

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E.I. 119/2017**  
**Giudice Dott.ssa Federica LAINO**

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

**BPER Banca S.p.A.**

CONTRO



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Relazione**

**Allegati**

**Osservazioni e controdeduzioni**

**Allegati alle osservazioni e controdeduzioni**



Diamante lì, 20.02.2020

**L'Esperto**

**Arch. Adriano Pedullà**



## PREMESSA

IL sottoscritto **Arch. Adriano Pedullà**, con studio in Diamante (CS) al corso Vittorio Emanuele 135/I iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 624 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Paola, C.F. **PDLDRN61M05H224A**, è stato incaricato in qualità di esperto prestando giuramento giorno 3 gennaio 2019, dal G.E. Dott.ssa Federica Laino, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. RGEI 119/2017 promosso da **BPER Banca S.p.A. contro** [REDACTED]

A seguito del ricevimento dell'incarico il sottoscritto ha redatto la consulenza tecnica nel rispetto delle seguenti linee guide generali:

**-A-**

### **Verifica della completezza dei 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 allegghi 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 progressa 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, allegghi:

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

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

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

- C -

### **Stato di possesso**

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



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

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

**- D -**

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

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

*- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

*- domande giudiziali e giudizi in corso;*

*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Indichi specificamente quali siano i pesidi 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 allavalutazione 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 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.*

### **Svolgimento operazioni peritali**

Letti gli atti di causa, analizzata tutta la documentazione in atti, acquisita presso l'ufficio tecnico di Paola, l'Agenzia del Territorio e presa visione dei luoghi, il sottoscritto fornisce la seguente analisi:

#### **A. Verifica della completezza della documentazione.**

Secondo la documentazione presente negli atti, quali il certificato notarile datato 5 settembre 2018 e la visure storica, l'immobile pignorato è contraddistinto catastalmente con il foglio n. 26 particella n. 35 sub n. 18 sito alla contrada Siviglia snc del comune di



Paola, categoria A.4 ( nel certificato notarile è indicato erroneamente A.7) classe 2, avente consistenza di 5 vani,superficie di mq. 146 ( mq. 138 escluso le aree scoperte) e rendita catastale pari ad €. 137,38.

L'immobile risulta intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Dalla visura storica si evince che l'immobile in esame dal 05.01.2001 (data di stipula dell'atto notarile a rogito del dott. Antonio Montesano , Notaio in Paola,rep.n° 1062 da parte egli esegutati) al 21.06.2006 , risultava intestato ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] mentre alla data odierna l'unità immobiliare risulta intestata al [REDACTED]

I beni sopra identificati sono sottoposti ad ipoteca a favore di BPER Banca S.p.A., in qualità di creditore ipotecario contro i coniugi [REDACTED] in qualità di debitori ipotecari.

Non risultano altri pregiudizi antecedenti o successivi, come sottoscritto dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobili ai sensi dell'art. 567 c.p.c eseguita dal Dott. Andrea Proto Notaio in Crotone in data 20 dicembre 2017 ed integrata in data 5 settembre 2018, come documentazione agli atti.

Tra la documentazione presente, vi è l'atto contrattuale del mutuo .

Al fine di acquisire elementi necessari per la redazione della presente consulenza tecnica, sono stati acquisiti la documentazione catastale e la documentazione in possesso del comune di Paola , per la verifica urbanistica relativa all'immobile oggetto di procedimento.

Il sottoscritto ha acquisito il titolo di proprietà dell'esecutato in copia semplice del 05.01.2001 repertorio n.1062 del notaio dott. Antonio Montesano.



