Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

CTU
Ing. Lorenzo GROSSO CIPONTE
Via A. Diaz – 15 Cetraro (CS)

TRIBUNALE DI PAOLA

Procedura Esecutiva N.R.G.E.I. 16/2024
INCARICO DEL 15.04.24

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 16/2024

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Cetraro 03.01.2025

IL CTU
Ing. Lorenzo GROSSO CIPONTE

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

1. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Lorenzo Grosso Ciponte nato a Belvedere Marittimo (CS) il 18.03.70, residente a Cetraro (CS) in via A.Diaz n.15, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero d'ordine 2380 è stato nominato CTU **(allegato n. 1)**, in riferimento al Procedura Esecutiva N.R.G.E.I. 16/2024

In data **22.04.2024** il CTU accetta l'incarico **(allegato n. 2)**, il Giudice affida il seguente incarico:

Il Giudice Onorario, affida all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente.

-A-

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

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

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

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

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

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

4)Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

-la superficie commerciale ed utile;

-la loro tipologia e natura, reale e catastale;

-tutti i riferimenti catastali attuali;

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

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

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

-i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra alleghi:

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

2)Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

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

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

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

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l’eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo degli immobili pignorati.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi,

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto

fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F –

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

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

-G-

Valore del bene e costi

1)Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

-ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;

-che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;

-che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

-che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:

-della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

-della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

-ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

2. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

2.1 ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO DI COSENZA

Non risultando presenti negli atti di causa consegnati al sottoscritto documentazioni catastali, ad eccezione dell'estratto autentico di mappa, e urbanistiche sull'immobile oggetto di pignoramento, sono state effettuate distinte ricerche sia all'Agenzia del Territorio di Cosenza che al Comune di Amantea per l'acquisizione della predetta documentazione.

Il sottoscritto, Ing. Lorenzo Grosso Ciponte provvede a reperire i dati catastali ovvero la visura storica catastale **(allegato n. 3)**, la planimetria catastale **(allegato n. 4)**, elaborato planimetrico **(allegato n. 5)** e l'estratto del foglio di mappa **(allegato n. 6)** relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, distinti al N.C.E.U. al Foglio n.28 P.lla 214 sub.8 ubicato in via Olanda 2 del comune di Amantea.

2.2 ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PRESSO IL COMUNE Amantea

Il giorno **10.09.2024** il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, ha richiesto all'ufficio tecnico Sez. Urbanistica **(allegato n. 7)** di cui si allega la ricevuta **(allegato n. 8)**:

-Copia di Certificato di Agibilità, Permesso a Costruire 3051 del 01.08.2005, R.D.S. n. 6570, D.I.A. del 20.03.2006 prot. n. 3305, D.I.A. del 23.11.2007 prot. n. 14728, S.C.I.A. DEL 17.09.2013 prot. n. 0014777, Permesso di costruire del 09.07.2019 Pratica Edilizia n. 4499, e eventuali ulteriori Concessione, Scia e Dia, atti in sanatoria, completi di tutti gli elaborati tecnici allegati, relativi all'immobile di proprietà del Sig. XXXXXX, nato a XXXX il XXXXX, C.F. XXXX per i diritti in ragione di 1/1 di piena proprietà, sito in Via Olanda n.2 del Comune di Amantea (CS), riportato in Catasto al foglio 28 part. 214 sub. 8, Natura A/7. Classe 1, Consistenza 9 vani, Totale 230 mq, Rendita catastale Euro 906,38, indirizzo Via Olanda n.2, Piano S1-T-1-2.

- Stralcio dello strumento urbanistico e sue NTA – REU – carta dei vincoli - tabella degli oneri concessori sia vigenti alla data di costruzione sia oggi;

- copia conforme della eventuale domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 ovvero 724/94 ovvero 47/85 con attestazione dello stato del procedimento, dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e delle eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere per la definizione della stessa;

- copia conforme della eventuale domanda di sanatoria di cui alla L.28 febbraio 1985, n.47 con attestazione della eventuale definizione ovvero degli oneri eventualmente ancora dovuti per la

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

definizione della stessa;

- se gravino sugli immobili in oggetto: vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli: storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista

- procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94

- eventuale attestazione se il fabbricato ricade in uno dei casi di insanabilità di cui alla L.28 febbraio 1985, n.47.

