

ESECUZIONE N°: 12/2021

**Promosso da: Creditore Esecutante: INTESA SANPAOLO S.P.A.
(c.f. 00799960158);**

**Contro: Debitori Esecutati: [REDACTED] il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED]); [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED]
(c.f. [REDACTED]).**

PREMESSA

In data 11/01/2022 il sottoscritto *Ing. Andrea MARTELLO PANNO*, con studio in Paola, Via Siri n.22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 4712, ha ricevuto la nomina di C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe.

Prestando il giuramento di rito e dunque assumendo l'incarico in data 18/01/2022, lo scrivente ha avuto il compito di soddisfare i seguenti quesiti disposti dal G.E.:

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 allegghi 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 ai fini 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.

DISPONE

- 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;
- che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
- della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
- 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;
- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

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).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

L'Ill.mo G.E. ha concesso i seguenti ultimi termini, a seguito di deposito di istanze di proroga motivate (cft. *All. n. 9*),:

- Entro la data del **30/01/2023** per la trasmissione della relazione peritale alle parti;
- Entro la data del **01/03/2023** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo.

Rinvia infine la procedura all'udienza del 23/06/2023 ore 09:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

ATTIVITÀ PERITALE

Tutto ciò premesso, esaminato il contenuto del fascicolo di causa e avvalendosi delle autorizzazioni concesse per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. ha intrapreso le indagini volte a verificare le documentazioni ipocatastali e ad individuare, descrivere e valutare il bene pignorato, così come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare in danno [REDACTED] e [REDACTED]:

“... unità immobiliari di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], in ragione di ½ ciascuno, siti in Diamante, C.da Tredoliche e specificatamente:

Abitazione di tipo economico riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Diamante al Foglio 4, part. 1019 sub 41;

Locale magazzino riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Diamante al Foglio 4, part. 1019 sub 49 ;

Area urbana riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Diamante al Foglio 4, part. 1019 sub 121.”

Svolgimento delle indagini di consulenza

Oltre a predisporre ricognizione sui luoghi di causa, sono state svolte una serie di indagini suppletive, che si sono protratte in tempi anche successivi al sopralluogo medesimo, così come elencate di seguito:

- In data 22/02/2022 ore 9:30 a.m. lo scrivente ha eseguito il primo ed unico accesso sui luoghi di procedura; come risulta dal *Verbale* in *All. n. 5*, durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi dimensionali e fotografici all'interno ed all'esterno degli immobili. È stato nondimeno eseguito un riscontro di congruità tra lo stato dei luoghi, così come rilevati, e la planimetria catastale, nonché successivamente con la pianta oggetto dell'ultimo titolo edilizio in concessione.
- Nel contempo si sono svolti i primi accertamenti catastali, reperendo telematicamente tramite Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, le Visure Storiche per Immobile, l'Estratto Mappale per l'identificazione del fabbricato e le Planimetrie Catastali aggiornate (cft. *All. 1/a*, *All. 1/b* ed *All. 1/c*).
- In data 15/07/2022 è stata presentata istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante (CS), per verificare la regolarità edilizia - urbanistica del bene oggetto di pignoramento. Solo

previo sollecito, si è ottenuta risposta con pec del 12/10/2022, ove viene chiesto il versamento dei diritti di segreteria (cft. *All. n. 6/a*); così, in data 20/10/2022 è stata inoltrata nuova pec, allegando la ricevuta di versamento, nonché ulteriori informazioni per agevolare le ricerche dei titoli edilizi sui cespiti in interesse.

Previo appuntamento con congruo preavviso, solo in data 10/11/2022 è stato possibile accedere agli uffici competenti ed ottenere copia dei titoli edilizi (comprese le sanatorie) relativi al fabbricato di cui gli immobili fanno parte, con particolare riguardo al piano in cui sono ubicati detti cespiti. Non è stato rintracciato il relativo certificato di agibilità (cft. *All. 6/a, 6/b*).

- Ai fini del soddisfacimento del *punto 2) Lett. A* del Conferimento d’Incarico di C.T.U., in data 21/07/2022 è stata presentata istanza di copia autentica dell’Atto di Provenienza al Notaio SARLUCA Ettore (Rep. n. 16291 del 17/03/2008); il rogito è stato ricevuto ufficialmente via mail in data 01/08/2022 (cft. *All. n. 7*).
- Con pec del 16/07/2022 è stata presentata richiesta all’Amministratore Condominiale Avv. F. CONTATORE, ottenendo copia (con pec ricevuta solo in data 12/10/2022) del Regolamento del Condominio Tredoliche, il Bilancio consuntivo esercizio 2021/2022 e relativo stato di riparto, il Bilancio preventivo esercizio 2022/2023 e stato di riparto, Verbale di Assemblea del 06/08/2022 ed infine comunicazione degli oneri condominiali inoltrata a [REDACTED] e [REDACTED]; viene allegata inoltre la comunicazione dell’Amministratore, in cui vengono ricevute informazioni in merito ai debiti degli esecutati nei confronti del Condominio suddetto (cft. *All. n. 8*).
- È stata esaminata la documentazione allegata agli Atti d’Ufficio ed inerenti gli accertamenti ipocatastali, accertandone la completezza delle Trascrizioni.

Pertanto, una volta in possesso di ogni informazione e documentazione necessaria, il sottoscritto C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Facendo riferimento agli allegati contenuti nella presente relazione, ivi compreso le certificazioni e gli estratti in copia, di seguito il sottoscritto *C.T.U.* provvede per ordine al soddisfacimento dei singoli quesiti posti dal *G.E.* .

QUESITO LETT. A - Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dopo aver effettuato le dovute ricerche presso gli uffici competenti come precedentemente descritto e nei limiti delle risposte ottenute, ed esaminando la coerenza delle relative documentazioni nei confronti di quanto risulta in atti, si è potuta rilevare e verificare la completezza e la correttezza delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, coerentemente con quanto risulta, in particolar modo, dalla **Certificazione Notarile Sostitutiva**, nonché dalle trascrizioni nella sezione Ipotecaria dei RR.II. (cft. *All. n. 1/d*).

Oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto (tra le altre):

- visure catastali storiche aggiornate delle unità immobiliari;
- planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- estratto di mappa;
- Nota di trascrizione Atto di Vendita per notar V. TITOMANLIO del 08/06/1982;
- documentazione fotografica;
- pianta in scala 1:100 delle unità immobiliari, redatte in base ai rilevamenti effettuati;
- Regolamento di Condominio e certificazione delle spese condominiali rimaste insolute alla data del 12/10/2022 (cft. *All. n. 8*);
- Copia Rogito per Notar SARLUCA Ettore - Rep. n. 16291 del 17/03/2008;
- copia della Licenza Edilizia n. 51 del 10/06/1975 e Variante n. 89 del 29/11/1976, Transazione col Comune di Diamante stipulata in Sanatoria il 25/11/1981 dal Segretario Comunale - Rep. n. 208, insieme agli elaborati progettuali ed alle altre documentazioni amministrative allegate (cft. *All. n. 6/b*).

L'immobile in oggetto è pervenuto ai debitori in procedura, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], in virtù dei seguenti titoli (cft. anche gli altri titoli precedenti nel *Certificato Notarile in Atti*):

Compravendita – Not. SARLUCA Ettore del 17/03/2008 – Rep. N. 16291/3003 trascr. 28/03/2008 ai nn. 9721 / 6558 – a favore di [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] – per la quota di 1/2
ci [REDACTED]
(N [REDACTED])

Gli accertamenti sono stati eseguiti essenzialmente in funzione dei seguenti beni:

- *Appartamento ad uso abitativo sito nel Comune di Diamante (CS) alla Contrada Tredoliche s.n.c. – Fabbricato “Condominio Tredoliche” - piano S1 – int. 5, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 1019 sub. 41, Categoria A/3 Classe 1, sup. catastale totale mq 42, vani 2,5 – Rendita Catastale € 77,47;*
- *Locale Magazzino sito nel Comune di Diamante (CS) alla Contrada Tredoliche s.n.c. – Fabbricato “Condominio Tredoliche” - piano S1, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 1019 sub. 49, Categoria C/2 Classe 1, sup. catastale totale mq 12 – Rendita Catastale € 29,54;*
- *Area urbana (corte pertinenziale all'appartamento) sita nel Comune di Diamante (CS) alla Contrada Tredoliche s.n.c. – Fabbricato “Condominio Tredoliche” - piano S1, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 1019 sub. 121 – Cat. F/1.*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (PREGIUDIZIEVOLI)

Dal Certificato Notarile storico – ventennale emerge inoltre che l’immobile è stato soggetto alle seguenti formalità **contro** [REDACTED] **e** [REDACTED] (cft. sempre per i dettagli il *Certificato Notarile in Atti* ed in *All. n. 1/d* al presente Elaborato Peritale):

- **Ipoteca volontaria** – derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio SARLUCA Ettore il 17/03/2008, Rep. 16292/3004, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/03/2008 ai NN. 9722/1560 di formalità in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (NA) – P.I. 04485191219 (domicilio ipotecario eletto NAPOLI VIA TOLEDO N177) e contro i sigg. [REDACTED] nt. [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nt. [REDACTED] a [REDACTED], per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale, per la complessiva somma di Euro 116.031,06 (capitale di Euro 58.015,53).
- **Costituzione di fondo patrimoniale** rogata dal Notaio SARLUCA Ettore il 25/11/2010, Rep. 20251/4833, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/12/2010 ai NN.39413/27534 di formalità in favore e contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (per i diritti pari ad un ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale).
- **Pignoramento immobiliare** – notificato dal Tribunale di Paola il 23/02/2021, Rep. 1918/2021, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/03/2021 ai NN.6528/5116 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158 e contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno).

