

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con apposito provvedimento del 18 febbraio 2022 il Giudice Dott.ssa Laino Federica del Tribunale di Paola (CS) disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio n°598/2021 R.G, nascente nell'ambito di un procedimento espropriativo immobiliare a seguito di ordinanza del giudice dell'esecuzione ex art.600 c.p.c..

In data 25 febbraio 2022 il sottoscritto compariva in udienza per accettare l'incarico e prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

QUESITO n.1

DESCRIVA IL C.T.U. IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DEL PRESENTE GIUDIZIO

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- *Indicare per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub) nonché precisare eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione*
- *Descrivere la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;*
- *Eseguire rilievo grafico dei beni in questione od allegare il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;*
- *Indicare – anche mediante opportune sovrapposizioni grafiche – l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale.*

QUESITO n.2

INDIVIDUI IL C.T.U. IL TITOLO DI PROVENIENZA DEL COMPENDIO IN CAPO A CIASCUN CONDIVIDENTE, PRECISI LA QUOTA DI TITOLARITÀ SPETTANTE A CIASCUNO DI ESSI E L'EVENTUALE ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- *Acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei dividendi (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);*
- *Acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei dividendi (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 cod. civ.);*
- *Controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun dividendo in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun dividendo) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.).*

A questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio).

QUESITO n.3

VERIFICHI IL C.T.U. SE IL COMPENDIO OGGETTO DI DIVISIONE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE AI SENSI DELL'ART. 720 COD. CIV.

A questo riguardo, si rappresenta all'attenzione del C.T.U. che il concetto di comoda divisibilità del bene di cui all'art. 720 cod. civ. deve essere valutato alla luce di un criterio composito che tenga conto di un triplice profilo funzionale/economico/materiale, nel senso cioè che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno.

QUESITO n.4

IN CASO DI ACCERTATA COMODA DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO, PROCEDA IL C.T.U. ALLA PREDISPOSIZIONE DI UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- Individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.). In proposito, il C.T.U. è onerato di fornire una descrizione anche grafica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e di indicare i dati di identificazione catastale dei detti beni. Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U.: preciserà comunque – utilizzando opportuni accorgimenti grafici – la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione (ad esempio, con indicazione separata sui grafici eseguiti); preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale;
- Precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

QUESITO n.5

IN CASO DI ACCERTATA NON COMODA DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO, PROCEDA IL C.T.U. ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA DI RELAZIONE PER LE ULTERIORI DETERMINAZIONI DI CUI ALL'ART. 720 COD. CIV. (ASSEGNAZIONE/VENDITA)

A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- Predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa.

In particolare, occorre che la relazione in questione contenga:

- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione altresì delle difformità catastali riscontrate);
- b) la descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione);
- c) l'indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data);
- d) l'indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico;
- e) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, esistenza/inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, L. n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive);
- f) l'indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli 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, le spese condominiali insolute);
- g) precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico estraendo la documentazione depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che gli immobili oggetto di causa nel loro insieme formano un unico lotto urbano costituito da tre corpi di fabbrica con circostante area di corte, funzionali tra loro per come meglio si dirà in seguito, ricadenti nel comune di Scalea (CS) alla Via Piave snc e catastalmente censiti nel medesimo comune per come segue:

- 1) **Foglio n.15, Particella n.1078 senza Sub**, Cat. F/1, senza altri dati catastali.
- 2) **Foglio n.15, Particella n.1079, Sub n.1**, Unità collabente senza altri dati catastali.
- 3) **Foglio n.15, Particella n.1080, Sub n.1**, Zona Censuaria 2°, Cat. C/2, classe 1, consistenza 36mq, rendita Euro 74,37.
- 4) **Foglio n.15, Particella n.1081, Sub n.1**, Zona Censuaria 2°, Cat. A/3, classe 1, vani catastali 8, rendita Euro 269,80.

