

TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n.46/2023 R.G.Esec.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa FEDERICA LAINO

C.T.U.
Geom. Giuseppe Alberto Arlia



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 13 luglio 2023 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS) disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°46/2023 R.G.Esec., promossa dalla Soc. [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla Via [REDACTED] - C.F. [REDACTED] nei confronti [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - ed ivi residente in [REDACTED]

In data 17 luglio 2023 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;



2. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
3. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
 - *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
 - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
 - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
 - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

Ai fini di cui sopra, alleggi:

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 via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

- C -

STATO DI POSSESSO

1. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
2. *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
3. *Determini il valore locativo del bene.*

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

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

- D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

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



- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli 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.*

- E -

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1. *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*
2. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
3. *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*



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

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

1. Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
- Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico, estraendo la documentazione ipo-catastale depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari urbane censite nel Catasto Fabbricati del comune di Paola (CS) per come segue:

- **Locale Deposito** censito nel Foglio n.10 con la Particella n.1175, Subalterno 1, Categoria C/2, classe 6°, consistenza 28 mq, intestata al soggetto esecutato per i diritti di piena proprietà;
- **Unità abitativa** censita nel Foglio n.10 con la Particella n.1175, Subalterno 2, Categoria A/3, classe 2°, consistenza 5,5 vani, intestata al soggetto esecutato per i diritti di piena proprietà;



Di seguito si riepilogano le principali attività svolte dal sottoscritto:

In data **17 luglio 2023**, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all’Agenzia delle Entrate - Unità Territoriale di Paola (CS) - richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dal soggetto esecutato sui beni oggetto di pignoramento.

In data **26 luglio 2023**, provvedeva ad inoltrare a mezzo sportello SUE, richiesta di accesso agli atti al Comune di Paola (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo agli immobili pignorati.

In data **12 settembre 2023**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode giudiziario incaricato – Avv. Fiorina Avventuriera – si recava presso gli immobili staggiti per dare avvio alle operazioni peritali, effettuando puntuale rilievo planivolumetrico e fotografico interno ed esterno dei due beni oggetto di perizia **(Cfr. ALLEGATO 1).**

In data **21 settembre 2023**, provvedeva ad inoltrare a mezzo sportello SUE, ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Paola (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo agli immobili pignorati.

In data **27 novembre 2023**, si recava presso l’Ufficio Tecnico del comune di Paola (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo ai beni da periziare ed estrapolare, quindi, tutta la documentazione ritenuta necessaria e propedeutica per l’espletamento dell’incarico ricevuto.

In data **29 novembre 2023**, effettuava ulteriore accesso all’immobile necessario per operazioni di verifica metrica.

RISPOSTE AI QUESITI

A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART. 567 C.P.C.

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all’art. 567 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa. Il titolo di provenienza dei beni pignorati è stato reperito nel fascicolo edilizio, i cui estremi risultano i seguenti:

- > *Dichiarazione di Successione modificativa del Sig. [REDACTED] (genitore del soggetto esecutato) registrata all’Agenzia delle Entrate di Paola in data 11.04.2000 al n.71, volume 153 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 04.12.2000 ai numeri 17673 R.P. e 23629 R.G.; con la quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà dei due immobili oggetto di stima. **(Cfr. ALLEGATO 2).***

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si riproduce in allegato unitamente alla nota di iscrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura espropriativa. **(Cfr. ALLEGATO 3)**



B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in due unità immobiliari che nell'insieme compongono un fabbricato per civile abitazione, sistemato a villetta ed ubicato nel comune di Paola (CS) alla Loc. San Salvatore snc.

Detta zona risulta periferica rispetto al centro abitato, infatti trovasi a nord rispetto l'ingresso principale alla città, ossia quello che conduce anche al Santuario di San Francesco da Paola.

Essa è costituita prevalentemente da edifici ad uso residenziale del tipo unifamiliari, realizzati prevalentemente negli anni '80/90, ad esclusione di alcuni di epoca più recente ed alcuni di epoca remota, ed è servita da alcune attività commerciali come ristoranti/pizzerie, bar ed alimentari.

Il collegamento col centro cittadino è garantito principalmente dalla strada statale tirrenica n.18, dalla quale, tra l'altro si dirama la stradina privata che raggiunge il fabbricato in questione.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Paola, sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato all'incirca 3 km; l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ), distante circa 60 km; infine il raccordo autostradale più vicino è quello di Tarsia Nord distante circa 70 km.