L’immobile è stato acquisito per intero dai due debitori in regime di comunione legale dei beni, tramite Atto di Compravendita per Notar SARLUCA Ettore del 17/03/2008 – Rep. n. 16291/3003 (cft. *All. n. 7*).

QUESITO LETT. B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Considerato che le tre unità immobiliari sono, nello stato di fatto, un’unica abitazione (come si avrà modo di commentare ed osservare dalle immagini in *All. n. 3*) si ritiene doveroso analizzare le stesse nel loro insieme.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

Appartamento ad uso abitativo + locale magazzino + area urbana (corte pertinenziale all’appartamento) site nel Comune di Diamante (CS) alla Contrada Tredoliche s.n.c. – Fabbricato “Condominio Tredoliche” - piano S1 – int. 5, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 1019 sub. nn. 41-49-121.



Fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento – Vista angolo S/E.

Superficie utile abitabile appartamento (sub 41) - (Sr) = m² 38,1 - *foto nn. da 2.3 a 2.16;*

Superficie utile locale magazzino (sub 49) - (Sr) = m² 10,0 - *foto nn. da 2.17 a 2.22;*

Superficie area urbana (corte pertinenziale - sub 121) - (Sr) = m² 16,0 – *foto nn. 1.14, 2.1, 2.2.*

L'abitazione e le altre unità immobiliari sono costituite dai seguenti vani interni/aree esterne:

- ingresso / soggiorno / cucina / sala pranzo (S = m² 16,7) - *foto n. da 2.3 a 2.7;*
- camera da letto (zona notte - S = m² 17,5) - *foto nn. da 2.10 a 2.13;*
- WC (S = m² 3,9) - *foto n. 2.14, 2.15, 2.16;*

- Locale magazzino (attualmente utilizzato a camera - S = m² 10,0) - *foto n. 2.17-2.22;*
- Area urbana (corte pertinenziale all'abitazione – S = m² 16,0) - *foto n. 1.14, 2.1, 2.2* (quest'ultima è la superficie calpestabile al netto dei muretti esterni di recinzione)

Si deve precisare che **le tre unità immobiliari, individuabili con tre distinti numeri di subalterno, allo stato attuale dei luoghi risultano come fossero un'unica abitazione, in cui il locale magazzino è stato reso comunicante all'appartamento per mezzo di una porta di accesso, nonché trasformato come destinazione in camera da letto, mentre l'area urbana è a tutti gli effetti una corte di pertinenza esclusiva dell'abitazione, attraverso cui è obbligatorio accedere per entrare nei locali.**

Saranno da valutare eventuali difformità urbanistico – edilizie sull'uso del locale magazzino ad abitazione e sulla presenza di detta apertura comunicante (cft. *foto n. 2.11, 2.19*).

Superfici commerciali complessive (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare):

Appartamento: m² 43,5

Locale magazzino: m² 11,5

Area urbana (corte): m² 17,2

L'unità abitativa, insieme con gli altri due cespiti, confinano con (cft. Planimetrie Catastali in *All. n.1/b*):

- Piano Terra su strada (quello soprastante) con abitazioni appartenenti ad altre ditte – *foto n. 1.4, 1.14*;
- Lato Sud con corridoio pavimentato di accesso alla corte e area di lottizzazione a verde (facenti parte della particella di terreno n° 3);
- Lato Nord con disimpegno e vano scala condominiale del fabbricato “A” – *foto nn. da 1.15 a 1.17*;
- Lato Est ed Ovest con abitazioni di altre ditte – *foto nn. 1.4, 1.12, 1.13, 1.14*

Tali confini sono meglio rilevabili, oltre che dalle predette Planimetrie Catastali, anche dalla pianta stato dei luoghi oggetto di rilievo durante le operazioni peritali. (cft. *All. n. 2*).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (INTERNE ED ESTERNE)

Da quello che si è potuto accertare e dalle descrizioni riportate nelle relazioni tecniche di progetto, allegate ai titoli edilizi sul fabbricato, le caratteristiche si possono così descrivere:

- Struttura portante in c.a. su fondazione a trave continua;
- Muratura di tamponamento a doppia fila di mattoni forati con interposta camere d'aria;
- Solai in c.a. del tipo UNIC (Provera) a nervature parallele gettate in opera;
- Manto di copertura in tegole di cotto;
- Tramezzi interni in laterizi forati da 8 cm;
- intonaci esterni in malta tradizionale con sovrapposto intonaco plastico, in parte graffiato in parte granigliato;
- intonaci interni del tipo liscio in malta bastarda;
- tinteggiatura esterna ed interna con tinta lavabile (colorazione bianca all'esterno in sfondo bianco o colori chiari all'interno);
- canalizzazione delle acque meteoriche tramite pluviali e discendenti metallici di colore ramato;
- infissi esterni e portone ingresso (su corte pertinenziale) a battente, tutti con telaio in legno trattato con vernice trasparente, con vetro singolo semplice e persiane in legno;
- davanzali e finestre in pietra;
- pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura;
- rivestimento locali WC e cucina in piastrelle maiolicate;
- rivestimento muri ingresso in pietra fino all'altezza delle finestre;
- battiscopa interni in piastrelle di monocottura;
- portoncino di ingresso all'appartamento in legno, porte interne in legno tamburato;
- Portoncino d'accesso del locale magazzino, verso il disimpegno condominiale interno, in metallo;

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianti idrici e di scarico realizzati sottotraccia;
- pavimento e battiscopa corte in monocottura;
- parapetti di recinzione della corte in muretti di laterizio rivestiti con intonaco liscio tinteggiati di bianco, abbinati a inferriate e cancelletto ingresso in ferro zincato non verniciato;
- condizionatore da interno per il riscaldamento / raffrescamento, posizionato all'ingresso verso la zona giorno.

PARTI COMUNI E DIRITTI CONDOMINIALI

È stato possibile acquisire copia del **Regolamento Condominiale**, trasmesso dall'Amm.re pro-tempore del **Condominio "Tredolice" – Corpo "A"**, nella persona dell'Avv. Francesco CONTATORE (cft. All. n. 8).

Da tale documento, depositato in Belvedere Marittimo (CS) presso il Notaio MULIERI Innocenzo in data 28/12/1977 al Rep. n. 5868 – Racc. n. 3605, viene specificato quanto segue:

Art. 1 (pag. 2):

“Viene allegata al presente regolamento di condominio, sotto la lettera “A”, una pianta planimetrica, che a titolo indicativo, secondo la relativa legenda apposta in calce, delimita le zone di terreno di proprietà esclusiva a ciascun corpo di fabbrica, gli accessi, le zone di parcheggio, ecc.

Dalla planimetria allegata si evince che, su ciascun tratto di terreno di pertinenza di ogni corpo esiste un pozzo con tratto di terreno annesso, per il prelievo di acqua non potabile, individuati con i numeri 1 e 2.

Il pozzo n. 2 esistente nel terreno di pertinenza del corpo “B”, con le relative opere realizzate per il suo funzionamento ed uso, è di proprietà comune ai due corpi di fabbrica. Pertanto, a favore del terreno e fabbricato (corpo “A”) ed a carico del terreno di pertinenza del corpo “B”, esiste servitù per il passaggio delle tubazioni attinenti il pozzo (acqua, energia elettrica) ... Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del pozzo, dei relativi impianti e pertinenze competono per metà ciascuno ai due corpi di fabbrica.

Per quanto concerne il pozzo, terreno annesso e sue relative opere e pertinenze ... esistente nel terreno di pertinenza del corpo “A”, la società Immobiliare Cirella S.n.c. ... se ne riserva la proprietà esclusiva con il diritto di cederla a terzi.

(pag. 4):

Il corpo “A” ha accesso carrabile nel tratto di terreno tratteggiato in colore blu nella planimetria allegata, su cui la Immobiliare Cirella S.n.c, ... si riserva il diritto di passaggio pedonale e carrabile.

La zona di terreno tratteggiata in giallo è di proprietà comune ai due corpi. Le unità immobiliari nel corpo “A” vi esercitano semplicemente il passaggio pedonale, mentre le unità immobiliari del corpo “B” vi esercitano il passaggio pedonale e carrabile.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta zona comune, vengono ripartite tra i due corpi in ragione del 60% (sessanta per cento) il corpo “B” e in ragione del 40% (quaranta per cento) il corpo “A”.

... Omissis ...

I piani interrati dei due corpi e i piani rialzati possono essere destinati al servizio degli esercizi commerciali, quali bar, pizzerie, ristoranti e simili.”

Art. 2 (pag. 6):

“L’entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli condomini, sono espresse in millesimi per come riportati in tabelle allegate sotto la lettera “B”.”

Art. 7 (pag. 9):

“Le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni, sono ripartite fra i condomini secondo le disposizioni dei successivi articoli del presente regolamento.

... Omissis ...

Le spese relative all’illuminazione dell’androne e delle scale e alla pulizia delle scale, saranno ripartite in parti proporzionali ai millesimi rispondenti alle singole proprietà indicati nella Tabella allegata al presente regolamento sotto la lettera “B”.”

