

TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n.68/2021 R.G.E.I.

Promossa da:

SIRIO NPL S.r.l.

Contro

Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa FEDERICA LAINO

C.T.U.

Geom. Giuseppe Alberto Arlia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con apposito provvedimento dell'1 dicembre 2021 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS), Dr.ssa Federica Laino, disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°68/2021 R.G.E.I., promossa dalla Soc. SIRIO NPL S.r.l., con sede legale in Via V.Alfieri n.1, Conegliano (TV), nei confronti

In data 3 dicembre 2021 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- A -

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

- 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.*
- 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).*
- Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- 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;*
- 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

- 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.

- 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.

- Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico estraendo la documentazione ipo-catastale depositata in atti. Si è potuto, così, constatare che l'immobile staggito è un lotto urbano composto da un fabbricato unifamiliare di modeste dimensioni con area di corte esclusiva annessa, censito nel Catasto Fabbricati del comune di Tortora (CS), identificabile per come segue:

Unità abitativa sistemata a villetta censita nel Foglio n.6, Particella n.414, Sub n.5 - Zona Censuaria 3 - Categoria A/3, classe 2, vani catastali 5, rendita Euro 188,51 – Contrada Pizinno snc, Piano Terra e Primo Sottostrada, con annessa area di corte esclusiva - Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà, pari a 1/1, al soggetto esecutato

In data **3 dicembre 2021**, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti al Comune di Tortora (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio afferente all'immobile pignorato.

In data **3 dicembre 2021**, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate - Unità Territoriale di Paola (CS), richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dal soggetto esecutato sul bene oggetto di pignoramento.

In data **17 dicembre 2021**, il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile di Cosenza per richiedere e ritirare copia conforme del rogito notarile di provenienza e nel quale è contenuto l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

In data **15 gennaio 2021**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode incaricato – Avv. Gianluca Chierchia - il sottoscritto si recava presso l'immobile staggito, per dare avvio alle operazioni peritali. Si è proceduto, dunque, con puntuale rilievo planivolumetrico interno ed esterno, nonché rilievo fotografico del bene oggetto di perizia. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

RISPOSTE AI QUESITI

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

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa.

Il titolo di provenienza del bene pignorato è stato reperito presso l'Archivio Notarile di Cosenza, i cui estremi risultano i seguenti:

- > *Rogito di donazione del 25.08.1993 a firma del Notaio Vincenzo Titomanlio, Repertorio n.61078, Raccolta n.21056, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Belvedere Marittimo (CS) il 10.09.1993 al n.1291 Serie 1V; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 24.09.1993 ai nn. 22340 R.G. e 19200 R.P.; con il quale la parte debitrice acquisì la piena ed esclusiva proprietà del terreno da cui deriva il lotto urbano pignorato. **(Cfr. ALLEGATO 2)**.*

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si allega alla presente per come richiesto al punto 4) del quesito A, unitamente alla nota di iscrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura espropriativa. **(Cfr. ALLEGATO 3)**

B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

L'immobile oggetto di perizia risulta un fabbricato sistemato a villetta unifamiliare con area di corte esclusiva annessa, ubicato in contrada Pizinno del comune di Tortora (CS), zona montana posta quasi ai confini tra la Calabria e la Basilicata.

Detta zona ha una connotazione pressoché rurale ed agricola, priva di qualsivoglia attività commerciale e di servizi, raggiungibile sia dal litorale tirrenico da cui dista circa 15Km, attraverso la viabilità

comunale che si dirama dalla strada statale SS585 (Tortora-Lagonegro), sia dallo svincolo di “Lauria Sud” dell’autostrada E45 (Salerno-Reggio Calabria) da cui dista circa 12Km.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di “Praia-Aieta-Tortora”, sulla linea “Battipaglia-Reggio Calabria”, distante dal fabbricato circa 20 km; l’aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 190Km.

Il fabbricato di che trattasi è costituito da un piano fuori terra, con terrazzo scoperto annesso, e da un piano primo sottostrada (seminterrato) il cui perimetro è pari al predetto terrazzo; oltrechè da un ambiente rustico sottotetto -in parte fruibile- non collegato internamente con gli altri piani, in quanto lo stesso risulta accessibile solo dall’esterno attraverso una porticina posta al di sopra del portone di ingresso dell’unità abitativa.