Il giorno **23.09.2024** il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, riceve dall'Ufficio Tecnico una pec **(allegato n. 9)** in cui si comunica che in data che **03.10.2024** il CTU può prendere visione ed estrarre eventuale copia degli atti.

In data 03.10.2024, il sottoscritto CTU si è presentato alle ore 09.00 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Amantea, ha visionato i fascicoli inerenti il Permesso a Costruire 3051 del 01.08.2005, R.D.S. n. 6570 e il Permesso di costruire del 09.07.2019 Pratica Edilizia n. 4499, ma non ha ricevuto alcun attestato e alcuna copia in quanto, per come riferito da un tecnico presente, il Responsabile era alla Regione e l'altro tecnico che poteva firmare attestato e copie era in malattia.

Il giorno **19.10.2024** il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, riceve dall'Ufficio Tecnico una pec **(allegato n. 10)** copia degli atti trovati in archivio.

Il giorno 13.11.2024 il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, chiede all'Ufficio Tecnico via pec **(allegato n. 11)**, di cui si allega la ricevuta **(allegato n. 12)**, Copia S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023 e il titolo per la sanatoria delle opere abusive e la quantificazione delle somme dovute per la stessa. In data del 16.12.2024 l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Amantea ha rilasciato Attestato del 16.12.2024 **(allegato n. 31)**.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

3. SOPRALLUOGHI

Il giorno **20.06.2024**, alle ore 9,05, il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, unitamente al dott.ssa Esterina Policicchio n. q. di custode giudiziario, si sono recati presso l'unità immobiliare sita in Amantea (CS), via Olanda, 2, al fine di espletare le attività inerenti il provvedimento emesso, dalla S.V., in data 15/04/2024 per iniziare le operazioni peritali e per individuare i beni in oggetto, i presunti confini e lo stato dei luoghi.
Erano presenti oltre al sottoscritto e al dott.ssa Esterina Policicchio, il Sig. XXXXX e il coniuge XXXX.
Si precisa che viene effettuata una ampia documentazione fotografica **(allegato n.13)**, e una dettagliata ricognizione metrica dell'immobile e delle sue pertinenze. In particolare il sottoscritto CTU procede all'identificazione della unità immobiliare interessata e alla misurazione delle superfici interne ed esterne. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10,50 e per le stesse veniva redatto apposito verbale **(allegato n.14)**.

Il giorno **31.07.2024**, alle ore 8,30, il sottoscritto Ing. Lorenzo Grosso Ciponte, in qualità di CTU, si è recato presso l'unità immobiliare sita in Amantea (CS), via Olanda, 2, per continuare le operazioni peritali.
Erano presenti oltre al sottoscritto, il Sig. XXXXXX e il coniuge XXXXX.
Si precisa che viene effettuata una ampia documentazione fotografica **(allegato n.13)**, e una dettagliata ricognizione metrica dell'immobile e delle sue pertinenze. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11,30 e per le stesse veniva redatto apposito verbale **(allegato n.15)**.

4. RISPOSTA AI QUESITI

-A-

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

Il bene suddetto, per come risulta dalla visura storica **(allegato n. 3)** e planimetria catastale **(allegato n. 4)**, ubicato nel comune di Amantea, consiste in:

-una unità immobiliare ad uso abitativo distinta al N.C.E.U. al Foglio n.28 P.lla 214 sub.8 ubicata in via Olanda 2, piano S1-T-1-2, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, dati di superficie totale 242 mq, totale escluse aree scoperte 234 mq, rendita euro 856,03 (unità abitativa);

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) è completa.

Il sottoscritto in qualità di CTU esamina il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. **(allegato n. 16)**.