Art. 10 (pag. 10):

“L’impianto ascensionale appartiene ... pro-indiviso, a tutti i condomini, indipendentemente all’uso, in quanto è sorto sin dalla costruzione del fabbricato. Pertanto, le spese per la ricostruzione e manutenzione straordinaria sono a carico di tutti i condomini proprietari di appartamenti, quindi ripartiti in proporzione del valore in millesimi di ciascuna quota per come alla tabella allegata.

Le spese di esercizio relativo al funzionamento e quello di ordinaria manutenzione sono ripartite in misura proporzionale all’altezza dei piani ...”.

Premesso che detta “*pianta planimetrica*”, ivi richiamata, non è stata trasmessa allo scrivente, si deve ad ogni modo considerare che il Regolamento di Condominio risale al 1977: successivamente a tale data, sono state rilevate opere difformi per cui è stata ottenuta una pratica di sanatoria amministrativa, denotando in particolare la realizzazione di mini-appartamenti presso il piano Seminterrato 1 in esame, che sono stati portati fuori terra lungo il lato Sud (anche per quanto concerne il corpo “A”) e destinati appunto ai fini abitativi, così come l’appartamento oggetto di stima.

Ne consegue che, ai fini del calcolo dei millesimi di proprietà, si deve fare riferimento agli aggiornati Verbali dell’Assemblea Condominiale e relativi Bilanci (preventivo e consuntivo) per gli anni dal 2021 al 2023, trasmessi dall’Amm.re pro-tempore (cft. All. n. 8).

In riferimento agli immobili compravenduti dagli odierni esecutati, tanto viene specificato, in modo del tutto generico e secondo consuetudine, all’interno del *Rogito per Notar SARLUCA Ettore del 17/03/2008 - Rep. n. 16291* (cft. All. n. 7):

“Articolo 2 – PRECISAZIONI – *Nella compravendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze degli immobili in oggetto, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell’edificio di cui essi sono parte, così come determinate dall’art. 1117 c.c., dal Regolamento di Condominio, con annesso Tabelle Millesimali depositato negli atti del notaio Mulieri con verbale ricevuto in data 28/12/1977 rep. n. 5868 ... e dai titoli di provenienza di cui in prosieguo”.*

Si precisa a riguardo che risulta dunque costituito un condominio di cui fanno parte le tre unità immobiliari in oggetto (fabbricato “A” ubicato in C.da Tredoliche, nei pressi dello svincolo sud della frazione Cirella con accesso dalla strada che si collega alla S.S. 18 – cft. *gruppo foto n. 1*), pertanto lo scrivente ha inteso rintracciare l’amministratore condominiale in essere, al fine di:

- Stabilire la sussistenza, allo stato attuale, di eventuali oneri persistenti di natura condominiale ancora a carico dei debitori per l’intera quota dei cespiti in procedura, così come da punto 1 – lett.

D dei quesiti peritali;

- Richiedere copia del Regolamento di Condominio come da punto 2 – lett. D degli stessi quesiti peritali (richiamato anche sopra - cft. istanza in *All. n. 8*).

Per quanto concerne il primo punto in suddetto elenco, tanto viene precisato dall’Amm.re pro-tempore nella persona dell’Avv. Francesco CONTATORE, all’interno della comunicazione trasmessa al sottoscritto:

“I sig.ri ██████████ e ██████████, proprietari dei cespiti oggetto del succitato pignoramento, risultano essere debitori nei confronti del Condominio amministrato dal sottoscritto per un totale di € 1’359,46, di cui € 1’029,12 quale quota a consuntivo 2021/2022 ed € 330,34 quale quota a preventivo per la gestione 2022/2023, come dimostrato dai bilanci e relativi riparti approvati con delibera assembleare del 06/08/2022, tutti allegati alla presente unitamente alla comunicazione degli oneri condominiali inoltrata ai condomini.” (cft. sempre *All. n. 8*).

Naturalmente detto costo andrebbe aggiornato, in base alle rate mensili o annuali versate e da versare.

Si aggiunge che non è stato riscontrato alcun Elaborato Planimetrico durante le ricerche catastali, che avrebbe potuto evidenziare alcuni subalterni censiti come aree o corpi comuni a tutto lo stabile condominiale.

Ad ogni modo, le parti comuni individuabili in loco ed ai fini del codice civile, oltre a quelle ritualmente richiamate nel Regolamento di Condominio, sono senz’altro, per il caso di specie:

da un lato il vano scala e vano ascensore, compreso l’androne, che consentono l’accesso diretto al locale deposito di cui al sub 49 (definita nel rogito “*cantinola*” - *foto n. 1.15, 1.16, 1.17*);

dall’altro lato, i percorsi esterni facenti parte della particella n. 3 (C.T.) del foglio di mappa n. 4, contenenti in particolar modo scale in cemento che dipartono dal piano terra – rialzato fino alla quota dei sottostanti seminterrati, nonché il vialetto condominiale pavimentato sulla stessa quota, che conduce alla corte pertinenziale di cui al sub 121 e dunque all’appartamento di cui al sub 41 (cft. *foto n. 1.11, 1.12, 1.13*).

Pertanto, i proprietari dell'immobile in esame hanno il diritto di passaggio presso le suddette parti comuni, risultando dunque che i medesimi debitori debbano corrispondere le spese di manutenzione, almeno pro-quota e sulla base dei millesimi di proprietà.

La Planimetria dello stato dei luoghi, così come si presentava alla data del sopralluogo, si riporta in *All. n. 2*; la relativa rappresentazione fotografica si riporta invece in *All. n. 3*.

Identificazione progressa dei beni (di cui alla lett. B)

Sono state reperite, e vengono riprodotte in *All. n. 1* al presente Elaborato Peritale, l'Estratto di Mappa, la Planimetria Catastale aggiornata degli immobili in pignoramento, nonché la Visura Catastale Storica di ciascuna.

Lo stato dei luoghi è rappresentato con la pianta in *All. n. 2*, come prima anticipato.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale dei luoghi, non si rilevano difformità o incongruenze degne di nota per quanto concerne l'appartamento (sub 41), al contrario si riscontrano alcune imprecisioni nella rappresentazione grafica del vano catastale corrispondente al sub 49 (locale deposito) rispetto al corrispondente stato dei luoghi (cft. *All. n. 1/b – All. n. 2*, cft. *gruppo foto n. 2* in *All. n. 3*).

In particolare il pilastro risulta posizionato (in realtà) all'angolo sinistro della pianta, non già in posizione centrale rispetto al locale (come nel catastale); ad ogni modo, la superficie catastale dichiarata in visura risulta attendibile (c.ca 11 mq.). Manca inoltre la porta di collegamento con l'abitazione, in effetti non presente nemmeno nella pianta allegata alla pratica di sanatoria amministrativa con il Comune di Diamante (cft. *All. n. 6/b*).

Ancor di più la planimetria catastale della corte pertinenziale, tra l'altro censita come "area urbana", venendo rappresentata in scala 1:500 e posizionata rispetto alla sagoma del fabbricato (corpi "A" + "B" insieme), è del tutto errata e necessiterebbe di essere aggiornata: viene infatti erroneamente individuata (con la lettera "S") in posizione decentrata, mentre dalle foto dello stato dei luoghi risulterebbe in posizione pressoché centrale rispetto al corpo di fabbrica "A", essendo la quinta corte posta in fila sia a partire da Est che a partire da Ovest (cft. *foto nn. 1.4-1.12.-1.13*). È bene precisare, a riguardo, che le Planimetrie Catastali sono rimaste quelle di prima formazione (anno 1988), tutte redatte dal Geom. Gustavo CIPOLLA ed all'epoca intestate alla Ditta "HOTEL RESIDENCE COPACABANA S.r.l."; pertanto l'individuazione numerica catastale degli immobili non ha subito variazioni nel tempo, considerando che l'ultima modifica rilevabile in pianta risalirebbe all'Atto di transazione e cessione rep. n. 208 del 25/11/1981 (*All. n. 1/a, All. n. 6/b*);

fa in realtà eccezione la Planimetria catastale dell'*area urbana* di cui al sub 121, che già all'epoca la definiva una "corte esclusiva".

L'identificativo catastale è inoltre congruente con quello riportato nella descrizione dell'Atto di Pignoramento, come richiamata anche a *pag. 6* della presente Relazione.

L'intera descrizione del bene ed anche i dati catastali risultano aderenti alla realtà attuale dei luoghi, sebbene le planimetrie anzidette necessiterebbero di alcune modifiche.

È importante nondimeno precisare che sussistono, al contrario, talune lievi difformità edilizie rispetto alle piante di progetto: nel confronto con gli allegati progettuali di cui all'ultima pratica di sanatoria amministrativa (cft. *All. n. 6/b*), si evince l'assenza di una porzione di tramezzo nella zona notte (tramezzo comunque che lasciava l'ambiente aperto e dunque non è stata di fatto modificata la distribuzione degli ambienti), di una porta di comunicazione tra il locale deposito ed il mini-appartamento, nonché una differente destinazione d'uso del locale deposito (che è stato adattato a locale abitativo come camera, un prolungamento della zona notte). L'argomento sarà discusso nuovamente in risposta alla *lett. E* dei quesiti peritali di cui è mandato.

Dall'analisi catastale pregressa (cft. visure storiche in *All. n. 1/b*), risulta infine che le unità immobiliari fino alla data odierna sono rimaste catastalmente identificate con particella 429, subalterni nn. 41-49 del foglio di mappa n. 4 (mentre la corte esclusiva veniva originariamente indicata in planimetria catastale, e così ancora oggi, con la particella n. 3 – sub 5 del foglio di mappa n. 4).