Il fabbricato contenente gli immobili pignorati è costituito da un piano seminterrato ed uno fuori terra, non collegati internamente tra loro, la sua struttura portante risulta in cemento armato con solaio di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest'ultima costruita a falde inclinate.

Nello specifico il piano seminterrato corrisponde con l'unità immobiliare catastalmente identificata col sub 1, censita come locale deposito, ma che di fatto, per come si dirà in appresso, all'atto dei sopralluoghi è risultata essere arredata/sistemata per civile abitazione. Il piano terra, invece, corrisponde all'unità immobiliare identificata col sub 2, censita come abitazione e che di fatto accoglie l'unità abitativa del soggetto esecutato.

Le predette unità immobiliari sono composte per come segue:

- **Locale Deposito - Sub 1:** avente ingresso principale dal lato Ovest del fabbricato ed ingresso secondario dal lato Nord, esso è composto da un ampio vano con possibile destinazione a soggiorno/pranzo, una cucina, un servizio igienico, un ripostiglio, un vano assimilabile a camera da letto ed un disimpegno. Completa la consistenza di questa unità immobiliare una zona pavimentata assimilabile a porticato coperto, antistante l'ingresso principale.
- **Appartamento - Sub 2:** avente ingresso principale dal lato Sud del fabbricato, esso è composto da un ampio vano "open space" che accoglie l'angolo cottura con soggiorno/pranzo e salotto, un disimpegno dal quale si accede alla zona notte composta da un servizio igienico e tre stanze da letto, di cui una più ampia per uso matrimoniale con bagno in camera. Completa la consistenza dell'immobile un ampio balcone sul prospetto Ovest che funge da copertura alla predetta zona pavimentata descritta al Sub 1.

Entrambi gli immobili si trovano in un buono stato di conservazione e sono rifiniti in ogni loro parte, eccezion fatta per alcune rifiniture al piano seminterrato, consistenti nella rasatura della parete in cartongesso che delimita la stanza da letto dal vano principale.



L'altezza netta interna rilevata per l'unità immobiliare di cui al Sub 1 è mediamente pari a 2,70mt, mentre quella del Sub 2 è variabile, ossia con altezza minima in prossimità delle murature perimetrali pari ad 2,60mt ca. per poi arrivare al centro con altezza massima rilevata pari a 3,50 mt ca..

La tompagnatura è presumibilmente del tipo a "cassa vuota" con doppi laterizi interposti da camera d'aria, intonacata all'esterno con intonaco tradizionale.

- Le tramezzature interne sono realizzate prevalentemente in muratura di laterizio forato, confezionati con malta cementizia.
- Le porte interne sono del tipo tamburato.
- Il portoncino d'ingresso al piano terra è del tipo blindato, mentre quello del piano seminterrato risulta in legno massello.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete con unico interruttore differenziale "salvavita", posizionato in apposito quadro, posto all'interno dell'unità abitativa.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- E' presente l'impianto di riscaldamento al solo Sub 2, costituito da termosifoni in alluminio, collegati ad un termo-camino a legna, mentre la produzione dell'acqua calda è garantita da una caldaia a gas, posta all'esterno del fabbricato che alimenta anche l'unità immobiliare sottostante.

I confini risultano:

Unità Immobiliare Sub 1: a Nord e ad Ovest con area di corte del fabbricato -che si precisa non risulta censita con alcun sub, sebbene riportata nell'elaborato planimetrico in atti-; a Sud ed Est con terrapieno;

Unità immobiliare Sub 2: a Nord e ad Ovest con spazio d'aria su corte del fabbricato; ad Est ed a Sud con corte del fabbricato.

CALCOLO SUPERFICI

Prima di passare al calcolo in esame giova evidenziare che su entrambi gli immobili staggiti sono presenti degli abusi edilizi che nello specifico hanno comportato aumenti di volume e superficie utile, in difformità al progetto assentito ed a fronte dei quali non sono state presentate pratiche di condono edilizio e/o di sanatoria.

Orbene, considerato che gli immobili in questione ricadono in zona a vincolo paesaggistico-ambientale, tale casistica di abuso edilizio non risulta sanabile, pertanto è da considerarsi la demolizione onde ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Tuttavia, per come meglio si dirà in seguito, alcuni abusi non possono essere eliminati mediante la demolizione in quanto verrebbe compromessa la staticità della parte di fabbricato legittimamente



assentita, pertanto è da considerarsi la possibilità di procedere con la “fiscalizzazione” dell’abuso ai sensi di quanto prevede l’art. 33 comma 2) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Posta tale premessa, nel computo della superficie commerciale verranno considerate le superfici che, seppur abusive, possono rientrare nella predetta procedura di fiscalizzazione, mentre non saranno considerate quelle per le quali è possibile provvedere alla demolizione.