In data **14 maggio 2022**, previo avviso a mezzo raccomandata A/R a tutti i soggetti comproprietari, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di causa, ed alla presenza del Sig. _____, dava avvio alle operazioni peritali effettuando un dettagliato rilievo planivolumetrico e fotografico degli immobili oggetto di perizia. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In data **7 settembre 2022**, il sottoscritto depositava richiesta di proroga a sua volta concessa con provvedimento del Giudice del 27 settembre 2022.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

Gli immobili oggetto del presente elaborato peritale, per come anzidetto, formano un unico lotto urbano costituito da tre corpi di fabbrica, funzionali tra loro, con circostante area di corte, ricadenti nel comune di Scalea (CS) alla Via Piave snc, rispettivamente destinati e censiti catastalmente per come segue:

- **Area di corte comune** - censita nel **Foglio n.15, Particella n.1078 senza Sub**, Cat. F/1, senza altri dati catastali.
- **Corpo di fabbrica in passato utilizzato a stalla** - censito nel **Foglio n.15, Particella n.1079, Sub n.1**, Unità collabente senza altri dati catastali.
- **Corpo di fabbrica ad uso deposito** - censito nel **Foglio n.15, Particella n.1080, Sub n.1**, Zona Censuaria 2°, Cat. C/2, classe 1, consistenza 36mq, rendita Euro 74,37.
- **Corpo di Fabbrica ad uso abitativo** - censito nel **Foglio n.15, Particella n.1081, Sub n.1**, Zona Censuaria 2°, Cat. A/3, classe 1, vani catastali 8, rendita Euro 269,80.

L'intestazione catastale per tutti gli immobili sopracitati è la seguente:

Dei predetti intestatari solo il Sig. _____ risulta essere il soggetto pignorato nella procedura esecutiva immobiliare dalla quale nasce il presente contenzioso civile.

Ve da precisare, inoltre, che il Sig. _____ risulta deceduto, per come riportato anche nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione e pertanto l'usufrutto risulta consolidato a favore del nudo proprietario Sig. _____ che diventa, così, pieno proprietario per la quota di 5/12.

Dalla verifica tra i precitati dati catastali rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione, se ne attesta la corrispondenza.

La consistenza del compendio immobiliare oggetto della presente, può essere descritto per come segue:

Il corpo di fabbrica principale di cui alla **p.lla 1081 sub 1** è costituito da due livelli, ossia un piano seminterrato ed un piano terra. Il piano seminterrato è composto da un vano ad uso garage collegato con altro vano utilizzato a cantina/deposito e da due vani adibiti a deposito con servizio igienico; il piano terra, invece, adibito ad abitazione è composto da un vano cucina, un corridoio che disimpegna la zona giorno dalla zona notte, tre stanze da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico. La struttura portante risulta in muratura di pietrame e malta cementizia, con solai di piano realizzati in parte con travi di ferro e tavelloni ed in parte con travi in legno e sovrastante tavolato e pavimento; le tramezzature risultano realizzate in forati di laterizio intonacati a frattazzo; i pavimenti interni risultano in parte con mattonelle di cemento granigliato ed in parte con ceramica monocottura; i rivestimenti presenti nel vano cucina e nei servizi igienici risultano in ceramica smaltata colorata. Il fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico, quest'ultimo non a norma, nonché fognario di cui si presume il collettamento alla rete pubblica. Non sono presenti impianti di riscaldamento e climatizzazione. Complessivamente detto fabbricato si presenta in uno stato di conservazione mediocre, rappresentando la classica dimora di campagna realizzata certamente in epoca antecedente al 1960 e che nel tempo non ha subito particolari interventi di ristrutturazione e/o ammodernamento. È collocato in prossimità del cancello di ingresso con affaccio su strada pubblica.

Antistante il predetto fabbricato è presente il manufatto di cui alla **p.IIa 1080 sub 1** utilizzato a deposito, esso è costituito da un solo livello con struttura portante in blocchi di cemento e malta cementizia con copertura in onduline quasi certamente in eternit fissate a travi di legno di sezione circolare; sono pressoché assenti gli intonaci interni ed esterni, ma laddove presenti risultano al grezzo con malta cementizia; il pavimento è in battuto di cemento. Lo stato di conservazione è pressoché mediocre, ma il suo uso pertinenziale rispetto all'abitazione, già dotata di magazzini, di fatto lo pone in una situazione di quasi abbandono.

Collocato in posizione più marginale rispetto ai precedenti è presente il manufatto di cui alla **p.IIa 1079 sub 1**, un tempo destinato al ricovero di animali da cortile. È composto prevalentemente da diversi manufatti realizzati probabilmente in momenti diversi, aventi tutti struttura portante in blocchi di cemento e copertura in parte in coppi ed in parte con pannelli coibentati e lamiera zincata. Lo stato di totale abbandono e la mancata manutenzione ordinaria lo pone in condizioni di fatiscenza.