Si precisa che, allo stato attuale, non si riscontrano chiare indicazioni che consentono di individuare univocamente le unità immobiliari degli esecutati: innanzi tutto il fabbricato non risulta inserito all'interno della Mappa Catastale, potendosi solo individuare la particella n. 3 al catasto terreni (area di lottizzazione all'interno della quale ricade appunto il fabbricato).

Pur sapendo che i tre immobili, attualmente tra loro comunicanti (locale deposito – mini-appartamento – corte esclusiva), sono posizionati al piano "interrato" o "cantinato" (in realtà divenuto a tutti gli effetti un seminterrato) del corpo di fabbrica individuato con la lettera "A" (ovvero l'ala posta ad Est), tuttavia non sono leggibili numeri civici specifici, nemmeno è individuabile il numero "interno 5" come richiamato nel rogito notarile, neppure l'interno "E" dell'appartamento o l'interno "O" del locale deposito (queste ultime le indicazioni riportate nelle planimetrie catastali).

Lo scrivente, nell'individuazione di n. 9 mini-appartamenti con corti esclusive presenti al piano più basso del corpo "A", ha potuto raggiungere i locali in esame solo dietro accompagnamento, individuandolo come il quinto posto in fila, sia partendo da Est verso Ovest, sia partendo da Ovest verso Est (come già detto, in posizione centrale – cft. *foto n. 1.4*).

Ne consegue che **sarà necessario aggiornare catastalmente la planimetria catastale sia della corte (area urbana) che del locale deposito**, definito nell'Atto di Provenienza come un "cantinola" (cft. All. n. 7), nonché sarebbe opportuno redigere apposito Elaborato Planimetrico, nel quale si dovrebbero indicare le posizioni esatte degli immobili rispetto al contesto generale.

I costi delle operazioni necessarie possono essere sinteticamente e indicativamente quantizzati in:

- Tributi Catastali: € (50 x 2) = € 100;
- Spese tecniche per la presentazione delle suddette pratiche: € 900;

TOTALE COSTI = € 1'000.

QUESITO LETT. C – Stato di possesso

Durante il sopralluogo avvenuto in data 22/02/2022 presso l'appartamento e le pertinenze in pignoramento (corte e "cantinola"), è stato possibile accedere all'interno dei locali, che sono stati trovati liberi da persone, comunque attualmente non occupata da altri soggetti a qualsiasi titolo.

Del resto trattasi di una casa vacanze di piccole dimensioni, mentre le residenze dei debitori eseguiti si riscontrano entrambe nel Comune di San Nicola la Strada (cft. *Atto di Pignoramento* ed altre documentazioni allegate dal Custode Dott. Not. Giuseppe IZZO).

Agli atti risulta inoltre che il Custode Giudiziario, in epoca precedente all'assunzione di incarico dello scrivente, abbia dovuto svolgere l'accesso forzoso sulla scorta della pubblica autorità, per mancanza di collaborazione da parte dei debitori eseguiti (cft. *Verbale di accesso* datato 22/07/2021, presente nel fascicolo telematico): pertanto le chiavi di accesso agli immobili sono attualmente nella disponibilità del Custode e del Tribunale di Paola.

Il valore locativo del bene verrà determinato successivamente, all'atto della stima immobiliare, dunque in risposta alla *lett. G* di cui è mandato.

QUESITO LETT. D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Effettuando le dovute indagini presso l'U.T.C. di Diamante, raffrontando inoltre quanto risulta dai titoli di provenienza, tanto si può concludere circa le rintracciabili formalità, vincoli ed oneri.

- Alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità non si riscontrano diritti reali a nessun titolo, sui beni pignorati, a favore di soggetti terzi che non corrispondano ai debitori in procedura.

- Non sussistono servitù attive e passive, tuttavia sussistono diritti pro-quota su tutti gli elementi condominiali dello stabile: è stato accertato nel corso della trattazione, ed all'interno dei precedenti quesiti (cft. per ulteriori dettagli la *Lettera B – pagg. da 12 a 15 - Parti Comuni e Diritti Condominiali*), che il proprietario in questione debba attraversare ed accedere ad alcuni spazi comuni per poter raggiungere la propria abitazione: da un lato il vano scala o il vano ascensore, tramite un androne posto al piano rialzato del palazzo, consentono l'accesso diretto al locale deposito di cui al sub 49 (*foto n. 1.6, 1.15, 1.16, 1.17*); da un altro lato, la corte avente sub 121, e da questo l'appartamento avente sub 41, sono raggiungibili attraversando dei sentieri posti nell'area di lottizzazione di cui alla particella di terreno n° 3, consistenti in un piccolo piazzale cementato confinante con la via pubblica (*Via Tredolice – oggi denominato nelle mappe satellitari “Viale Parthenius”*), una scala esterna in cemento a vista (per il raggiungimento della quota al piano sottostrada 1), ed infine un corridoio in quota realizzato in pavimento di gres maiolicato (cft. *foto n. da 1.12 a 1.14*).

Tali parti comuni rientrano nelle spese di manutenzione del Condominio.

- Non vi sono giudizi in corso oltre quello di cui al presente procedimento esecutivo immobiliare; solo in favore del creditore di cui al presente giudizio pendono le formalità ipotecarie elencate sinteticamente alla *pag. 9* di codesta trattazione.
- I beni pignorati non sono sottoposti a vincolo di inalienabilità, né risultano oneri di natura demaniale e usi civici; mentre in *All. n. 8* risulta che, allo stato attuale, i debitori devono ancora pagare una quota residuale per spese condominiali, per la propria quota di competenza, pari ad **€ 1'359,46**.
- Sussistono chiaramente spese fisse di gestione o manutenzione in rapporto al Condominio in essere, desumibili dalle tabelle condominiali in *All. n. 8*, pertanto si deve precisare che l'importo riportato nel punto precedente è aggiornato alla data del 12/10/2022, ma può subire modifiche e rincari nel corso del tempo.
- Non si riscontrano, almeno all'attualità, neppure canoni, o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.
- Secondo il P.R.G. dell'epoca (cft. *Stralcio P.R.G. in All. n. 6/b*), l'area su cui ricade il fabbricato rientrava nella **Zona Omogenea “B”, ovvero una zona urbanizzata di completamento**; secondo il P.R.G. in Variante del 2001 l'area in oggetto risulta in **Zona di completamento residenziale - B3** (cft. *Stralcio N.T.A. in All. n. 6/b*).
- Infine, secondo il P.S.C. approvato dal Comune di Diamante con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 25/10/2019 (cft. *Stralcio P.S.C. in All. n. 6/b*), l'area è compresa nella **Zona Omogenea “B2” - Tessuti urbani consolidati/saturi di Cirella**.

- La zona in esame, infine, è sottoposta a Vincolo Paesaggistico Ambientale, ai sensi degli artt. 142 – 157 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*” (cft. Carta dei Vincoli in All. n. 6/b).

QUESITO LETT. E – <i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>
--

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Diamante, tanto risulta sugli immobili in procedura all'interno del relativo titolo edilizio (cft. All. n. 6):

- **Licenza Edilizia n.51 rilasciata il 10/06/1975 al prot. n. 367 del 02/08/1975 - (cft. All. n. 6/b)**, in Ditta a “*IMMOBILIARE DIAMANTE AZZURRO di Giuseppe BRANDA e Sebastiano BATTAGLIA S.n.c.*” per la costruzione di un insediamento turistico alberghiero in località Tredoliche della frazione Cirella.
- **Licenza Edilizia di Variante n.89 rilasciata il 29/11/1976 al prot. n. 3841 del 29/11/1976 – (cft. All. n.6/b)** – la licenza di cui sopra veniva volturata alla società “*IMMOBILIARE CIRELLA S.n.c. di Branda Giuseppe e C.*”, nonché veniva variata la destinazione del fabbricato da insediamento turistico alberghiero a civile abitazione.
- **Nulla Osta (Parere favorevole) della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie della Calabria, rilasciato in data 29/07/1975 al Prot. n. 3310** – All'interno viene specificato tra le condizioni da rispettare, che “*siano evitati tassativamente sbancamenti con conseguenti muri di contenimento ...*”, e che “*... l'esecuzione delle opere rispetti integralmente i grafici di progetto*”.
- Al completamento della costruzione, è stato emesso il **Certificato di Collaudo a firma del Dott. Ing. Raffaele TROJA in data 25/04/1977**, ricevuto al Comune competente in data 24/11/1977 dal Segretario Comunale Capo Dott. SESTI Saverio.
- Il relativo progetto strutturale, a firma dell'Arch. Antonio LUONGO, “*relativo alla costruzione di un fabbricato composto da tre piani oltre un piano sottostrada e un piano cantinato con strutture portanti in c.a.*”, è stato autorizzato dall'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 23/10/1975 al prot. n. 27208 ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64.
- **Certificato di Conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art. 37 della Legge 25/11/1962, n. 1684 e dell'art. 28 della Legge 02/02/1974, n. 64, prot. n. 2961 del 05/07/1977, rilasciato il 10/05/1977 dall'Ufficio Genio Civile di Cosenza**, in ditta a “*IMMOBILIARE CIRELLA C.N.C. DI Giuseppe BRANDA e C.*”.