Quest’ultime sono riferibili al solo SUB 1 e più precisamente l’intero vano cucina, di cui si spiegherà meglio successivamente.

La superficie netta calpestabile interna delle unità abitative è la seguente: 87 mq ca. per il Sub 1 e 106mq ca. per il Sub 2.

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, essa 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”, ossia applicando una specifica percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti.

Nel caso di specie, essendo le pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, le superfici delle stesse verranno così determinate:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25mq;

Pertanto la superficie commerciale dei singoli immobili periziati viene così determinata:

UNITA' IMMOBILIARE SUB 1

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti =

Sup. lorda assentita + Sup. lorda abusiva “fiscalizzabile” – Sup. lorda da demolire=
111,76 mq – 23,86 mq = 87,90 mq

B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo

Portico coperto = 15,91 mq
Calcolo superficie omogenizzata = 15,91 mq x 30% = 4,77 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A)+ B) => 87,90 + 4,77 = 92,67 mq

UNITA' IMMOBILIARE SUB 2

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 128,14 mq ca.

B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo

Balcone = 15,29 mq
Calcolo superficie omogenizzata = 15,29 mq x 30% = 4,59 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A)+ B) => 128,14 + 4,59 = 132,73 mq

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planimetrico (**Cfr. ALLEGATO 4**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (**Cfr. ALLEGATO 5**).



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, si dichiara la perfetta conformità.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (**Cfr. ALLEGATO 6**).

SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle relative planimetrie catastali sono emerse delle difformità, che di seguito vengono così differenziate e descritte:

Subalterno 1: la planimetria catastale in atti si riferisce verosimilmente alla situazione "ante" progetto di demolizione/ricostruzione, col quale è stato realizzato il fabbricato e di cui si dirà meglio in seguito, pertanto è da ritenersi totalmente difforme.

Subalterno 2: si evidenziano sostanzialmente meri errori grafici di rappresentazione, come ad esempio il balcone che non risulta di forma regolare in prossimità del prospetto Sud, in quanto di fatto è arrotondato nella parte finale; così come parte della tompagnatura lato Ovest che risulta rappresentata tutta "in linea" quanto invece sul posto si è rilevata una "risega" al centro della stessa, ed infine altri piccoli errori grafici circa la rappresentazione dei muri divisorii.

Per tali discrasie il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire le opportune variazioni catastali, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice, ma di cui si terrà conto in fase di determinazione del valore.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire dette pratiche catastali, necessarie all'esatta rappresentazione grafica, le stesse possono stimarsi in circa Euro 2.000,00 oneri compresi.

C – STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato risulta nella piena disponibilità della parte debitrice e dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. (**Cfr. ALLEGATO 7**).

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo dei beni, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobili in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Paola, per la zona "PERIFERICA - C.DA GAUDIMARE, S. MICELI, CUTURA, PETRARO, TENIMENTO, FOSSE", ed in particolare quelli riferiti alle abitazioni di tipo economico sia per l'unità abitativa di cui al Sub 2 e sia per il Sub 1, che sebbene censito come locale deposito di fatto per come già relazionato, lo stesso si presenta ad uso abitativo. Pertanto il valore locativo viene così determinato:



UNITA' IMMOBILIARE SUB 1

Valore minimo 2 Euro/mq – Valore Massimo 3 Euro/mq

Si ritiene congruo il valore minimo di 2,00 Euro/mq al quale, però, il sottoscritto ritiene corretto apportare una decurtazione del 20% in ragione della scarsa rifinitura interna rispetto al bene successivo. Pertanto il valore locativo si può così determinare:

Sup. Lorda x Vlm = (92,67 mq x 2,00 €/mq) - 20% = 148,27 €/mese

in cifra tonda 150,00 Euro/mese

UNITA' IMMOBILIARE SUB 2

Valore minimo 2 Euro/mq – Valore Massimo 3 Euro/mq

Si ritiene congruo un valore minimo di 2,00 Euro/mq, pertanto il valore locativo si può così determinare: Sup. Lorda x Vlm = 132,73 mq x 2 €/mq = 265,46 €/mese

in cifra tonda 265 Euro/mese

D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

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 quelli indicati nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti (**Cfr. ALLEGATO 4**). Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

In riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice nell'incarico conferito e più specificatamente quelli indicati al punto 2), lettera D), si precisa che in ragione della tipologia di fabbricato e della proprietà in capo al solo soggetto esecutato, non vi è dunque condominio.