La planimetria catastale dell'unità immobiliare, verificando la documentazione urbanistica assentita, non risulta conforme ai titoli abilitativi, inoltre è parzialmente difforme allo stato dei luoghi, pertanto sarà necessaria una variazione catastale per uniformare la documentazione alla situazione attuale previa sistemazione dell'immobile dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Il sopralluogo presso i luoghi di causa come da indicazione del custode Avv. Grimaldi Alberto Prassede, è avvenuto il giorno 25/01/2019 ore 14.00, con la piena collaborazione dell'esecutata 

In tale data, come da verbale del sopralluogo, presso l'immobile sito in via Fosse n. 22 si è preso visione dello stato dei luoghi e dell'interno dell'unità immobiliare, effettuando le necessarie misurazioni e rilievi fotografici.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a tre livelli oltre un piano seminterrato.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati sull'unità immobiliare è stata riscontrata una difformità urbanistica rispetto al titolo abilitativo e alcune difformità catastali.

La planimetria catastale è:

- ✓ parzialmente conforme allo stato dei luoghi, ma non è stato rappresentato graficamente la tettoia posta sul lato Ovest realizzata successivamente alla redazione della planimetria catastale;
- ✓ completamente difforme dagli elaborati dell'autorizzazione edilizia come successivamente specificato e esplicitato negli schemi sottostanti.

#### **B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.**

L'immobile, oggetto di relazione, è sito nel comune di Paola alla via Fosse n°22 nella zona sud dello stesso comune. La zona prevalentemente residenziale, è stata oggetto di



numerose edificazioni intorno agli anni 60, in cui vennero costruiti una serie di fabbricati di tipo economico ad uso residenziale.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale.

L'unità immobiliare è sita nel fabbricato ad uso residenziale nei piani superiori ed ad uso commerciale al piano terra, con accesso diretto da via Fosse ubicato sul lato Est dello stesso fabbricato.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante con copertura a falde e finiture di tipo economico.

L'intonaco esterno, di tipo "graffiato" color grigio, risulta essere in buone condizioni, non mostra elementi di forte degrado o fatiscenza, seppure la tinteggiatura non risulta più uniforme per via di alcuni interventi edilizi in facciata ; è altresì presente una fascia marcapiano di colore bianco.

Dal sopralluogo si è constatato che l'unità immobiliare è posta al piano primo con accesso dalla scala interna.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composta da soggiorno, cucina, bagnetto di servizio e ripostiglio, due camere da letto, un bagno e un disimpegno, un terrazzo coperto e un balcone lungo il lato Ovest e tre balconi lungo il lato Est.

L'ingresso apre direttamente sul soggiorno provvisto di camino con affaccio su via Fosse, proseguendo si accede alla cucina che si affaccia lato Est e dalla quale si accede al terrazzo coperto da una struttura in legno sorretta da pilastri in muratura di mattoni e da tegole in laterizio. Dal soggiorno si accede tramite un disimpegno alla zona notte dove è ubicato anche il bagno. L'altezza del piano è di tre metri.

L'appartamento è dotato di finiture di tipo economico:

- ✓ gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera , corredati di persiane;



- ✓ la pavimentazione di tutti i vani in gres ceramico completo di zoccolino battiscopa dello stesso materiale;
- ✓ il rivestimento della parete della cucina è limitato solo alla zona dell'angolo cottura, il bagno è rivestito con piastrelle in gres ceramico fino ad un'altezza di mt. 2.00;
- ✓ il portone d'ingresso è in legno massello come le porte interne, alcune delle quali sono vetrate;
- ✓ le pareti ed i soffitti, ad esclusione delle zone rivestite, sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiatura;
- ✓ il terrazzo coperto è pavimentato con cotto completo di zoccolino battiscopa con ringhiera metallica sul lato est e muretto di protezione con copertina in cotto sul lato nord ;
- ✓ i balconi sono pavimentati in gres completi di zoccolino battiscopa e muniti di ringhiera metallica.

L'immobile è completo d'impianto elettrico, impianto televisivo e impianto idrico, impianto di riscaldamento autonomo a metano e due split per il raffreddamento.

Nel complesso lo stato di conservazione può ritenersi ottimo.