- **Parere Igienico-Sanitario** rilasciato dall'ufficiale sanitario Dott. Antonio VIRGILIO *in data 05/12/1977*.
- Con **Prot. n. 4913 del 18/12/1978** il sindaco pro-tempore "**CERTIFICA che i lavori ... Omissis ... sono stati iniziati in data 19.6.975 ed ultimati in data 20.10.977.**"
- Con **rogito per Notar Livia MARZANO di Cetraro del 07/02/1979 - Rep. N. 35920**, la suddetta società cedeva e trasferiva parte del complesso edilizio immobiliare citato, compreso l'intero piano seminterrato, alla società "**HOTEL RESIDENCE COPACABANA S.r.l.**".
- A seguito di alcuni accertamenti il Sindaco del Comune di Diamante, prima con **Ordinanza n. 63 del 17/07/1979** e poi con **Ordinanza n. 19 del 06/06/1981**, ordinava la remissione in pristino dello stato dei luoghi, con l'eliminazione di ogni abuso posto in essere dalla società, consistenti tra le altre, prima nello "sbancamento del terreno antistante il lato ovest, facendo fuoriuscire dal livello di campagna detto lato del piano cantinato, in progetto interrato", poi nella trasformazione e cambiamento della destinazione d'uso dei locali posti al piano seminterrato.
- La società **HOTEL RESIDENCE COPACABANA S.r.l.** presentava **Domanda di Sanatoria Amministrativa in data 10/06/1981** relativamente ai lavori di trasformazione e cambiamento di destinazione d'uso ed ampliamento presso il piano cantinato (piano sotto-strada 1) ed altre parti del fabbricato, offrendo, in sostituzione della sanzione amministrativa e degli altri oneri di legge, la cessione di buona parte dell'area ove avvenuto il cambiamento di destinazione d'uso.
- Suddetta Domanda recepiva l'**Atto di transazione e cessione di unità immobiliare, stipulata dal Segretario Comunale di Diamante con Rep. n. 208 del 25/11/1981, registrata in data 15/02/1982 al n. 323 del vol. 102 e trascritta in data 26/02/1982 ai nn. 4471/26878**, ove viene ceduto al Comune di Diamante "*... la piena ed esclusiva proprietà della quota di fabbricato di mq.244 (metri quadrati duecentoquarantaquattro), al piano seminterrato del corpo "B" del fabbricato autorizzato con licenza edilizia sopra indicata, in Cirella di Diamante in località Tredoliche, nonché la quota di corte antistante, larga ml. 4 (quattro) e lunga ml. 19 (diciannove), con facoltà del Comune cessionario di recingere tale corte.*

... Omissis ...

L'intero fabbricato insiste sulla particella n. 3 del foglio 4 del catasto di Diamante e la porzione del seminterrato ceduto al comune di Diamante ...omissis... viene allegata al presente atto ..." (cft. *Atto di transazione e cessione rep. n. 208 del 25/11/1981 in All. n. 6/b*).

- In **Premessa** viene anche specificato, tra le altre, che "*... con provvedimento 17.7.1979 n. 63, il comune di Diamante rilevava e contestava alla società "Hotel Residence Copacabana*

S.r.l.”, lo avvenuto sbancamento dell'intero seminterrato dello edificio autorizzato con licenza edilizia n. 51 del 10.6.1975 e successiva variante”.

- All'art.3 dello stesso atto viene specificato quanto segue:

“il comune di Diamante, qui rappresentato dal Sindaco ing. Evasio Pascale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale indicata in premessa, dichiara che con la cessione di cui sopra il comune di Diamante è stato soddisfatto e tacitato di ogni diritto e di ogni pretesa in ordine a sanzione amministrativa ed a pagamento di oneri di urbanizzazione e costruzione, ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10, e quindi la società Hotel Residence Copacabana S.r.l. resta autorizzata ad ultimare i lavori di sistemazione del piano cantinato e degli esterni così come risultano dalla planimetria allegata che rappresenta lo stato definitivo di ristrutturazione.”

- Nella allegata *Relazione Tecnica*, ad oggetto il “Progetto per la ristrutturazione dei piani seminterrati dei corpi “A” e “B” e sistemazione esterna (scale- aiuole- corpo esterno ai bordi del piazzale lato ovest)”, viene specificato che “Il seminterrato del Corpo “A” sarà trasformato in 11 mini appartamenti.

... Omissis ...

È prevista ...la costruzione di n° 2 scale esterne di cui una per gli appartamenti del corpo “A” ed 1 per i locali del seminterrato del corpo “B”.

... Omissis ...

Come rilevasi dalle allegate planimetrie (stato attuale- stato ristrutturato) la sistemazione prevede oltre le tramezzature interne, i servizi igienici ed elettrici, la pavimentazione con mattonelle di ceramica e relativi rivestimenti, ove occorrono, lo spostamento e la trasformazione di finestre e porte sul fronte ovest dei piani seminterrati interessati alla ristrutturazione.”

- **Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47** (c.d. Primo Condono Edilizio) – **n. Progressivo 0573733607 del 30/12/1986** di cui al **Mod. 47/85-B** (cft. *All. n. 6/b*), relativa a tipologie ad uso edilizio n. 4: *opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito – opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso*. L'abuso è localizzato in una porzione del fabbricato in esame di cui, con specifico riguardo agli immobili in esecuzione, il corpo “A” interrato L-R-U-V-Z. L'epoca di ultimazione di tali difformità risale all'anno 1982; i locali sono stati dichiarati abitabili alla data del 1/10/1983. La presente domanda, riportante la data del 30/12/1986, è stata presentata dal “HOTEL RESIDENCE COPACABANA S.R.L. in

liquidazione” ed è stata versata l’oblazione per un importo di Lire 2.708.000 suddiviso in tre rate.

Dalla lettura della relativa *Relazione Descrittiva*, redatta e firmata dal Liquidatore dell’Hotel Residence Copacabana S.r.l., Dott. Gustavo PALERMO, ai sensi dell’art. 35 della Legge n° 47 del 28/02/1985, “ ... inerente al **cambio di destinazione d’uso e frazionamento di unità immobiliari**, dei locali siti al piano terra del corpo B e di un locale al corpo A”, viene specificato tra le altre che:

“... l’abuso commesso alla luce della documentazione presente agli atti si meglio identifica nella tipologia 7 per le unità del piano seminterrato i quali hanno subito soltanto delle modifiche interne ... Omissis ...

Al piano seminterrato del corpo “A”, il locale contraddistinto con la lettera L da locale deposito è stato trasformato a ripostiglio.

... Omissis ...

Le opere abusive ... sono state denunciate all’N.C.E.U. con schede n° 2686 del 19777 e successivamente variate con denuncia di variazione n° 1885 del 8.07.1988 e n° 2959 del 12.12.1988 (allegati alla presente).

Il fabbricato di che trattasi, composto da n° 4 piani oltre seminterrato, con struttura in c.a. non ha subito trasformazioni strutturali, ma solo, come sopra evidenziato variazioni interne ai piani seminterrati del corpo “A” e “B” ...”.

Considerato che il locale deposito in esecuzione, censito con subalterno 49 della particella n. 1019, risulta denunciato all’N.C.E.U. con scheda redatta dal Geom. Gustavo CIPOLLA in data 30/06/1988 e presentata, guarda caso, proprio a seguito di **Frazionamento datato 08/07/1988** - Pratica n. 223682 **al n° 1886.1/1988** (cft. Planimetria Catastale e Visura Storica della relativa unità immobiliare in *All. n. 1*), si può ritenere che lo stesso locale sia stato a tutti gli effetti costituito a seguito di detta pratica di Condonò Edilizio.

Oltretutto, la destinazione a “deposito” di detta area era già prevista negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Variante sul fabbricato (cft. Pianta interrato / cantinato in *All. n. 6/b*).

- **Secondo il P.R.G. dell’epoca (cft. Stralcio P.R.G. in All. n. 6/b), l’area su cui ricade il fabbricato rientrava nella Zona Omogenea “B”, ovvero una zona urbanizzata di completamento; secondo il P.R.G. in Variante del 2001 l’area in oggetto risulta in Zona di completamento residenziale - B3.**
- Infine, secondo il P.S.C. approvato dal Comune di Diamante con **Deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 25/10/2019** (cft. Stralcio P.S.C. in *All. n. 6/b*), l’area è compresa nella **Zona Omogenea “B2” - Tessuti urbani consolidati/saturi di Cirella.**

- Le opere non ricadono in zona sottoposta ai vincoli di Inedificabilità richiamati dall'art. 33 della Legge 28.02.85 n° 47 e per come modificato dalla Legge 23.12.94 n° 724, art. 39, comma 20.
- Sulle unità immobiliari che componevano lo stabile condominiale in oggetto, venne fatta richiesta al Comune di Diamante (prot. n. 4989 del 24/11/1977) del “*PERMESSO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ*” in data 22/11/1977 ad opera dell'*IMMOBILIARE CIRELLA S.N.C.*, a firma dell'amministratore Giuseppe BRANDA; tuttavia non è stato riscontrato il certificato di agibilità richiesto agli archivi comunali, nonostante l'ottenimento delle licenze edilizie n.51/75 e n.89/76 in Variante, nonostante anche la ricevuta di versamento della tassa di concessione governativa, copia della relazione di collaudo e del parere igienico – sanitario.
- Dal confronto tra gli elaborati di progetto, approvati con la concessione edilizia, e lo stato attuale dei luoghi, si rilevano **Difformità non sostanziali** (v. art. 32 co. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – **Testo Unico dell'Edilizia**) consistenti nella **diversa distribuzione di qualche tramezzatura interna e nella presenza di una porta comunicante tra l'abitazione di cui al sub 41 e la “cantinola”, ovvero il locale deposito di cui al sub 49.**
- È bene precisare che le unità immobiliari in esame non presentano alcun genere di difformità prospettica o volumetrica (il piano seminterrato è stato successivamente sanato), inoltre la distribuzione degli ambienti abitativi è rimasta tale.
- **Le difformità edilizie innanzi rilevate, almeno sulla base delle documentazioni ricevute dall'U.T.C. di Diamante ed al netto della Sanatoria Amministrativa ottenuta, non sono mai state oggetto di successive istanze di sanatoria, né ai sensi della Legge n. 724/1994, né ai sensi della successiva Legge n.326/2003, né ancora ai sensi della successiva legislazione sulla sanatoria di opere edilizie.**

Ciò comporta che l'opera è stata modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia. Le difformità riscontrate sono in tutti i casi di tipo non sostanziale, in quanto interessano una differente distribuzione di alcune tramezzature, non riscontrando in tutti i casi né aumenti di volumetria, né modifiche alla sagoma dei prospetti, né tantomeno la **struttura portante**, come verosimilmente emerge dal confronto tra le piante di cui in *All. n. 2 e n. 6/b*.