Il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. redatto dalla Dott. Giulia Messina Vitrano - Notaio del 26.03.2024, contiene la situazione catastale al 08.03.2024, l'elenco delle ipoteche a carico del Sig. XXXXXX, nato a XXX (CS) il XXXX, c.f.: XXXXX
Dal documento, inoltre, si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE NN. 9430/584 del 09/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/03/2014 Numero di repertorio 584/395 Notaio SCALERCIO IDA Sede LUZZI (CS)
A favore di [redacted]. Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted]),
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) Codice fiscale [redacted], [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]
capitale € 175.000,00 Totale € 350.000,00 Durata 30 anni
Grava su Amantea foglio 28 particella 214 sub 8 con unità precedente identificata da Foglio 28 Particella 214 Subalterno 5

TRASCRIZIONE NN. 7590/6254 del 08/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2024 Numero di repertorio 174 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS)
A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted]),
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] (CS) Codice fiscale [redacted]
Grava su Amantea Foglio 28 Particella 214 Sub. 8

Si precisa che, dal 04.02.2014 al 29.01.2015 l'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo distinta al N.C.E.U. al Foglio n.28 P.lla 214 sub.8 ubicata in via Olanda 2, piano S1-T-1-2, cat. A/7, classe 1, aveva consistenza 9 vani e rendita euro 906,38 per come indicato nel Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. redatto dalla Dott. Giulia Messina Vitrano.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Dal complesso di dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Amantea e l'Agenzia del Territorio nonché dai rilievi compiuti in sito durante le visite di sopralluogo del **20.06.2024** e **31.07.2024**, si ricava la seguente descrizione dell'immobile pignorato:

Localizzazione: Amantea (CS);
Indirizzo: via Olanda 2;
Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Amantea
-foglio 28 P.lla 214 sub.8, Via Olanda n.2, Piano S1-T-1-2, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, dati di superficie totale 242 mq, totale escluse aree scoperte 234 mq, rendita euro 856,03 (unità abitativa);

Intestatario del bene pignorato: Sig. XXXXX, nato a XXX il XXXXX, C.F. XXXXX, per i diritti in ragione di 1/1 di piena proprietà

Provenienza: Atto di compravendita, del 31.03.2014 Rep. 583 registrato a Cosenza in data 8 aprile 2014 al n. 3642 e trascritto a Cosenza in data 9 aprile 2014 ai nn. 9429 R. G. e 7374 R.P. **(allegato n. 17)**.

Provenienza: Trasferimento di proprietà a titolo gratuito in esecuzione degli obblighi assunti in sede di separazione giudiziale del 04.03.2015 Rep. 918 registrato e trascritto a Cosenza in data del 13 Marzo 2015 al n. 2554 **(allegato n. 18)**.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

Caratteristiche interne ed esterne: I beni suddetti, consistono in:

-una unità abitativa, tipo villetta a schiera, facente parte di un comparto immobiliare, delimitato da recinzione costituita da muretto in cls e ringhiera in ferro, a cui si accede da un cancello scorrevole e da un cancelletto in ferro per come si evince dalla documentazione fotografica **(allegato n.13)**, costituito da n. 4 villette a schiera in cui non è stato costituito ancora il condominio.
L'unità abitativa in oggetto, ha una corte esclusiva lato nord da cui si accede al piano seminterrato e al pano terra e una corte esclusiva lato sud da cui si accede al piano terra e si sviluppa su quattro livelli:

-piano seminterrato composto da un unico ambiente adibito a tavernetta e un locale wc a cui si accede dall'area di corte lato nord e dalla scala interna,

-piano terra composto da un unico ambiente adibito a cucina soggiorno e un locale wc a cui si accede dall'area di corte lato nord, dall'area di corte lato sud e dalla scala interna,

-piano primo composto da n. 3 camere da letto, un wc, un corridoio e n.2 balconi, a cui si accede dalla scala interna,

-piano sottotetto adibito a lavatoio stenditoio con terrazzo coperto, a cui si accede dalla scala interna.