La struttura portante del fabbricato è in muratura semplice con solai di piano realizzati in latero-cemento. La copertura è a falde inclinate con struttura portante in travi in legno “uso fiume” sormontati da listelli in legno ai quali risulta fissato il manto di copertura, realizzato in tegole di cemento del tipo “marsigliesi”.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne dell’immobile di che trattasi e relative finiture possono così riassumersi:

- La muratura portante al piano terra è verosimilmente in mattoni pieni confezionati con malta cementizia, mentre al piano primo sottostrada ed a livello della copertura risulta in blocchi di cemento posti ad una testa.
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni (balconi e finestre) sono in alluminio “taglio freddo” con vetro singolo, dotati di tapparelle avvolgibili in pvc;
- Le porte interne sono del tipo tamburato.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di ceramica monocottura di qualità scadente, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico fortemente ammalorati;
- L’impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete e linee separate dotate di interruttori differenziali “salvavita” posizionati in apposito quadro.
- L’impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in ferro e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc, collettate a tubazione generale con scarico in fossa settica per la quale non è stato possibile individuarne la posizione.
- L’impianto di riscaldamento è garantito da caldaia gpl, posta nel sottotetto da cui si diramano le tubazioni che alimentano i radiatori in ghisa presenti nei vari ambienti del piano terra. La gestione dell’accensione/spengimento e/o regolazione della temperatura avviene per mezzo di termostato posto nel corridoio dell’unità abitativa.
- L’acqua calda sanitaria è assicurata dalla predetta caldaia, nonché da scaldabagno elettrico posizionato anch’esso nel locale sottotetto, da cui verosimilmente dovrebbe dipendere la sola cucina.

Di seguito, invece, si indicano l’utilizzazione interna e disposizione dei vani, i dati catastali, i confini ed i dati metrici rilevati in sede di sopralluogo.

La composizione e disposizione dei vani rispetto ai piani di appartenenza e relative pertinenze esterne può così schematizzarsi:

Piano Terra - Il piano terra è interamente adibito ad abitazione, con accesso principale dal prospetto Sud. L'unità abitativa al suo interno è composta da: ingresso/corridoio; cucina abitabile con caminetto a legna; camera da letto ad uso singola o doppia; bagno dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, piatto doccia e vasca; stanza da letto matrimoniale e soggiorno/salotto. Da quest'ultimi due vani è possibile accedere al terrazzo scoperto, il quale è fruibile anche dall'esterno attraverso il marciapiede antistante l'ingresso principale.

Al momento del sopralluogo (15.01.2022) l'unità abitativa risulta disabitata e priva di quasi tutti gli arredi, non è presente l'energia elettrica e la fornitura dell'acqua potabile. Lo stato di manutenzione all'interno risulta discreto e la mancata manutenzione ordinaria sta generando vistose muffe e distacchi dell'intonaco, alcuni di questi dovuti anche ad umidità di risalita.

Piano Primo Sottostrada (seminterrato) - Questo livello consta della sola parte di fabbricato sottostante al precitato terrazzo, la cui realizzazione a seminterrato è stata favorita dalla giacitura del terreno, che in questo punto declina verso valle. Esso è costituito da due vani, non comunicanti tra loro, i quali risultano adibiti: uno a locale garage, non rifinito al suo interno, ed uno a dispensa/cucina rustica, allo stato attuale rifinita in ogni sua parte.

Piano Sottotetto – La formazione della copertura a doppia falda inclinata ha generato un ambiente sottotetto in parte fruibile ed adibito a locale di sgombero; esso è accessibile solo dall'esterno con scala a mano grazie ad una porticina posta al di sopra dell'ingresso principale dell'unità abitativa. Non risulta partizionato al suo interno, salvo la presenza del muro portante centrale su cui poggiano i colmi delle due falde di copertura. È completamente allo stato rustico e per come anzidetto al suo interno sono stati installati lo scaldabagno elettrico e la caldaia, entrambi con le rispettive tubazioni di diramazione verso l'unità abitativa sottostante.