Per regolarizzare dunque l'insieme delle difformità non sostanziali (diversa distribuzione interna degli ambienti), si dovrà presentare unica istanza al Comune di Diamante per l'ottenimento di una **CILA in sanatoria**: è sufficiente anche una sola pratica istruttoria che comprenda tutte le opere sanabili.

Detti illeciti devono seguire le indicazioni riportate nel nell'art. 36 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001 n. 380).

La sanzione pecuniaria a titolo di oblazione è calcolata, secondo il *comma 2* del predetto articolo di legge, sulla base del contributo di costruzione in misura doppia, o in base all'Art. 16 – *comma 10* della stessa norma “*in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune ... omissis ...*”.

In mancanza di riferimenti legislativi più specifici all'interno del suddetto Testo Unico, ed in mancanza di specifiche indicazioni del Comune di Diamante, per il calcolo dell'oblazione (in questo caso non si addebitano oneri concessori), si potrà fare riferimento alla seguente normativa e ai relativi allegati tabellari:

Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (e s.m.i.): *Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici.*

Art. 32. - *Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali.*

- **commi 33, 34 – Allegato 1 - Definizione degli illeciti edilizi - misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori (Tabelle C, D).**

Dalla Tabella C si deve considerare il seguente valore tabellare unitario:

TIPOLOGIA DELL'ABUSO		€/mq Immobili non residenziali
2	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00
TIPOLOGIA DELL'ABUSO		Misura dell'oblazione Forfait
6	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00

Escludendo, per il caso di fattispecie, il punto 2 della Tabella C, si dovrà considerare solo il punto 6, per “opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”, con importo complessivo di **516 €**.

Tale importo sanzionatorio risulta compatibile con quanto prescritto, per il caso di specie, dal co. 1 e dal co. 4 dell'art. 37 del *Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* e s.m.i.

L'istanza per la sanatoria deve essere presentata al Comune competente, corredata di idonea documentazione redatta da tecnico abilitato, riportante principalmente i seguenti elaborati:

- Relazione tecnico – descrittiva dello stato dei luoghi;
- Elaborati grafici (disegni) previsti dal Regolamento Edilizio.

Vanno quindi aggiunti, alle sanzioni amministrative pecuniarie da corrispondere, i costi relativi alle spese e all'onorario tecnico per l'istruttoria della pratica progettuale.

I suddetti compensi sono a discrezione del tecnico; tuttavia, considerando l'entità di tale tipologia di abusi, si può approssimativamente ipotizzare un importo complessivo di circa € 1'000,00, incluso spese, tasse e diritti istruttori.

In definitiva, si raggiungerà il seguente importo totale:

Costo totale della Sanatoria edilizia (per singolo immobile) = € (516 + 1'000) = € 1'516

Si ricorda infine che **il locale deposito di cui al sub 49 della particella n. 1019 deve essere destinato esclusivamente all'uso catastalmente dichiarato (quello appunto di deposito – magazzino), non già all'uso improprio perpetrato dagli esecutati, i quali hanno fattivamente adattato detto vano a camera da letto, senza le dovute autorizzazioni.**

Per quanto concerne invece l'atto di aggiornamento delle planimetrie catastali, si rinvia alla pag. 17 della presente Relazione.

QUESITO LETT. F – Formazione dei lotti

Allo stato attuale i beni pignorati possono essere venduti in unico lotto, data la conformazione minimale dell'abitazione e delle sue pertinenze (“cantinola” e “corte esclusiva”).

Sebbene sarebbe possibile una vendita in n° 2 lotti (abitazione con corte di pertinenza come primo lotto, locale deposito come secondo lotto), tale possibilità si ritiene del tutto sconveniente sotto il profilo economico, considerandone i valori sostanzialmente esigui, specie se presi singolarmente. Dall'esame delle documentazioni allegate agli atti del presente giudizio, specialmente il certificato notarile (cft. *All. n. 1/d*), si può compiutamente affermare che gli immobili sono stati pignorati per intero in regime di comunione legale tra i coniugi, entrambi debitori in solido.

Il sottoscritto C.T.U. esprime tanto più il giudizio di indivisibilità sui singoli immobili esaminati, ovvero essi non sono divisibili in natura; di conseguenza si procederà alla stima dell'intera abitazione, comprese le relative pertinenze (p.lla n. 1019 del foglio n. 4, sub nn. 41-49-121).

QUESITO LETT. G – Valore del bene e costi

La valutazione delle unità immobiliari pignorate, finalizzata alla loro possibile vendita, verrà eseguita considerando, come risultato finale, il valore calcolato attraverso il metodo di **stima comparativa (sintetica)**. Tale metodo, notoriamente usato nella realtà professionale, si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali, sulla base delle informazioni attraverso indagini ricognitive, in modo specifico facendo espresso riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Segue quindi la descrizione della letteratura di riferimento e la relazione di stima, come sopra preannunciata.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

- “*Codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard)*”- Terza Edizione – Tecnoborsa.
- “*Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare*”- Seconda edizione – Autore: Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore.
- “*Estimo professionale – economico – tecnico – giuridico – sociale*” – Quinta edizione – Autore: Giuseppe Carraro Moda, Edizione di Legislazione Tecnica – Libreria professionale.
- Banca dati “*quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate e del Territorio*”.

RELAZIONE DI STIMA

MOTIVAZIONE DELLA STIMA: Procedimento Esecutivo n. 12/2021 promosso da INTESA SANPAOLO S.P.A. (c.f. 00799960158) nei confronti di [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] a [REDACTED]

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: Comune di Diamante (CS), Contrada Tredoliche – Viale Parthenius (Condominio Tredoliche, Fabbricato A – Piano Sotto-strada 1, int. 5).

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI:

- *Appartamento ad uso abitativo, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 1019 sub. 41, Categoria A/3 Classe 1, sup. catastale totale mq 42, vani 2,5 – Rendita Catastale € 77,47;*
- *Locale Magazzino, censito nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 1019 sub. 49, Categoria C/2 Classe 1, sup. catastale totale mq 12 – Rendita Catastale € 29,54;*
- *Area urbana (corte pertinenziale all'appartamento) censita nel N.C.E.U. al Foglio di Mappa 4, Particella 1019 sub. 121 – Cat. F/1.*

STIMA COMPARATIVA (SINTETICA)

a) Località e quotazione immobiliare

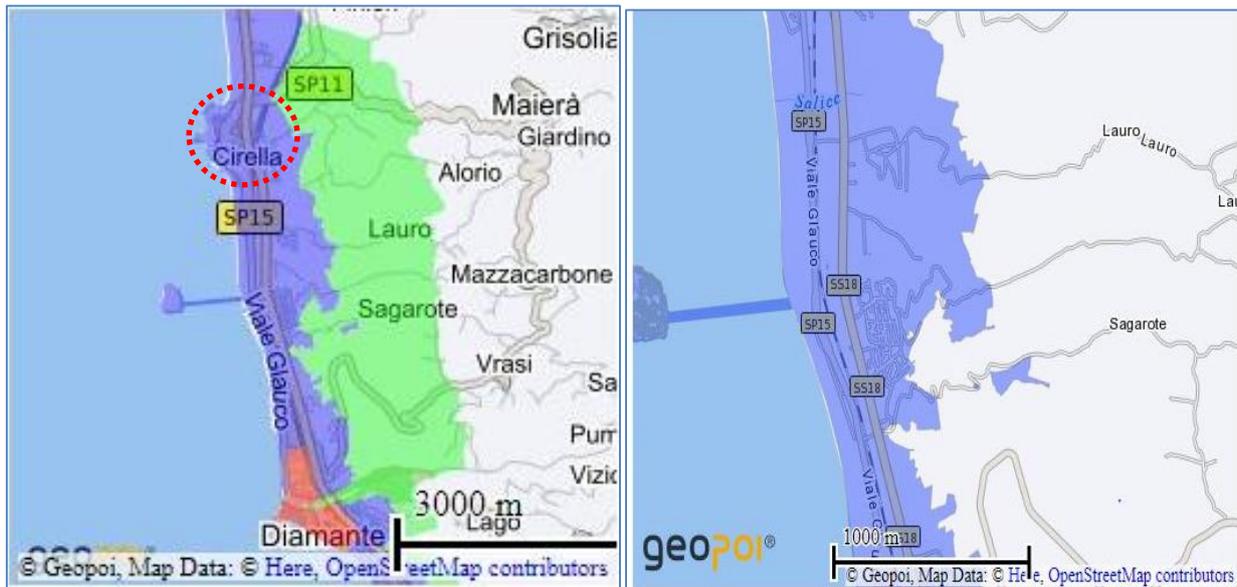
Il primo passo consiste nello stabilire il *valore unitario*, ovvero il costo per unità di superficie (un metro quadrato) per l'abitazione nella zona considerata; tale valore è stato desunto in seguito a un'indagine ricognitiva condotta nella zona, supportata dall'analisi delle quotazioni di mercato, presenti in alcune banche dati per l'area in esame (cft. tra le altre fonti l'O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio).