-foglio 28 P.lla 214 sub.8, Via Olanda n.2, Piano S1-T-1-2, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, dati di superficie totale 242 mq, totale escluse aree scoperte 234 mq, rendita euro 856,03 (unità abitativa);

Allo stato attuale, a seguito di una dettagliata ricognizione metrica degli immobili e esame dello stato dei luoghi illustrato nelle documentazione fotografica (allegato n.13), si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento presenta alcune variazioni rispetto alla planimetria catastale **(allegato n. 4)**, e a Copia di Certificato di Agibilità del 20.10.2008, Permesso a Costruire 3051 del 01.08.2005, R.D.S. n. 6570, D.I.A. del 20.03.2006 prot. n. 3305, D.I.A. del 23.11.2007 prot. n. 14728, S.C.I.A. del 17.09.2013 prot. n. 0014777, Permesso di costruire del 09.07.2019 Pratica Edilizia n. 4499 **(allegato n. 10)**, e a S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023 di cui

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

all'Attestato rilasciato dal1'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Amantea in data 16.12.2024 **(allegato n. 31)**.

Dai rilievi effettuati è emerso che:

1.al piano seminterrato l'altezza utile è pari a 2,60 ml anziché 2,70 ml, il locale wc ha una profondità pari a 2,85 ml anziché 2,30, sulla scala interna, i cui gradini hanno una diversa distribuzione, è stata realizzata una porta per delimitare il sottoscala e una porta per accesso dalle scale al piano seminterrato, per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni,

2.al piano terra la finestra al destra del portone di ingresso è posizionata a 0,35 ml dal filo muro interno anziché a 0,90 ml, il locale wc ha una profondità pari a 2,50 ml anziché 2,35 ml e la relativa porta è posizionata a 1,10 ml dal filo muro interno anziché a 0,50 ml per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e una leggera modifica del prospetto principale lato ingresso villa, ed è presente una pensilina con struttura in legno relativa alla S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023,

3.al piano primo il muro divisorio fra le due camere da letto con balcone ha spessore pari a 0,25 ml anziché a 0,10 ml, il balcone della camera da letto più grande ha una profondità pari a 1,15 ml anziché 2,00 ml per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e una leggera modifica di superficie del balcone della camera da letto più grande con conseguente modifica del relativo prospetto,

4.al piano sottotetto la porta interna è posizionata a 3,10 ml dal filo muro interno anziché a 3,50 ml per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e il terrazzo è coperto da una tettoia aperta relativa alla S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023,

Per le opere abusive, dovrà essere redatta la nuova planimetria catastale attuale dovrà essere richiesto il permesso a costruire in sanatoria per come attestato dal1'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Amantea in data 16.12.2024 **(allegato n. 31)**.

La villetta in oggetto è in ottime condizioni e non ha bisogno di alcun intervento di manutenzione, inoltre:

-il pavimenti sono in gres porcellanato,

-il portone di ingresso è blindato, i serramenti interni ed esterni sono tutti in alluminio le porte interne in legno,

-impianto idrico, impianto elettrico e impianto di riscaldamento,

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

Per un maggiore dettaglio delle superfici commerciali si rimanda alla Piante Stato dei Luoghi Piano Seminterrato **(allegato n.19)**, Piano Terra **(allegato n.20)**, Piano Primo **(allegato n.21)** e Piano Sottotetto **(allegato n.22)**, ai criteri utilizzati per il calcolo della superficie commerciale

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili(collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Precisazioni
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

		calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Precisazioni
per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

Superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto scoperti	20%	

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

e ai dati metrici riportati nella tabella che segue:

Ambiente	S. lorda mq	Coefficiente	S. comm. Mq
Piano seminterrato tavernetta	79,10	0.60	47,46
Piano terra villetta	82,70	1.00	82,70
Piano terra tettoia-portico	3,40	0.35	1,19
Corte esclusiva fino a 25 mq	25,00	0.15	3,75
Corte esclusiva oltre 25 mq	18,35	0.05	0,92
Corte esclusiva fino a 25 mq	25,00	0.15	3,75
Corte esclusiva oltre a 25 mq	3,50	0.05	0,17
piano primo villetta	67,50	1.00	67,50
Balconi	10,60	0,30	3,18
Piano sottotetto lavatoio stenditoio	24,00	0,35	8,40
Terrazzo fino a 25 mq	14,80	0.35	5,18
Totale superfici			**224,20**

Per un maggiore dettaglio delle superfici utili calpestabili si rimanda si rimanda alla Piante Stato dei Luoghi Piano Seminterrato con superfici utili **(allegato n.23)**, Piano Terra **(allegato n.24)**, Piano Primo **(allegato n.25)** e Piano Sottotetto **(allegato n.26)**, ai dati metrici riportati nella tabella che segue:

Ambiente	Superficie (mq)
Tavernetta - Piano Seminterrato	53,50
Wc - Piano Seminterrato	5,60
Soggiorno – Pranzo - Piano Terra	58,20
Wc - Piano Terra	5,00
Camera letto - Piano Primo	14,40
Camera letto - Piano Primo	13,60
Camera letto - Piano Primo	9,20
Wc - Piano Primo	8,00
Lavatoio – Stenditoio – Piano Sottotetto	15,00
Totale superficie calpestabile	182,50

Alle citate superfici si aggiunge il balcone lato sud con superficie pari a 4,15 mq, il balcone lato nord con superficie pari a 6,45 mq, il terrazzo coperto lato nord con superficie pari a 14,80 mq, e

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

la corte esclusiva, annessa all'alloggio, lato sud con superficie pari a circa 43,35 mq e lato nord con superficie pari a circa 28,50 mq e una tettoia al piano terra lato sud con superficie pari a circa 3,4 mq.

Tipologia - residenziale, classificato catastalmente A/7 Abitazione di tipo villetta a schiera;
Finiture:
- intonaci interni del tipo civile liscio;
- tinteggiatura pareti e soffitto di colore chiaro;
- infissi in alluminio;
- le porte in legno tamburato;
- i pavimenti in gres porcellanato;
- i rivestimenti di cucina e bagno in piastrelle di ceramica;
- l'appartamento risulta completo di arredamento e abitato.

Nel complesso si può affermare che l'immobile è in un ottimo stato di conservazione.
Confini: l'unità immobiliare, confina con:
unità immobiliari distinte al F. 28 P. 214 sub.6, sub.4, sub.2 e F. 28 P.210 e P.215, per come si evince dall'elaborato planimetrico **(allegato n.5)** .

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in c.a.

Vi si accede direttamente al Piano terra e al Piano seminterrato dall'area di corte, al Piano primo e al Piano sottotetto, tramite scala interna. Il mare e la SS18 sono raggiungibili in pochi minuti.
La zona è dotata da urbanizzazione primaria, ovvero strada, illuminazione pubblica, fognatura e rete di distribuzione idrica ed elettrica. Per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, ovvero asili, scuole, delegazioni comunali, chiese etc. sono presenti a poca distanza.
Per quanto riguarda i servizi offerti dalla zona, i centri commerciali, le farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio, distano a pochi km.
Ci troviamo nelle vicinanze della S.S. 18,a circa 400 m, la distanza dall'Autostrada del Sole A3 Salerno-Reggio-Calabria, uscita Falerna, è pari a circa 11 km, quella

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

dal porto di Cetraro è pari a circa 43,00 km , quella dall'aeroporto di Lamezia Terme pari a circa 28,00 km. La spiaggia è a circa 500 m ed è raggiungibile tramite sottopassaggi, il centro, con tutti i servizi offerti, i centri commerciali, le farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio, è a circa 7 km, mentre la frazione Campora San Giovanni dove sono presenti Stazione Ferroviaria, Ufficio Postale, Banca, Stazione di servizio e diverse attività commerciali, è a circa 2 km.

Identificazione pregressa dei beni

Dalle risultanze della visura catastale storica **(allegato n.3)**, dalla planimetria catastale del **(allegato n.4)**, il CTU può accertare che in data 15.06.2020, l'immobile è stato censito in catasto fabbricati con i seguenti dati censuari foglio n. 28 p.lla 214 sub 8, che da tale data ad oggi i dati sono invariati. Il sottoscritto, rileva che la planimetria depositata in catasto **(allegato n.4)** presenta delle difformità con lo stato attuale come descritte in precedenza.

Si stima una spesa per le pratiche edilizie di sanatoria e le pratiche catastali pari a circa € 5.000,00.

-C-

Stato di possesso

All'atto dei sopralluoghi gli immobili in oggetto sono risultati liberi ed accessibili e si è accertato, come risulta per altro dalla documentazione fotografica e dal verbale di sopralluogo, che l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal proprietario, Sig. XXXXXX, unitamente ai suoi familiari, che attualmente lo utilizza come abitazione principale.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto, per quanto ha potuto accertare, non ha rilevato l'esistenza di oneri di ogni tipo e natura, esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, non sono riportate servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità.

