTENZA VINCOLI Prot. 643 del 09-01-2023; 5E) DIA Prot 5699 Reg. 105 del 09-04-2010 per interventi di completamento del fabbricato e dichiarazione di conformità del progetto; 5E) Informazioni tecniche fornite da Ing. (progettista e DL) su assenza relazione a strutture ultimate e collaudo statico.....99
- **ALLEGATO N. 6:** Documentazione strutturale, 6A) DICHIARAZIONE DEPOSITO elaborati progettuali per la costruzione di un fabbricato presso Genio Civile di Cosenza; 6B) ATTESTAZIONE DEPOSITO rilasciata dal Genio Civile di Cosenza Pratica 2000/2698 – Classe A Prot. 4635 in data 04/08/2000; 6C) ACCETTAZIONE COLLAUDO Pratica 2000/2698 – Classe A; 6D) CARPENTERIE ESECUTIVE allegate al deposito elaborati progettuali Pratica 2000/2698 – Classe A.....129
- **ALLEGATO N. 7:** Verbali della visita di sopralluogo del 09-11-2022 con allegato il rilievo metrico..... 147
- **ALLEGATO N.8:** Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06-09-2023.....164
- **ALLEGATO N.9:** Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Acri contrada San Giacomo n° 175; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Acri contrada San Giacomo n° 175.....168