Nello specifico, per ogni città e zona urbana si estrae un prezzo medio unitario di riferimento, da assumersi come dato di base (*valore medio di mercato*), il quale si andrà (come vedremo in seguito) ad *aumentare o diminuire* attraverso dei *coefficienti correttivi*, che dipendono dalle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Il prezzo medio è diviso in due grandi categorie: per abitazioni nuove (costruite da meno di 20 anni) e per abitazioni usate (tutte le altre); si distinguono inoltre, all'interno di queste, tre tipologie di riferimento: abitazioni popolari (con rifiniture economiche e scarsa qualità progettuale e architettonica), abitazioni civili (con qualità ordinarie e rifiniture dignitose), e abitazioni signorili (con rifiniture di qualità, architettonicamente emergenti).

Il caso nella fattispecie classifica catastalmente l'abitazione come A/3 (economico), mentre il locale deposito (attualmente pertinenza dell'abitazione) risulta classificata in Cat. C/2 (deposito / magazzino).

Alla luce di tali considerazioni, si riportano di seguito le classificazioni inerenti l'immobile da stimare, con il relativo prezzo medio di mercato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: DIAMANTE

Fascia/zona: Periferica/LUNGO MARE NORD PARTE-LUNGO MARE SUD PARTE-CIRELLA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3,2	4,7	L
Box	Normale	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4,6	6,7	L

In definitiva, applicando un valore intermedio a quelli appena esposti, si ottiene:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Locazione (€/mq x mese)
Abitazione di tipo economico	NORMALE	1'025	3,95

Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona; il Valore di Mercato ed il Valore di Locazione sono espressi in Euro al metro quadrato e si riferiscono alla *superficie commerciale*, come descritto di seguito.

b) Superficie commerciale

Per *superficie commerciale* di un'abitazione si intende quella corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

A questa va aggiunta, inoltre, la superficie commerciale del portico, ed eventualmente quella della corte di pertinenza; queste si ricavano moltiplicando la sua superficie in pianta per un coefficiente correttivo, che la rapporti in modo ponderato alla superficie abitativa.

Si riporta di seguito la formula analitica generica, corrispondente a quanto detto:

$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni e quantità:

- $S_p = 0,00 \text{ m}^2$ (*superficie commerciale della proprietà per unità abitative*);
- $K_n =$ *coefficiente correttivo, specifico per ogni tipologia di superficie accessoria*;
- $S_n =$ *superficie accessorio (lastrico, corte, coperture, sottotetti, portici, balconi, etc.)*
- $S_c =$ *superficie commerciale complessiva (da determinare)*.

Tutte le superfici da valutare sono state stabilite in base ai risultati delle operazioni di rilievo effettuate sui luoghi di causa, con l'ausilio delle piante catastali e quelle del progetto in concessione (cft. *elaborati grafici catastali e di progetto – All. n. 1/b, All. n. 2*).

Verranno eseguiti i calcoli singolarmente, differenziando ogni tipologia di superficie da stimare.

c) Normativa di riferimento e superficie commerciale definitiva

Per la determinazione delle superfici commerciali, desunte applicando i relativi coefficienti di ponderazione, si fa riferimento alle seguenti normative:

- *Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”*
- *D.P.R. n. 138/98 Allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*

La norma che si adatta maggiormente al caso in esame è il D.P.R. n. 138/98, in cui si afferma che:

“L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale ... omissis ...” (art.3, comma 1).

“ Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.” (art. 3, comma 2).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell’*Allegato C*, dove in riferimento ai gruppi “R” e “P” (la prima riferita, come nella presente trattazione, a “*unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*”), riporta le seguenti testuali parole:

“1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

... omissis ...

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. ... omissis ...

(comma 1.) - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva ... omissis ..., computata nella misura:
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*
- d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino*

*alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
... omissis ...”*

Dunque la superficie commerciale definitiva (**Sc**), computata in metri quadrati, sarà la seguente:

Destinazione d'uso	Sup. misurata (mq)	Percentuale (%)	Sup. ragguagliata (mq)
Vani interni	43,5	100	43,5
Locale deposito (cantinola pertinenziale)	11,5	50	5,8
Area urbana (corte pertinenziale)	17,2	10	1,7
TOTALE			51,0

d) Classificazione dei coefficienti correttivi

Si effettueranno tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento, cui competono parametri capaci di incidere sul valore effettivo del bene da stimare: *zona o quartiere* (δ), *edificio* (Δ), *unità immobiliare* (Ω). Si riportano i coefficienti correttivi considerati nel calcolo della stima, classificati in base all'estensione dell'area geografica di riferimento.

ZONA

Con l'ausilio del servizio di mappe satellitari (Google Maps etc.), è stato possibile stabilire con buona approssimazione la distanza del bene dalle varie attività ed infrastrutture significative, da considerarsi secondo i percorsi stradali automobilistici più brevi così come elencato nella tabella seguente:

TIPOLOGIA	ELEMENTO / FUNZIONE	DISTANZA (m)
CROCEVIA (CENTRO URBANO)	Centro di Diamante	4000
URBAN. PRIMARIA – ASSI VIARI	Strada Statale Tirrena Inferiore (SS 18)	200
	Lungomare /lidi balneari Cirella	400
	Stazione ferroviaria Diamante	4700
	Fermata Bus	4600
ELEMENTO PREGIO	Spiaggia (area balneare con lidi)	500
	Teatro dei Ruderì di Cirella	1200
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Municipio	4400
	Scuola di Agraria	1000
	Ufficio Postale	500
	Chiesa	450
	Cimitero	600
	Biblioteca	300
	Mausoleo di Tredolice	240
URBANIZZAZIONE TERZIARIA	Supermercato	110
	Hotel / B&B	260
	Ristorante	160
	Bar	200
	Negozi	600
	Banca	4300
	Farmacia	400
	Stazione di Servizio carburante	1400

- **Caratteristiche posizionali (δ_1)**

Centralità (crocevia – cuore della zona): **0,95** (Centro di Diamante a c.ca km. 4 di dist.)

Vicinanza (a elementi di pregio): **1,00** (Ruderì di Cirella a c.ca km. 1, spiaggia a mt. 500)

- **Caratteristiche funzionali (δ_2)**

Opere di urbanizzazione primaria (adduzione idrica, linea elettrica, gas, telef., etc.):

1,00 (illuminazione urbana esistente, strada comoda, presente linea telef.)

Opere di urbanizzazione secondaria (scuole, giardini, linee autobus, uff. pubbl., etc.):

1,00 (musei e giardini, posta e chiesa vicini – municipio scuole, linee autobus, stazione ferroviaria lontani)

Opere di urbanizzazione terziaria (negozi e ristoro, impianti sportivi, cinema, etc.):

1,08 (vicini i servizi ristoro, turistico – recettivi, supermercato, hotels, farmacia)

- **Caratteristiche estetiche (δ_3)**

Di visuale (elemento naturale, panoramicità generale, elemento artificiale predominante.):

1,21 (elemento mare presente, panoramicità generale discreta, presente superstrada, ma non rovina la panoramicità dell'area e la visuale sul mare.)

Di fruizione diretta (verde fruibile, scorci ambientali, strutture artif. da attraversare):

1,20 (presente scorcio caratteristico ambientale verso il mare)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = (0,95*1,00) * (1,00*1,00*1,08) * (1,21*1,20) = \boxed{1,490}$$

EDIFICIO

- **Caratteristiche funzionali (Δ_1)**

Impianti (elettrico, idraulico, gas, riscaldam., telefonico, citofonico, ascensore, etc.):

1,08 (impianto riscaldamento e condiz. assenti, citofono – telefono - imp. ascensore – videosorveglianza ingressi principali presenti) –

- **Caratteristiche estetiche (Δ_2)**

Elemento architettonico (facciata, scala, accessi e portoni ingresso, progetto, spazi):

1,00 (complessivamente tra discreto e mediocre in molti aspetti)

- **Caratteristiche di conservazione (stato manutentivo) rapportate all'età dell'edificio (Δ_3)**

0,72 (età fascia 41- 60 anni, qualità medio, stato manutentivo: buono)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 = 0,95 * 0,95 * 0,98 = \boxed{0,778}$$

ALLOGGIO (UNITÀ IMMOBILIARE)

- Aspetti funzionali (Ω_1)