Dai rilievi eseguiti sul posto, si desume la consistenza dell' immobile pignorato:

- ✓ **superficie lorda commerciale circa mq . 139.70;**
- ✓ **superficie balconi circa mq . 22.65;**
- ✓ **superficie terrazzo coperto mq. 24.00 ;**
- ✓ **altezza mt. 3.00.**

L'immobile confina sul lato est con via Fosse, lato sud  (cortile), lato ovest con corte comune, sul lato nord proprietà  scala comune.

Dalla documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato, si evince che:



- *l'immobile costituito da 5 vani è contraddistinto foglio n. 26 particella n. 35 sub 18;*
- *la planimetria catastale dell'unità immobiliare suddetta presentata in data 07/08/2000, è difforme al titolo edilizio ed è parzialmente conforme allo stato dei luoghi, infatti, non risulta rappresentato graficamente il terrazzo coperto.*

**C. Stato di possesso**

L'immobile ad oggi risulta occupato dagli esecutati in quanto unica dimora.

**D. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale.**

Sull'unità immobiliare, così come il fabbricato, non gravano vincoli storici o artistici ma solo paesaggistico – ambientale

L'immobile in oggetto non fa parte di un condominio.

**E. Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato costruito ante 01/09/1967, ma con autorizzazione edilizia n. 6179 del 27/12/1984 sono state assentiti dal comune di Paola lavori riguardanti i rifacimenti dei solai interni e della copertura. Per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia di cui sopra sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- *nulla-osta ai fini paesaggistici – ambientali n. 283 del 27/12/84;*
- *autorizzazione del Genio Civile di Cosenza n. 21373 del 06/12/84.*

Il progetto allegato alla presente autorizzazione non corrisponde allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale, ma facendo un raffronto tra la pianta piano primo allegata all'autorizzazione edilizia di cui sopra ed a quella stato attuale, si evince quanto segue:

la superficie utile abitabile dell'unità immobiliare allegata all'Autorizzazione edilizia, è pari a mq. 111.80, mentre quella dello stato attuale è pari a mq. 101.40, anche se la planimetria agli atti del comune di Paola, non rispecchia la conformazione geometrica attuale in quanto la rappresentazione grafica non è corretta, condizione che si è verificata



nello stesso progetto allegato all'autorizzazione dove non c'è corrispondenza tra piante e prospetti..

Esistono però delle difformità lungo il prospetto ovest:

- la realizzazione del porticato aperto e l'unione dei due balconi;

e sul prospetto est:

- l'ampliamento dei tre balconi.

Il porticato è stato realizzato dopo il 07/08/2000 perché non è presente nella planimetria catastale aggiornata a quella data.

L'unione dei due balconi (con ampliamento degli stessi) lungo il lato ovest e l'ampliamento dei tre balconi lungo il lato est, sono presenti nella planimetria catastale di cui sopra.

Non stati reperiti presso il comune di Paola domande o pratiche di condono o sanatorie, collaudo statico o certificato di abitabilità o agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quanto indicato dal P.R.G. vigente del 1984 ( zona residenziale : Centri e Nuclei storici) e con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente ( Rispetto strade a scorrimento veloce – art. 97 REU)anche se bisogna fare alcune osservazioni e far ricorso ad alcune sentenze della Giustizia Amministrativa:

- L'unità immobiliare è parte di un fabbricato realizzato anteriormente al 01.09.1967 , pertanto esistente quando è entrato in vigore il Decreto Ministeriale del 01.04.1968;
- “ ..... il regime di in edificabilità delle fasce di rispetto stradale non può essere inteso alla stregua di un vincolo espropriativo , dovendosi ritenere che tale regime debba essere ricondotto all'effetto (conformativo) consistente nell'imposizione alla proprietà dell'obbligo di conformarsi alla destinazione impressa al suolo in funzione di salvaguardia della programmazione urbanistica ..... “ (Consiglio di Stato sez IV ,



13.03.2008 n° 1095; Consiglio di Stato sez IV , 27.09.2012 n° 5113; T.A.R. Puglia – Lecce 19.10.2011 n° 1798; TAR Lombardia – Milano , 21.04.2011 n° 1019);

- “ ..... le fasce di rispetto stradale non costituiscono vincolo urbanistici , ma misure poste a tutela della sicurezza stradale ..... “(Consiglio di Stato sez IV , 20.10.2000 n° 5620.