I tre corpi di fabbrica sopra descritti sono ubicati all'interno di un lotto identificato con la **p.IIa n.1078 senza Sub**, esteso catastalmente 1148mq. Di fatto costituisce la corte comune degli stessi e si presenta recintata da ogni lato. In particolare è composta da una zona lastricata a cemento, in prossimità dell'ingresso e del corpo di fabbrica principale, e dalla restante parte da terreno libero coltivabile con la presenza di qualche pianta di agrumi.

Di quanto sopra descritto si rimanda al rilievo planimetrico eseguito presso i corpi di fabbrica fruibili. **(Cfr. ALLEGATO 2).**

Dai rilievi metrici eseguiti e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle planimetrie catastali, non sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e la consistenza catastale. **(Cfr. ALLEGATO 3)**

QUESITO 2

Prima di indicare i titoli di provenienza in capo a ciascun convivente è utile precisare che i singoli identificativi catastali, che nell'insieme formano il compendio oggetto di perizia, sono stati generati a seguito dell'accatastamento dei corpi di fabbrica in questione, edificati sulle particelle che originariamente erano allibrate al Catasto Terreni del comune di Scalea, al foglio n.15 e precisamente sulle particelle n.58 e n.591. Detto accatastamento è stato eseguito il 19.04.2011, data utile per quanto verrà relazionato in seguito.

Tali immobili risultavano in piena proprietà alla sig.ra _____, dante causa degli attuali intestatari catastali, ovvero moglie del Sig. _____ e madre dei Sigg. _____,

Per quanto attiene ai titoli di provenienza in capo a ciascun convivente gli stessi sono identificabili cronologicamente per come segue:

➤ **Denuncia di Successione in morte** _____, registrata in data 28.01.2010 al numero 68, volume 9990, presso l'Agenzia delle Entrate di Paola (CS).

Per il compendio immobiliare in oggetto, che si ripete deriva dalle originarie particelle n.58 e n.591, l'eredità si è devoluta per legge, ovvero al coniuge del *de cuius* è stata assegnata la quota di 1/3 ed ai figli la quota di 2/3. Per meglio comprendere quanto anzidetto si rimanda al quadro B1 – Attivo Ereditario – della denuncia di successione e più precisamente ai progressivi 013 e 014 che si riferiscono proprio alle precitate particelle originarie. **(Cfr. ALLEGATO 4)**

In virtù di tale denuncia di successione l'intestazione catastale è diventata la seguente:

- **Rogito di Donazione del 11 maggio 2011**, rogato dal Dott. Vincenzo Titomanlio, notaio in Scalea (CS), registrato a Paola il 18.05.20221 al n.1402 serie 1T e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 19.05.20211 ai n.ri 14573/10024. Con tale rogito il Sig. _____ ha donato al proprio figlio _____ la nuda proprietà della quota che egli vantava sugli immobili di cui al compendio immobiliare in questione. **(Cfr. ALLEGATO 5)**

Pertanto in virtù di tale rogito l'intestazione catastale è diventata la seguente:

Per quanto attiene all'acquisizione del certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio non si è provveduto in quanto i beni immobili provengono per successione e pertanto rientrano tra i beni personali ex art. 179 cod.civ..

Per quanto attiene l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun dividente in relazione all'immobile oggetto di divisione, per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, si è provveduto ad effettuare una visura ipo-catastale aggiornata **(Cfr. ALLEGATO 6)** dalla quale emerge quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 10024 Registro Generale 14573 Pubblico ufficiale Titomanlio Vincenzo Repertorio 98093/30858 del 11/05/2011
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- 2) TRASCRIZIONE del 07/03/2017 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 6620 Pubblico ufficiale Tribunale di Paola Repertorio 117 del 31/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 171 del 20/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 235 del 27/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 824 del 11/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) TRASCRIZIONE del 28/07/2021 - Registro Particolare 16542 Registro Generale 20730 Pubblico ufficiale Tribunale di Paola Repertorio 1077 del 24/05/2021
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Si è provveduto ad ispezionare anche le due particelle originarie in virtù del fatto che la data di accatastamento è successiva a quella della denuncia di successione, pertanto di seguito si riportano le formalità presenti in conservatoria per le particelle ex n.58 e n.591, **(Cfr. ALLEGATO 7)** che nell'insieme sono le seguenti:

- 1) TRASCRIZIONE del 10/10/1991 - Registro Particolare 18001 Registro Generale 21204 Pubblico ufficiale Titomanlio Vincenzo Repertorio 53806 del 12/09/1991
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- 2) TRASCRIZIONE del 07/05/2010 - Registro Particolare 10073 Registro Generale 14760 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 68/9990 del 28/01/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 3) ISCRIZIONE del 04/02/2011 - Registro Particolare 559 Registro Generale 3798 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR SPA Repertorio 72/34 del 03/02/2011
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs.193/01
- 4) TRASCRIZIONE del 14/07/2015 - Registro Particolare 13001 Registro Generale 15831 Pubblico ufficiale Montesano Antonio Repertorio 32079/17694 del 02/07/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Pertanto visto quanto sopra riportato e confrontato con quanto contenuto nella certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo telematico, si asserisce che sugli immobili vi è una formalità pregiudizievole a carico del dividendo, ovvero la n.3 dell'elenco che precede, di cui si è estrapolata la nota che si allega **(Cfr. ALLEGATO 8)**

QUESITO 3

Per quanto attiene alla verifica se il compendio immobiliare oggetto di causa risulta o meno comodamente divisibile, si può certamente asserire che lo stesso non è divisibile per le ragioni che di seguito vengono rappresentate.

L'impossibilità di formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento deriva dal fatto che gli immobili oggetto di causa risultano strumentali e complementari tra loro, in ragione della singola destinazione d'uso e del contesto in cui si trovano.

A tal proposito si evidenzia come i corpi accessori di cui alle particelle 1079 e 1080 (stalla collabente e deposito) a causa della loro esiguità dimensionale e pessimo stato di manutenzione, non troverebbero alcuna appetibilità sul mercato in caso di una vendita separata dal resto.

E quant'anche si volesse procedere con un'eventuale suddivisione in lotti, la stessa comporterebbe la costituzione di servitù di passaggio pedonali e carrabili, che a sua volta provocherebbero un notevole deprezzamento alla restante parte del compendio, ossia per il fabbricato adibito ad abitazione e la corte comune.

QUESITO 4

Visto quanto appena precisato, per questo quesito nulla è dovuto.

QUESITO 5

Per quanto attiene ai quesiti indicati al presente punto è possibile relazionare sinteticamente per come segue:

Compendio immobiliare sito nel Comune di Scalea (CS) alla Via Piave snc, in zona periferica posta a Sud rispetto al centro urbano e sprovvista di attività economiche e servizi, salvo la presenza dell'Istituto Liceale "P.Metastasio".

La viabilità comunale collega facilmente detta zona con la strada statale tirrenica n.18 che dista a meno di 1km. Il raccordo autostradale più prossimo è quello di "Lauria Sud" distante circa 42km, ed infine l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) che dista circa 120Km.

Gli immobili che nell'insieme compongono il compendio oggetto di stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) per come segue:

- **Area di corte comune** - censita nel **Foglio n.15, Particella n.1078 senza Sub**, Cat. F/1, senza altri dati catastali.
- **Corpo di fabbrica in passato utilizzato a stalla** - censito nel **Foglio n.15, Particella n.1079, Sub n.1**, Unità collabente senza altri dati catastali.
- **Corpo di fabbrica ad uso deposito** - censito nel **Foglio n.15, Particella n.1080, Sub n.1**, Zona Censuaria 2°, Cat. C/2, classe 1, consistenza 36mq, rendita Euro 74,37.
- **Corpo di Fabbrica ad uso abitativo** - censito nel **Foglio n.15, Particella n.1081, Sub n.1**, Zona Censuaria 2°, Cat. A/3, classe 1, vani catastali 8, rendita Euro 269,80.

Confinano nel loro insieme con: strada comunale per due lati, con canale di scolo e con la particella n.806.

Dal confronto tra quanto rilevato in sito con quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate in catasto non sono emerse difformità sostanziali.

Per quanto attiene alla descrizione materiale dei beni si rimanda a quanto già relazionato nel merito alle risposte del QUESITO n.1.