Illuminazione:	0,90 (Insufficiente – stanze poco illuminate, il bagno è cieco)
Ventilazione:	1,07 (Buona – ambienti con h tra ml. 2,70 e ml. 3,50)
Insolazione:	1,00 (Norma – soggiorno esposto al sole alm. 6 h/g equin. primav.)
Dimensione ambienti:	1,00 (Normale – soggiorno e camera raggiungono i minimi standard dimensionali, anche il taglio alloggio)
Disposizione ambienti:	1,00 (Normale – soddisfa 5 parametri essenz. di funzionalità su 9)
Zone morte:	1,06 (Ottima – assenza di zone morte)
Ambienti di deposito:	0,97 (Insufficiente – assenza di locali deposito come ripostigli)
Qualità servizi:	1,00 (Normale – 4 sanitari in 1 WC)
Qualità cucina:	0,95 (Insuffic. – sviluppo continuo cucina arredo min. < ml. 4,20)

- Varianti estetiche (Ω_2)

Portone d'ingresso:	0,95 (Brutto – dim. BxH = c.ca 90x220 cm. in legno)
Porte interne:	1,00 (Normale – costituite in legno tamburato)
Tinte e decori	1,00 (Normale – tinteggiatura in tinta lavabile ordinaria)
Pavimentazioni	1,00 (Normale – piastrelle in monocottura standard)
Piastrelle pareti WC	0,97 (Brutte – maiolicate, obsolete)
Piastrelle pareti cucin.	0,97 (Brutte – in maiolica, obsolete)
Rubineria	1,00 (Normale – standard, con miscelatori)
Finestre	0,95 (Brutte – infissi in legno semplice e senza taglio termico, persiane in PVC che simula il legno)
Placche elettriche	0,98 (Brutte – vecchie e fuori serie)

- Varianti posizionali (Ω_3)

Affaccio z. giorno	1,00 (affaccio prevalente su giardino – corte interna)
Piano	0,80 (Edificio con ascensore – Piano Seminterrato)
Esposizione -	(già analizzato in edificio e a livello di funzionalità)

- Varianti dimensionali (Ω_4)

Taglio dim. alloggio	1,25 (sotto i m ² 40, escludendo il locale deposito)
----------------------	--

- **Varianti – grado di conservazione e interventi di manutenzione (Ω_5)**

Opere di manutenzione per eliminazione infiltrazioni da risalita capillare - Rifacimento tinteggiature, rifacimento porzioni di intonaco ammalorato, rimozione pavimento lungo il perimetro e altre opere (essendo una casa per vacanze non si reputa necessario realizzare impianti di riscaldamento): **0,95**

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 = 0,941 * 0,832 * 0,80 * 1,25 * 0,95 = \boxed{0,744}$$

A questo punto è terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, necessaria a determinare *il più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

In definitiva il valore unitario (V_u), da moltiplicare alla superficie commerciale, si esprime tramite la seguente formulazione:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni (vedi chiarimenti alla pag. 17 della presente):

- V_u = *valore unitario dell'abitazione*;
- V_m = *valore medio di mercato (stabilito pari a 1'025 €/mq)*;
- δ, Δ, Ω = *coefficienti di correzione (per zona, edificio, unità immobiliare)*.

Eseguendo il calcolo si ottiene il seguente risultato:

$$V_u = 1'025 * 1,490 * 0,778 * 0,744 = 1'025 * 0,862 \approx \boxed{884 \text{ €/m}^2}$$

In definitiva il *valore commerciale presunto dell'immobile* (V_a), al netto di tutti gli oneri necessari a regolarizzare l'immobile, sia dal punto di vista urbanistico (per le difformità non sostanziali – cft. pagg. 24-25 – lett. “E”) che catastale (cft. pag. 17 - lett. “B”), corrisponderà al seguente importo:

$$\boxed{V_a = (V_u * S_c) - (\text{Oneri})}$$

dove i vari elementi stanno ad indicare:

- V_a = *il più probabile valore di mercato dell'abitazione, comprensiva delle pertinenze*;
- V_u = *valore unitario dell'abitazione*;
- S_c = *superficie commerciale complessiva dell'immobile e relative pertinenze, al netto delle opere difformi*

$$\boxed{V_a = \text{€} (884 \text{ €/m}^2 * 51,0 \text{ m}^2) - \text{€} (1'000+1'516) = \text{€} 45'084 - \text{€} 2'516 = \text{€} 42'568}$$

Si ricorda inoltre che gli esecutati hanno una quota parte di spese condominiali pregresse, ancora da versare, pari ad **€ 1'359,46**, cifra che tuttavia potrebbe variare nel corso della procedura.

Il valore mensile della locazione, così come richiesto nei quesiti peritali, con riferimento al valore medio locativo stabilito a pag. 29, si determina moltiplicando lo stesso valore per la superficie commerciale e per i coefficienti correttivi stabiliti in precedenza, così come segue:

$$V_{loc.} = V_{m-loc.} * \delta * \Delta * \Omega * S_c = 3,95 \text{ €/m}^2 * 1,490 * 0,778 * 0,744 * 51,0 \text{ m}^2 \approx \text{€ 173,7}$$

Le caratteristiche generali, nonché le valutazioni tecniche conclusive, sono espresse in sintesi nel quadro prospettico qui di seguito riportato:

PRONTUARIO RIEPILOGATIVO

Proprietari sull'intero lotto da porre in vendita, in regime di comunione legale dei beni:

██████████ a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████);
 ██████████ a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████).

NOTE INFORMATIVE										
UBICAZIONE			DESCRIZIONE			PROPRIETA'			CONFINI	
Comune	Prov.	Via/loc	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano S1 – Int. 5/11 del fabbricato "A" - Condominio Tredoliche, di n.5 piani complessivi, dotato di locale deposito e corte pertinenziale, avente superficie commerciale totale di mq. 51,0.			██████████ a ██████████ (c.f. ██████████), ██████████ (c.f. ██████████) – in regime di ██████████.			S con corridoio pavimentato di accesso corte (p.lla n. 3 C.T.), N con disimpegno e vano scala condominiale, E ed O con altre abitazioni (int. nn. 4-6-10).	
Diamante	CS	C.da Tredoliche (Via Parthenius)								
DATI CATASTALI										
DITTA (Intestataria)	Foglio N.	Particella N.	Sub N.	VIA/LOC.	P.	Zona Cens.	Cat.	Classe	CONSIST. Vani / mq	R.C. (Euro)
██████████	4	1019	41+49+121	C.da Tredoliche – Via Parthenius	1° sotto strada	-	A/3-C/2-F/1	1	mq. 42; mq. 12	77,47; 29,54.
PARAMETRI ECONOMICI E FISCALI										
VALORE COMMERCIALE			VALORE AI FINI DELLA DICHIARAZIONE INVIM							
€ 42'568			Valore iniziale -				Valore finale -			
PROVENIENZA										
Gli immobili sono stati realizzati a seguito di: Licenza Edilizia n.51 rilasciata il 10/06/1975, Licenza Edilizia di Variante n.89 rilasciata il 29/11/1976, Atto di transazione e cessione di unità immobiliare, stipulata dal Segretario Comunale di Diamante con Rep. n. 208 del 25/11/1981, e Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (c.d. Primo Condono Edilizio) – n. Progressivo 0573733607 del 30/12/1986. Non è stato rintracciato il Certificato di Abitabilità o Agibilità.										
OSSERVAZIONI										
Gli esecutati hanno un debito con il Condominio Tredoliche, maturato al 12/10/2022, pari ad € 1'359,46. Si necessita di una pratica di aggiornamento di n° 2 planimetrie catastali (sub 49 e sub 121) – spesa complessiva € 1'000; Si necessita di una pratica di C.I.L.A. in Sanatoria per opere interne (diff. non sostanziali) – spesa complessiva € 1'516. Tali costi sono già stati sottratti al valore commerciale su indicato.										

Non avendo ricevuto Note tecniche di Parte e ritenendo di avere assolto il mandato affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima. Si ringrazia il *Signor Giudice* per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per quanto altro dovesse occorrere a chiarimento.

Paola, lì 28/02/2023

IL PERITO

Ing. Andrea MARTELLLO PANNO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALL. N°1/a: Visura Storica per immobile dei cespiti pignorati, censiti sul foglio di mappa n. 4 alla p.lla n. 1019 sub. nn. 41+49+121 del Comune di Diamante (CS);
- ALL. N°1/b : Planimetria catastale delle unità immobiliari;
- ALL. N°1/c : Estratto di mappa catastale;
- ALL. N° 1/d: Certificazione Notarile Sostitutiva dell'ultimo ventennio, presente anche in Atti;
- ALL. N° 1/e: Nota di Trascrizione di Atto di Vendita per Notar V. Titomanlio del 08/06/1982;
- ALL. N°2: Pianta in scala 1:100 dell'unità immobiliare, redatta in base ai rilievi effettuati;
- ALL. N°3: Documentazione fotografica;
- ALL. N°4: Comunicazioni con le Parti;
- ALL. N°5 : Verbale di Sopralluogo;
- ALL. N°6/a: Richiesta attestazione di regolarità urbanistica ed atti tecnici ed amministrativi al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante;
- ALL. N°6/b: Copia delle licenze edilizie, sanatoria amministrativa e Domanda di Condono Edilizio, con relativi elaborati di progetto, P.R.G. e altro, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante;
- ALL. N°7: Rogito di provenienza per notar SARLUCA Ettore;
- ALL. N° 8: Documenti richiesti e trasmessi dall'Amm.re Condominiale;
- ALL. N° 9: Documenti del Tribunale (Accettazione incarico, Istanze di Proroga trasmesse al G.E., udienze e autorizzazione di proroga).