Area di corte esclusiva - Il fabbricato appena descritto è circondato da un'area di corte esclusiva di circa 1200mq, per la maggior parte utilizzata a terreno agricolo, attualmente in stato di abbandono, e nella quale risultano piantumati qualche vite e qualche albero da frutta. La parte immediatamente prossima all'ingresso principale del fabbricato risulta cementata e piastrellata, e dalla stessa dirama una scaletta esterna in cemento che favorisce l'accesso ai locali posti al piano seminterrato. Al di sotto della rampa di scala sono stati realizzati due piccoli ripostigli sottoscala, senza infissi ed al rustico, per i quali il sottoscritto non ha effettuato misurazioni in quanto li ha ritenuti non rilevanti ai fini valutativi, ancorché non rilevati ai fini catastali. La porzione di corte utilizzata a terreno agricolo sarebbe la parte antistante il piano primo sottostrada, quella posta ad ovest rispetto al fabbricato, la quale si presenta con moderata acclività, mentre la restante parte è utilizzata a strada di accesso sia del fabbricato che del terreno di cui alla p.lla n.333, di proprietà del soggetto esecutato.

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

I confini dell'immobile oggetto del presente elaborato risultano i seguenti:

- **Nord** – Confina con terreno di cui alla particella n.333, di proprietà dello stesso soggetto esecutato;

- **Sud** – Confina con altro lotto urbano di cui alla particella n.412, di proprietà del Sig. Iaselli Vincenzo;
- **Est** – Confina in parte con terreno di cui alla particella n.726 di proprietà del Sig. Iaselli Vincenzo ed in parte con lotto urbano di cui alle particelle nn. 329 e 721 di proprietà dei Sigg. Iaselli Angelo e Domenico;
- **Ovest** – Confina con terreno di cui alla particella 774, di proprietà del Sig. Iaselli Vincenzo;

La superficie netta calpestabile interna è così distribuita:

Piano Terra = **93,04 mq**

Piano Primo Sottostrada - Seminterrato = **47,76 mq**

Piano Sottotetto = **40,75 mq** (n.b. intendendo per tale la sola parte con altezza maggiore a 1,50mt)

TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE INTERNA = 181,55 mq

La superficie commerciale viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ed ornamento ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ovvero una data percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti, il tutto secondo i dettami delle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate basate sul D.P.R. n.138/1998 .

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

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti

Unità abitativa al piano terra = **120,23 mq**

B) Superfici lorde delle pertinenze esclusive accessorie

B1) - Locali accessori al piano 1° sottostrada (Seminterrato) = **64,12mq**

B2) - Locali di sgombero piano Sottotetto = **48,25mq**

C) Superfici lorde delle pertinenze esclusive di ornamento

C1) - Terrazzo piano terra = **77,49mq**

C2) - Area scoperta pavimentata piano terra = **36,63mq**

C3) - Area di corte libera = Area totale lotto – area di sedime del fabbricato - Area C2) =
= 1413 - 185 - 36,63mq = **1191,37mq**

Calcolo superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dei vani principali

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del:

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Pertanto considerato che le pertinenze esclusive accessorie di cui al punto B) non risultano comunicanti, il calcolo è per come segue:

B1 omog. = 64,12 x 25% = **16,03mq**

B2 omog. = 48,25 x 25% = **12,06mq**

Totale superficie omogenizzate pertinenze esclusive accessorie = 16,03 + 12,06 = **28,09mq**

Calcolo superfici omogenizzate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie omogenizzata delle pertinenze di ornamento, la stessa si differenzia e si computa per come segue:

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

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

Superficie scoperta (area pavimentata e area di corte)

- pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Pertanto posta la sopracitata differenziazione si può procedere ai relativi calcoli:

$$\mathbf{C1\ omog.} = (25 \times 30\%) + [(77,49 - 25) \times 10\%] = 7,5 + (52,49 \times 10\%) = 7,5 + 5,25 = \mathbf{12,75mq}$$

$$\begin{aligned} \mathbf{C2\ omog.} &= (A \times 10\%) + [(C2+C3-A) \times 2\%] = \\ &= (120,23 \times 10\%) + [(36,63 + 1191,37 - 120,23) \times 2\%] = \\ &= 12,02 + (1107,77 \times 2\%) = 12,02 + 22,16 = \mathbf{34,18mq} \end{aligned}$$