Alla data dell'accesso agli immobili non risultava il possesso di terzi, bensì risultavano nella disponibilità del Sig. _____ e da altro fratello per la parte del terreno coltivato, circostanza riportata nel verbale di sopralluogo.

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento relativo alla procedura esecutiva da cui scaturisce il presente contenzioso, nonché l'ipoteca legale a favore di Equitalia del 04.02.2011 trascritta sulle particelle originarie per come relazionato in precedenza.

Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica si conferma quanto riportato nella relazione di stima presente agli atti del fascicolo telematico e riferita alla procedura espropriativa, ovvero che tutti gli immobili sono di epoca antecedente al 1967 e che sono sprovvisti di agibilità.

Infine dovendo procedere alla stima del valore di mercato del compendio oggetto di causa si ritiene utile, ancorché richiesto nei quesiti di incarico, indicare la superficie commerciale dei singoli beni immobili.

La superficie commerciale viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti da quelle delle pertinenze ad uso esclusivo.

Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", tenendo conto della loro tipologia costruttiva, della destinazione e se siano o meno direttamente comunicanti con i vani principali, il tutto al fine di rendere tali superfici omologhe tra loro.

La superficie commerciale (Sc), dunque, viene così determinata:

- **Area di corte comune** - Superficie commerciale pari a quella catastale: **1148mq**;
- **Corpo di fabbrica collabente** - Superficie commerciale pari a quella catastale: **105mq**
- **Corpo di fabbrica ad uso deposito** - Superficie Commerciale: **31,97mq**
- **Corpo di Fabbrica ad uso abitativo:**
 - a) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti
 - Piano S1 = **118,44 mq**
 - Piano T = **145,54 mq**
 - b) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo
 - Balcone Piano T = 5,44 mq
 - Calcolo superficie omogenizzata
 - Balcone = 5,44 mq => 5,44mq x 30% = **1,63 mq**

Totale Superficie Commerciale = a) + b) => 118,44 + 145,54 + 1,63 = 265,61 mq

Per la determinazione del valore dell'immobile sopradescritto, si procede con il metodo della stima comparativa, ovvero eseguendo la ricerca di quel valore di mercato più probabile, in condizioni ordinarie di mercato, per beni analoghi ricadenti nella stessa zona.

La determinazione di codesti valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare della zona, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari e studi notarili. Conoscendo dunque la superficie commerciale dell'immobile, per come infra determinata ed i valori medi di mercato, si può procedere alla sua stima.

Pertanto il valore del lotto può così determinarsi:

A) Area di corte comune - Superficie commerciale pari a quella catastale: 1148mq;

Valore di mercato medio 30€/mq

Valore Immobile = 1148 mq x 30€/mq = € 34.440,00

B) Corpo di fabbrica collabente - Superficie commerciale pari a quella catastale: 105mq

Valore di mercato medio 150€/mq

Valore Immobile = 105 mq x 150€/mq = € 15.750,00

C) Corpo di fabbrica ad uso deposito - Superficie Commerciale: 31,97mq

Valore di mercato medio 250€/mq

Valore Immobile = 31,97mq x 250€/mq = € 7.992,50

D) Corpo di Fabbrica ad uso abitativo - Superficie Commerciale: 265,61mq

Valore di mercato medio 600€/mq

Valore Immobile = 265,61mq x 600€/mq = € 159.336,00

TOTALE VALORE COMPENDIO = A)+B)+C)+D) = 34.440 + 15.750 + 7.992,50 + 159.336,00

= 217.518,50

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA = 217.518,50 Euro

In cifra tonda = 217.550,00 Euro

CONCLUSIONI

Avendo ottemperato all'incarico ricevuto, il sottoscritto deposita il presente documento peritale definitivo, precisando di non aver ricevuto alcuna osservazione dalle parti costituite e rimane a disposizione del Giudice e/o delle parti per ogni eventuale chiarimento.

Belmonte Calabro, lì 10.02.2023

Con Osservanza

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Alberto ARLIA

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Rilievo planivolumetrico immobili periziati
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Denuncia di successione Caruso Maria Francesca
- 5) Rogito donazione notaio Titomanlio
- 6) Ispezione ipocatastale
- 7) Ispezione ipocatastale p.lle originarie
- 8) Ispezione nota iscrizione Ipoteca Legale Equitalia