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che gli immobili pignorati sono stati realizzati in base alla Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata in data 10.03.2000, Prot. n.5724/95, Reg. n.543 a seguito domanda di Condono Edilizio L.n.724/94 inoltrata dal *dante causa* della parte debitrice in data 31.05.1995, prot. n.5724 (**Cfr. ALLEGATO 8**).

Successivamente il corpo di fabbrica sanato è stato oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione, assentito con Concessione Edilizia rilasciata in data 13.08.2001, Prot. n.15277 (**Cfr. ALLEGATO 9**).

Oltre a questi non sono stati reperiti/forniti ulteriori titoli abilitativi edilizi che hanno dato luogo a successivi lavori e/o interventi edilizi di qualsivoglia natura. Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa non è stata fornita nella documentazione rilasciata, pertanto gli immobili si intendono sprovvisti della stessa.

L'attuale destinazione d'uso degli immobili periziati è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra citato con quanto di fatto realizzato e rilevato in fase di sopralluogo, emergono delle difformità che vengono così distinte e riepilogate:



UNITA' IMMOBILIARE SUB 1

Per detta unità immobiliare era stata assentita una destinazione per locali di deposito attrezzature e derrate, prevedendo un unico locale completamente interrato ed accessibile con rampa di accesso prevista in progetto sul lato Nord.

All'attualità, invece, sia il prospetto lato Nord che quello lato Ovest sono completamente fuori terra ed inoltre sono stati realizzati altri vani, con aumento quindi, della superficie utile assentita e relativo volume, quest'ultimo ulteriormente aumentato a seguito dell'altezza utile interna dell'intero piano, realizzata a 2,70mt, diversa da quella assentita in progetto pari a mt 2,50.

Più precisamente la superficie lorda interna assentita, calcolabile dalle misure riportate nel progetto approvato, è la seguente: $(8,95 \times 5,30) + (4,5 \times 4,10) = 65,89\text{mq}$, contro i 111,76 realizzati, ai quali si ricorda va detratta la superficie del vano cucina per la quale è possibile la demolizione per come si dirà in appresso, pertanto vi è stato un incremento di superficie pari a: $111,76 - 65,89 - 23,86 = 22,01 \text{mq}$.

Per tali opere abusive non è possibile procedere sensi degli art. 36 e 37 del DPR 380/2001 in quanto il fabbricato ricade in area a tutela paesaggistico-ambientale, pertanto secondo le attuali direttive degli enti sovracomunali preposti al rilascio delle autorizzazioni ivi previste, sono da considerarsi tutte opere non sanabili.

Tuttavia non potendo procedere alla relativa demolizione, in quanto tale operazione determinerebbe un grave ed irreparabile danno alla parte dell'edificio legittimamente costruito, è possibile procedere alla richiesta di "fiscalizzazione" dell'abuso edilizio ai sensi dell'art.34 del D.P.R.380/2001, ad eccezione del vano cucina che essendo stato ricavato all'esterno della struttura portante del fabbricato, lo stesso potrà essere demolito onde ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Tale procedura di "fiscalizzazione" impone la presentazione di una pratica edilizia, che comporta un costo complessivo tra spese tecniche, oneri di fiscalizzazione ed oneri di urbanizzazione, pari a circa € 40.000,00.

UNITA' IMMOBILIARE SUB 2

Anche per questa unità immobiliare era stata assentita una destinazione per locali di deposito derrate, garage e per un solo vano l'uso abitativo. All'attualità l'intero piano si presenta completamente diverso, sia in termini di disposizione interna che in termini di destinazione, ossia totalmente utilizzato a civile abitazione.

Anche le pertinenze esterne risultano difformi, come ad esempio il balcone che è stato realizzato per l'intero prospetto Ovest e non limitato alla sola finestra balcone di pertinenza, così come anche il porticato in prossimità dell'ingresso è stato chiuso a favore di un volume utile interno, quest'ultimo ulteriormente aumentato a seguito dell'altezza di piano, che si ribadisce risulta variabile da mt 2,60 a mt 3.50 a seguito della mancata realizzazione del solaio piano sottostante a quello di copertura, il tutto in difformità a quanto indicato nel progetto assentito.

Detti abusi non risultano sanabili per gli stessi motivi dell'unità immobiliare precedente e pertanto anche in questo caso può essere richiesta la "fiscalizzazione" dell'abuso edilizio ai sensi dell'art.34 del D.P.R.380/2001.