Totale superficie omogenizzate pertinenze esclusive accessorie e di ornamento

$$\mathbf{C\ omog.} = C1\ omog. + C2\ omog. = 12,75 + 34,18 = \mathbf{46,93mq}$$

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Determinate le superfici lorde interne vani principali e accessori diretti, nonché le superfici omogenizzate delle pertinenze esclusive accessorie e di ornamento è possibile determinare la superficie commerciale totale, e cioè:

$$\mathbf{Sc = A + C\ omog. = 120,23 + 46,93 = 167,16mq}$$

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dal confronto tra quanto descritto nel paragrafo precedente con quanto riportato in catasto, nonché nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, non sono emerse discrasie, pertanto il sottoscritto dichiara la perfetta conformità. Ai fini della corretta continuità storica è utile precisare come l'attuale identificato catastale, che individua l'immobile staggito, deriva dalla fusione degli originari identificativi di seguito indicati:

- Subalterno 1 – che individuava l'attuale unità abitativa al piano terra;
- Subalterno 2 – che individuava l'attuale cantina/cucina rustica al piano 1° sottostrada;
- Subalterno 3 – che individuava l'attuale garage al piano 1° sottostrada;

La variazione catastale per fusione dei predetti Subalterni è stata presentata in data 15.10.1998, con prot. n° B05483, nella quale per mero errore materiale non si è provveduto alla fusione anche del subalterno 4, censito quale “bene comune non censibile - corte”.

Per definizione un “bene comune non censibile” è tale quando è comune a due o più unità immobiliari. Nel caso di specie, avendo fuso tutti i subalterni in un'unica unità immobiliare, non aveva e non ha motivo di esistere catastalmente il Sub 4, in quanto di fatto trattasi della corte esclusiva dell'unica unità immobiliare urbana presente nel lotto di che trattasi, ovvero del Subalterno 5.

Per tale ragione, quindi, andrebbe riportata graficamente nella planimetria del Sub 5.

Ad ogni buon fine detta circostanza è riconducibile ad un “modus operandi” catastale degli anni '80/90, ovvero quello di rappresentare graficamente l'unità abitativa e l'eventuale corte esclusiva annessa in maniera disgiunta, comportando così l'automatica assegnazione di due subalterni.

Tale modo di operare non trova più riscontro all'attualità, in quanto le circolari e le norme catastali susseguitesesi nel tempo hanno impartito un nuovo – e se vogliamo più corretto – modo di rappresentare le unità immobiliari e loro pertinenze esclusive, appunto, in una unica planimetria catastale.

Alla luce di queste precisazioni il sottoscritto può asserire che detta circostanza non inficia la procedura espropriativa perché non è da iscriversi quale difformità pregiudizievole, bensì ad una difformità catastale sanabile con la redazione di una pratica di Variazione Catastale avente causale “esatta rappresentazione grafica” del subalterno 5.

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

SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sugli immobili pignorati e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle relative planimetrie catastali, sono emerse delle lievi difformità in ordine di rappresentazione grafica, per le quali il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire le opportune variazioni catastali, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice.

Relativamente a ciò comunque se ne terrà conto in fase di determinazione del valore. Di seguito si indicano le difformità rilevate e ritenute dal sottoscritto catastalmente rilevanti:

PIANO 1° SOTTOSTRADA (Seminterrato) - Nella planimetria catastale in atti si rileva come il muro perimetrale controterra sia stato disegnato perfettamente continuo, mentre dai rilievi effettuati il vano garage è lievemente più largo rispetto l'attuale cantina/cucina rustica. Quest'ultima in planimetria viene indicata come ripostiglio, mentre il locale garage come cantina. E' stata indicata una altezza netta interna di 2,70mt mentre invece quella rilevata è pari ad 2,80mt.

PIANO SOTTOTETTO - Non risulta rappresentato graficamente nella planimetria catastale in atti, probabilmente ritenuto non rilevante ai fini catastali.

Dette difformità sono da ritenersi tali solo ai fini catastali per come meglio si specificherà nei paragrafi successivi.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire la relativa variazione catastale necessaria all'aggiornamento della planimetria, gli stessi possono stimarsi in circa Euro 1.000,00 oneri compresi.