Il sottoscritto in qualità di CTU esamina il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. **(allegato n. 16)**.

Il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. redatto dalla Dott. Giulia Messina Vitrano - Notaio il 26.03.2024, contiene la situazione catastale al 08.03.2024, l'elenco delle ipoteche a carico del Sig. XXXXX, nato a XXXX (CS) il XXXXX, c.f.: XXXXX

Dal documento, inoltre, si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE NN. 9430/584 del 09/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 31/03/2014 Numero di repertorio 584/395 Notaio SCALERCIO IDA Sede LUZZI (CS)
A favore di [redacted]. Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted]),
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) Codice fiscale [redacted], [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]
capitale € 175.000,00 Totale € 350.000,00 Durata 30 anni
Grava su Amantea foglio 28 particella 214 sub 8 con unità precedente identificata da Foglio 28 Particella 214 Subalterno 5

TRASCRIZIONE NN. 7590/6254 del 08/03/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/02/2024 Numero di repertorio 174 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PAOLA Sede PAOLA (CS)
A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted]),
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] (CS) Codice fiscale [redacted]
Grava su Amantea Foglio 28 Particella 214 Sub. 8

Vincoli

La zona interessata è sottoposta a vincolo sismico ai sensi delle NTC 2018.

Acquisizioni al patrimonio comunale.

L'ufficio tecnico urbanistica non ha attestato nulla **(allegato n.10)**.

Spese condominiali

-Non è stato costituito alcun condominio.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Allo stato attuale, a seguito di una dettagliata ricognizione metrica degli immobili e esame dello stato dei luoghi illustrato nelle documentazione fotografica (allegato n.13), si evidenzia che l'immobile oggetto di pignoramento presenta alcune variazioni rispetto alla situazione catastale e a Copia di Certificato di Agibilità del 20.10.2008, Permesso a Costruire 3051 del 01.08.2005, R.D.S. n. 6570, D.I.A. del 20.03.2006 prot. n. 3305, D.I.A. del 23.11.2007 prot. n. 14728, S.C.I.A. del 17.09.2013 prot. n. 0014777, Permesso di costruire del 09.07.2019 Pratica Edilizia n. 4499, S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023, di cui si allegano le Piante Stato di progetto Piano Seminterrato **(allegato n.27)**, Piano Terra **(allegato n.28)**, Piano Primo **(allegato n.29)** e Piano Sottotetto **(allegato n.30)**.

Dai rilievi effettuati è emerso che:

1.al piano seminterrato l'altezza utile è pari a 2,60 ml anziché 2,70 ml, il locale wc ha una profondità pari a 2,85 ml anziché 2,30, sulla scala interna, i cui gradini hanno una diversa distribuzione, è stata realizzata una porta per delimitare il sottoscala e una porta per accesso dalle scale al piano seminterrato, per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni,

2.al piano terra la finestra al destra del portone di ingresso è posizionata a 0,35 ml dal filo muro interno anziché a 0,90 ml, il locale wc ha una profondità pari a 2,50 ml anziché 2,35 ml e la relativa porta è posizionata a 1,10 ml dal filo muro interno anziché a 0,50 ml per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e una leggera modifica del prospetto principale lato ingresso villa, ed è presente una pensilina con struttura in legno relativa alla S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023,

3.al piano primo il muro divisorio fra le due camere da letto con balcone ha spessore pari a 0,25 ml anziché a 0,10 ml, il balcone della camera da letto più grande ha una profondità pari a 1,15 ml anziché 2,00 ml per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e una leggera modifica di superficie del balcone della camera da letto più grande con conseguente modifica del relativo prospetto,

4.al piano sottotetto la porta interna è posizionata a 3,10 ml dal filo muro interno anziché a 3,50 ml per cui vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, e il terrazzo è coperto da una tettoia aperta relativa alla S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023,

Il futuro aggiudicatario potrà richiedere il relativo permesso di costruire in sanatoria.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Lo scrivente visto l'attestato da parte dell'UTC quantifica, per il conseguimento del titolo in sanatoria, un importo totale di circa €. 5.000,00 per spese generali e compensi tecnici, dichiarazione di conformità Legge 46/90 abrogata dal D.M. 37/08, collaudo statico, indennità risarcitoria art. 167 del D.Lgs n. 42/2004.