Più precisamente la superficie lorda interna assentita, calcolabile dalle misure riportate nel progetto approvato, è la seguente: $(8,95 \times 12,15) - 2,20 \times 3,80 (\text{porticato}) = 100,38\text{mq}$, contro i 128,14 mq realizzati, pertanto vi è stato un incremento di superficie pari a 27,76mq.



La pratica edilizia da presentare per tale “fiscalizzazione” comporta un costo complessivo, tra spese tecniche, oneri di fiscalizzazione ed oneri di urbanizzazione, pari ad € 55.000,00.

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato per come già detto è costituito da due unità immobiliari autonome e ben definite catastalmente ed urbanisticamente e che nell’insieme compongono un fabbricato sistemato a villetta. Allo stato in cui si trovano possono essere alienate separatamente senza procedere a frazionamento e/o altri procedimenti.

Pertanto di seguito il sottoscritto indica la descrizione dei singoli lotti:

LOTTO 1 - *Unità immobiliare per uso deposito, posta al piano seminterrato di un fabbricato sistemato a villetta indipendente, sito nel comune di Paola (CS) alla c.da San Salvatore snc - Censita al Catasto Fabbricati nel Foglio n.10 con la Particella n.1175, Subalterno 1, Zona Censuaria 1°, Categoria C/2, classe 6°, consistenza 28mq, Rendita 54,95.*

LOTTO 2 - *Unità immobiliare per uso civile abitazione, posta al piano terra di un fabbricato sistemato a villetta indipendente, sito nel comune di Paola (CS) alla c.da San Salvatore snc - Censita al Catasto Fabbricati nel Foglio n.10 con la Particella n.1175, Subalterno 2, Zona Censuaria 1°, Categoria A/3, classe 2°, consistenza 5,5 vani, Rendita 326,66.*

G – VALORE DEL BENE E COSTI

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 per beni analoghi ricadenti nella stessa zona, ed in condizioni ordinarie. La determinazione di codesti valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare a cui la zona si riferisce, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari, su compravendite effettuate e/o annunci di vendita per beni simili.

Conoscendo, dunque, le superfici commerciali degli immobili, per come infra determinate, ed i valori medi di mercato si può procedere alla loro stima, applicando eventuali aggiunte (es. per esposizione/vista, particolari rifiniture, ecc) o detrazioni (es. vetustà, spese/oneri per sanatoria e/o regolarizzazioni varie, spese per opere di manutenzione e/o completamento, ecc.), determinate in percentuale, in virtù all’esperienza del sottoscritto in materia estimativa, oppure a corpo. Pertanto il valore dei lotti possono così determinarsi:

LOTTO 1 – LOCALE DEPOSITO SUB 1

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato del bene è necessaria una precisazione in ordine alla superficie commerciale da considerare per il calcolo, ossia per come relazionato circa la demolizione del vano abusivo è dunque

Superficie Commerciale (Sc) = 92,67 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 900,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 92,67mq x 900 €/mq = 83.403,00 Euro

Detrazioni per:



- > Scarse rifiniture e mancanza di impianto di riscaldamento = -10 % di 83.403,00 = - 8.340,30
- > Spese per variazione catastale = - 1.000,00
- > Spese per pratica di fiscalizzazione = - 40.000,00

VALORE DI MERCATO = Vmm - detrazioni = 83.403 - 8.340,30 - 1.000 - 40.000 = **34.062,70**

VALORE DEL LOTTO 1 = 34.062,70 Euro

In cifra tonda = 34.100,00 Euro

LOTTO 2 – APPARTAMENTO SUB 2

Superficie Commerciale (Sc) = 132,73 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 900,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 132,73mq x 900 €/mq = 119.457,00 Euro

Detrazioni per:

- > Spese per variazione catastale = - 1.000,00
- > Spese per pratica di fiscalizzazione = - 55.000,00

VALORE DI MERCATO = Vmm - detrazioni = 119.457 - 1.000 - 55.000 = **63.457,00**

VALORE DEL LOTTO 2 = 63.457,00 Euro

In cifra tonda = 63.500,00 Euro

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico. Si rimane a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Belmonte Calabro, lì 13 marzo 2024

IL C.T.U.

f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA

SEGUONO ALLEGATI

- 1) Verbale accesso
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Certificazione notarile -art.567 ccp- e nota trascrizione pignoramento
- 4) Rilievo planimetrico dei beni staggiti
- 5) Rilievo fotografico dei beni staggiti
- 6) Documentazione catastale
- 7) Riscontro Agenzia delle Entrate
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria
- 9) Concessione Edilizia intervento di demolizione e ricostruzione