C – STATO DI POSSESSO

All'atto della visita di sopralluogo l'immobile in oggetto risultava nella disponibilità del soggetto esecutato. Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. **(Cfr. ALLEGATO 7)**

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo dei beni in oggetto, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobile in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Tortora, ma non propriamente presenti per la specifica zona. Vengono dunque utilizzati i parametri della zona con caratteristiche simili, applicando in diminuzione agli stessi una percentuale correttiva che il sottoscritto ritiene congrua in base all'effettivo contesto in cui è ubicato l'immobile

Zona di riferimento: "suburbana/Centro storico, via Monastero, p.zza Garibaldi, via San Pietro"

Tipologia: "Abitazione di tipo economico"

Valore minimo 1,7 Euro/mq – Valore Massimo 2,5 Euro/mq

Si ritiene congruo il valore minimo pari a 1,7 Euro/mq con percentuale di diminuzione pari al 20%. Pertanto il calcolo del valore locativo è per come segue:

$$V_{lm} = 1,7 - 20\% = 1,36 \text{ €/mq}$$

Calcolo valore locativo = Sup. Lorda x V_{lm} = 167,24 x 1,36 = Euro 227,45 al mese

In cifra tonda 230 Euro/mese

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

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva così come riportato nella certificazione notarile in atti **(Cfr. ALLEGATO 3)**.

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

Non esiste condominio vista la tipologia dell'immobile.

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A fronte di specifica richiesta effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Tortora, tendente ad ottenere copia di eventuali titoli edilizi abilitativi per la costruzione del fabbricato oggetto di perizia, è emerso che per lo stesso non sono stati rinvenuti fascicoli edilizi. **(Cfr. ALLEGATO 8)**

Al fine di accertare quindi se la costruzione è stata edificata prima del 1.9.1967 in sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha dapprima valutato ed esaminato alcuni particolari costruttivi che hanno lasciato supporre come l'epoca di costruzione risalga ai primi degli anni '60. Ad esempio la tipologia del solaio di piano che è possibile apprezzare dall'interno del vano garage è del tipo "gettato in opera". Ovvero le nervature tra gli elementi in laterizio (pignatte) non sono i classici travetti in c.a.p. in uso a partire dagli anni '70, ma le stesse sono state confezionate sul posto in fase di realizzazione. Tale supposizione è stata suffragata da apposito quesito posto dal sottoscritto al marito della persona esecutata, il quale

ha dichiarato, in effetti, che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967. **(Cfr. pagina 3 dell'ALLEGATO 1)**

L'immobile è sprovvisto dell'agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile periziato è perfettamente compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico, con i titoli abilitativi e con quanto censito in catasto, ovvero ad uso "residenziale".

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto già descritto e relazionato nei paragrafi precedenti si può determinare che l'immobile staggito forma un unico lotto, anche in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari ambienti e consistenze che li pongono nella condizione di essere strumentali tra loro.

Pertanto ai fini di un'alienazione si può procedere senza frazionamenti e/o altri procedimenti, e di seguito si indica la descrizione del lotto:

Comune di Tortora (CS) – Unità abitativa sistemata a villetta censita nel Foglio n.6, Particella n.414, Sub n.5 - Zona Censuaria 3 - Categoria A/3, classe 2, vani catastali 5, rendita Euro 188,51 – Contrada Pizinno snc, Piano Terra e Primo Sottostrada, con annessa area di corte esclusiva.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

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

La determinazione di codesti valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare della zona, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari e studi notarili.

Da queste è però emerso come la zona in cui è posto l'immobile oggetto di perizia non ha un mercato immobiliare consolidato dal quale poter desumere valori certi, pertanto il sottoscritto ha ritenuto corretto raffrontare le conoscenze dirette con i valori OMI riscontrabili sul sito dell'A.d.E., per zone similari, determinando così il valore unitario da applicare.

Conoscendo dunque la superficie commerciale dell'immobile, per come infra determinata, ed il valore unitario, si può procedere alla sua stima, applicando eventuali aggiunte (es. per esposizione/vista, particolari rifiniture, ecc) o detrazioni (es. spese/oneri per sanatoria e/o regolarizzazioni varie, spese per opere di completamento, ecc.), determinate in percentuale in virtù all'esperienza del sottoscritto in materia estimativa.

Pertanto il valore del lotto può così determinarsi:

Superficie Commerciale (Sc) = 167,16 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 400,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 167,16 x 400 = 66.864 Euro

Detrazioni:

- > Spese per variazione catastale = 1.000,00 Euro
- > Lavori di ristrutturazione pari al 10% del valore = 6.686,40 Euro

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Valore Commerciale – Detrazioni = 66.864,00 - 1.000,00 - 6.686,40 = **59.177,60**

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA = 59.177,60 Euro

In cifra tonda = 59.200,00 Euro

CONCLUSIONI

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

Belmonte Calabro, lì 10 maggio 2022

Con Osservanza

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Alberto ARLIA