- F –

Formazione dei lotti

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce una cellula abitativa univoca collocata all'interno di un complesso immobiliare, risulta pignorata per intero.

Tale caratterizzazione tipologica, unitamente ad aspetti puramente funzionali ed estetici (aperture, accessi, etc.) non rende possibile un'ulteriore divisione del bene pignorato, pertanto, lo stesso dovrà essere venduto come lotto unico.

-G-

Valore del bene e costi

Al fine di rendere il più possibile oggettivo e puntuale il risultato della stima, utilizzando le superfici commerciali dell'immobile precedentemente calcolate, si ricava il valore complessivo dell'unità immobiliare.

Nel computo generale delle superfici, l'area dell'unità immobiliare è stata considerata nella sua interezza, compresi muri perimetrali e tramezzi, i muri in comune con le proprietà attigue sono stati valutati per metà.

Per quanto riguarda gli spazi accessori, come i terrazzi di pertinenza, e la corte esclusiva, si è tenuto conto sia dei criteri di uso corrente nelle compravendite immobiliari nel comune di Amantea e limitrofi che delle indicazioni sull'argomento desumibili dalla letteratura tecnica (Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni Dei, Consulenze tecniche commentate, Lavis 2001).

Il calcolo della superficie commerciale così determinata e i coefficienti utilizzati (edito da tecnoborsa e agenzia delle entrate) per i singoli spazi accessori sono riportati nella tabella che segue:

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

Ambiente	S. lorda mq	Coefficiente	S. comm. Mq
Piano seminterrato tavernetta	79,10	0.60	47,46
Piano terra villetta	82,70	1.00	82,70
Piano terra tettoia-portico	3,40	0.35	1,19
Corte esclusiva fino a 25 mq	25,00	0.15	3,75
Corte esclusiva oltre 25 mq	18,35	0.05	0,92
Corte esclusiva fino a 25 mq	25,00	0.15	3,75
Corte esclusiva oltre a 25 mq	3,50	0.05	0,17
piano primo villetta	67,50	1.00	67,50
Balconi	10,60	0,30	3,18
Piano sottotetto lavatoio stenditoio	24,00	0,35	8,40
Terrazzo fino a 25 mq	14,80	0.35	5,18
Totale superfici			**224,20**

Per come detto sopra, il valore di mercato (*Vm*) attribuito all'alloggio in argomento si otterrà con il procedimento di stima ***diretto*** o sintetico comparativo.

Stima diretta o sintetica comparativa

Il presente metodo trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame delle condizioni del mercato, delle contrattazioni immobiliari, per rilevare prezzi storici certi, recenti e in numero sufficientemente elevato da costituire, una scala di valori noti che permetta di inserire (per comparazione), nel giusto "gradino di merito" l'unità abitativa da valutare (*Cfr. GIUSEPPE MASSIMO INNOCENTI, La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U., Palermo 2012, pag. 12*).

Nel caso in esame si è dato corso alla ricerca del più probabile valore unitario a mq di superficie commerciale espresso dal mercato immobiliare della zona per immobili aventi caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali simili a quello in esame.

Per il Comune di Amantea, per la categoria catastale dell'immobile in oggetto, le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, sezione osservatorio mercato immobiliare, per il primo semestre 2024 riportano un prezzo compreso tra 930 e 1200,00 €/mq (930+1200/2) = 1.065,00 quindi mediando si avrà un prezzo di € 1.065,00/mq.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: AMANTEA

Fascia/zona: Suburbana/CORECA- TONNARA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	780	1100	L	2,8	3,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	900	L	2,4	3,3
Box	NORMALE	275	410	L	1,4	2
Ville e Villini	NORMALE	930	1200	L	3,4	4,1