Alla stregua di quanto visionato , dagli strumenti urbanistici vigenti e da quanto espresso dalla giurisprudenza e da quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada ( D.P.R. n° 495/1992) all’art. n° 28 comma cita testualmente :” ..... Le distanze dal confine stradale all’interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni ..... o negli ampliamenti fronteggianti le strade , .....” ( nel nostro caso l’oggetto dell’illecito edilizio (il terrazzo coperto ) è posto nella parte non fronteggiante la strada ) è possibile effettuare la sanatoria – anche perché il fabbricato è posto all’interno del centro urbano - a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. n 380/2001 anche se ricade su area soggetta a vincolo paesaggistico. In tal senso, la legge n° 308 del 15.12.2004, consente la sanatoria solo di abusi di lieve entità e cioè:

*“... a) lavori, realizzati in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi o ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati...”.*

Nel caso in esame il porticato non sviluppa volumetria perché inferiore al 25 % della superficie dell’unità immobiliare ( Circolare Ministero per i Beni e le Attività Culturali n° 33 del 26.06.2009 ) , i balconi non incidono sulla volumetria e le difformità geometriche dell’alloggio possono essere sanate in quanto lo stesso ha una volumetria addirittura



inferiore di quella assentita con l'Autorizzazione n°6179/1984 , anche se la forma diverge dall'effettivo stato dei luoghi.

In secondo luogo, può essere presentato condono a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento per come previsto dall'art. 40 della legge n. 47/1985 e art. 46 comma 5° del D.P.R. 380/2001 come prorogati dal D.L. 30/09/2003 n. 269 convertito con modifiche nella legge n. 326 del 24/11/2003.

Nel primo caso l'istanza di sanatoria può essere presentata anche prima della vendita dell'immobile con autorizzazione del giudice, e versamento al Comune di Paola dell'oblazione pari al doppio degli oneri concessori (art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.).

Nel secondo caso dovrà essere presentata al comune dall'aggiudicatario apposita istanza di condono edilizio con oblazione da versare nelle casse dello stato e gli oneri concessori nelle casse del comune di Paola.

Alle oblazioni ed oneri vanno aggiunte le spese istruttorie e l'onorario del tecnico incaricato per l'elaborazione della pratica .

Dall'analisi della documentazione, è emerso che la stessa unità immobiliare è priva di certificato di agibilità .

**F. Divisione in lotti.**

L'immobile non può essere diviso in più lotti.

**G. Valore dei beni e costi.**

La stima consiste nel determinare il giusto valore monetario dell'immobile oggetto di causa.

Il criterio di stima adottato è il più probabile valore di mercato, consistente nel confrontare l'immobile pignorato con appartamenti simili di cui si conoscono i prezzi di mercato.



Per la stima del valore attuale si è provveduto a reperire informazioni sul mercato immobiliare della zona tramite agenzie immobiliari, in riferimento al valore commerciale al metro quadrato di immobili a destinazione residenziale di medesima tipologia e ubicazione. Gli immobili collocati sulla via Fosse , hanno un valore di mercato che oscilla tra 700 e 900 euro al metro quadro.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) , in riferimento al secondo semestre del anno 2018, la quotazione al metro quadro è pari ad un minimo di 640 euro al metro quadro ad un massimo di 940 euro al metro quadro per abitazioni di tipo economico.

Il valore di mercato adottato, pertanto, considerato il grado di finitura e lo stato d'uso del fabbricato, l'ubicazione dell'unità immobiliare con doppio affaccio di cui uno vista mare, è considerato attendibile in 800 euro al metro quadrato.