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il CTU, dai dati di cui sopra, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in oggetto, delle opere edili realizzate di cui al Permesso di costruire del 09.07.2019 Pratica Edilizia n. 4499 e alla S.C.I.A. del 05.05.2023 prot. n. 202354/2023 che sono risultate migliorative per le caratteristiche della villetta suddetta, ritiene corretto applicare il prezzo di € 1.150,00 al mq, conoscendo sia la superficie commerciale che la quotazione del bene da stimare per metro quadro, si può concludere che il valore di mercato complessivo dell'intero immobile, ottenuto mediante procedimento di stima diretta, si ricava dalla seguente formula:

Vm= Sc * Vm/mq= 224,20 mq * 1.150,00 €/mq= € 257.830,00

Il CTU quantifica per la pratica di sanatoria per spese generali e compensi tecnici, oneri da versare, dichiarazione di conformità Legge 46/90 abrogata dal D.M. 37/08, collaudo statico e rilascio del Certificato di Agitabilità, in presenza dei requisiti per ottenerlo, un importo totale di circa € 5.000,00.

Quindi appare congruo deprezzare il valore della villetta di importo paria a € 257.830,00 dell'importo € 5.000,00 necessario ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria e il Certificato di Agitabilità.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, la formula risolutiva per l'individuazione del valore di mercato finale diventa:

Vmf = Vm– Ssa dove

Vmf = valore di mercato finale;

Ssa = Spese per pratiche di sanatoria edilizia e Certificato di Agitabilità ;

Vmf = € 257.830,00 – € 5.000,00 = € 252.830,00

Invio bozza c.t.u.

In ottemperanza ai contenuti del provvedimento di nomina del giudice, la presente consulenza tecnica d'ufficio viene trasmessa, in bozza alle parti e al custode per posta elettronica certificata.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

CONCLUSIONI

A termine della presente consulenza tecnica d'ufficio riassumo le conclusioni cui sono giunto riguardanti l'immobile in oggetto:

Localizzazione: Amantea (CS);

Indirizzo: via Olanda 2;

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Amantea

-foglio 28 P.lla 214 sub.8, Via Olanda n.2, Piano S1-T-1-2, cat. A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, dati di superficie totale 242 mq, totale escluse aree scoperte 234 mq, rendita euro 856,03 (unità abitativa);

Intestatario del bene pignorato: Sig. XXXX, nato a XXXX il XXXXX, C.F. XXXXX, per i diritti in ragione di 1/1 di piena proprietà

Provenienza: Atto di compravendita, del 31.03.2014 Rep. 583 registrato a Cosenza in data 8 aprile 2014 al n. 3642 e trascritto a Cosenza in data 9 aprile 2014 ai nn. 9429 R. G. e 7374 R.P. **(allegato n. 17)**.

Provenienza: Trasferimento di proprieta' a titolo gratuito in esecuzione degli obblighi assunti in sede di separazione giudiziale del 04.03.2015 Rep. 918 registrato e trascritto a Cosenza in data del 13 Marzo 2015 al n. 2554 **(allegato n. 18)**.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, è pari a € 252.830,00.

5. INVIO RELAZIONE C.T.U. E OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In ottemperanza ai contenuti del mandato giudiziario, la presente consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata, alle parti mediante posta elettronica certificata.

Non essendo pervenute a mezzo posta presso lo studio del CTU incaricato o agli indirizzi di posta elettronica ordinaria e certificata, osservazioni alle parti, si ritiene di confermare integralmente i contenuti e le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio così come riportati nella formulazione originaria.

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90

Ist. n. 6 dep. 09/01/2025

6. CONCLUSIONI E NOTE

Nel ringraziare l'ill.mo Giudice Dott. Federica Laino per la fiducia professionale accordatami, e confidando di aver correttamente espletato l'incarico peritale ricevuto e di aver, quindi, esaurientemente risposto ai quesiti peritali formulati, restando comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegno in data odierna la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio sicuro di essermi reso comunque utile alla ricerca della verità.

.

Cetraro, 03.01.2025

IL CTU
Ing. Lorenzo GROSSO CIPONTE

Firmato Da: LORENZO GROSSO CIPONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2d4eb31e50a2cfe7ee67af81950ba90