La superficie commerciale dedotta dal sopralluogo è pari alla somma dei vani principali (comprensiva della superficie dei muri interni e perimetrali esterni per intero e dei muri confinanti di parti comuni o con altre unità immobiliari computate nella misura del 50%) e delle superfici accessorie ragguagliate. A seconda delle diverse destinazioni tali superfici saranno moltiplicate per i relativi coefficienti di ragguaglio secondo il D.P.R 23/03/1998 n. 138, ottenendo la superficie complessiva che, moltiplicata per il valore economico a metro quadro, fornisce il valore commerciale dell'immobile.



DESTINAZIONE	S.L (mq)	Coeff. ragguglio	Sup. comm. ragguglia ta	Valore €/mq.	Valore
Abitazione	139,70	1,00	139,70	800,00 €	111.760,00 €
Porticato coperto	24,00	0,30	7,20	800,00 €	5.760,00 €
Balconi	22,65	0,30	6,80	800,00 €	5.436,00 €
<b>TOTALE</b>					<b>122.956,00 €</b>

## CONCLUSIONI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, identificata catastalmente con il foglio n. 26 particella n. 35 sub n. 18 ha il valore estimativo pari ad €. 122.956.00.

E' necessario scorporare da tale stima le spese tecniche ed amministrative per la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico ed edilizio facendo riferimento alla sanatoria ed al condono:

<b>SANATORIA EDILIZIA</b>			
	S.C.	€/mq.	Totale
Oblazione alloggio			1.000,00 €
Oblazione portico e balconi	28,00	110,00 €	3.080,00 €
Danno Ambientale			500,00 €
<b>ONORARIO</b>			
Richiesta compatibilità paesaggistica			1.000,00 €
Certificato idoneità statica			2.000,00 €
Variazione e voltura catastale			700,00 €
<b>TOTALE SPESE</b>			<b>7.280,00 €</b>

<b>CONDONO EDILIZIO</b>			
	S.C.	€/mq.	Totale
Oblazione alloggio (tip.6)			516,00
Oblazione portico (tip.1)	14,40	100,00 €	1.440,00 €
Oblazione balconi (tip.2)	13,60	80,00 €	1.088,00 €
Oneri concessori portico e balconi	28,00	55,00 €	1.540,00 €
Danno ambientale			500,00 €
<b>ONORARIO</b>			
Richiesta compatibilità paesaggistica			1.000,00 €
Certificato idoneità statica			2.000,00 €
Variazione e voltura catastale			700,00
<b>TOTALE SPESE</b>			<b>8.268,00 €</b>



L'unità immobiliare, inoltre, è priva di certificato di agibilità pertanto c'è da considerare una ulteriore spesa per la redazione della SCIA per l'agibilità pari ad €. 1000,00 compreso spese comunali ma esclusa CNAIP, I.V.A. ed oneri fiscali.

Riepilogando, nel caso di sanatoria edilizia che è possibile presentare anche in corso di causa le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale sono pari ad €. 8.280,00; invece nel caso di condono edilizio che è possibile presentare soltanto dall'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento le spese per la regolarizzazione dell'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale sono pari ad €.9.268,00.

Pertanto il valore dell'unità immobiliare nel primo caso è pari:

Valore unità immobiliare	Spese per regolarizzazione	Valore finale
122.956,00 €	8.280,00 €	<b>114.676,00 €</b>

Invece nel secondo caso è pari a :

Valore unità immobiliare	Spese per regolarizzazione	Valore finale
122.956,00 €	9.268,00 €	<b>113.688,00 €</b>

In ottemperanza dall'incarico affidatomi si conclude la presente relazione di consulenza tecnica costituita da numero 21 pagine e relativi allegati.

Ritenendo di aver svolto in maniera completa l'incarico ricevuto, il sottoscritto trasmette copia del proprio elaborato al creditore procedente e al debitore restando a disposizione per ulteriori eventuali delucidazioni.

L'esperto

Arch. Adriano Pedullà

