

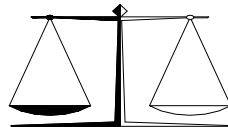
STUDIO TECNICO

GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

Via Vittorio Emanuele III – 87020 Acquappesa (CS)

Tel. 0982 – 971298 * cell. 347 – 5356733 * P.I. n° 02750080786

Tribunale Ordinario di Paola
(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 80/2022 R.G.E.I.

CONDOMINIO "██████████"

CONTRO
██████████

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Antonio Sciammarella
Antonio Sciammarella

Geom. Antonio Sciammarella

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: P. E. n. 80/2022 – CONDOMINIO “ [REDACTED] ” contro [REDACTED] Ill.mo
Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

1. Premessa

Con provvedimento del 11 gennaio 2023, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'albo Provinciale di Cosenza dei Geometri al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. Ill.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe e convocato per l'udienza del 29 settembre 2023, nel quale, dopo avere accettato l'incarico, la S.V. Ill.ma mi poneva i seguenti quesiti:

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;
- descrive 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 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, 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 ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.
- 3) 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 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver consultato la documentazione allegata alla procedura, previa comunicazione telefonica e conseguente PEC, con il custode Dott.ssa Anna Maria Mannarino nominato dal G.E. del Tribunale di Paola nella procedura esecutiva immobiliare, fissavamo per il giorno 16 giugno 2023, alle ore 10,30 l'inizio delle operazioni peritali. Vista l'irreperibilità dell'esecutato, previa autorizzazione del G.E., si è proceduto all'accesso forzoso all'immobile pignorato con l'ausilio del fabbro. Una volta aperta la serratura del portone d'ingresso dell'appartamento effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico dell'unità pignorata, una ricognizione dei luoghi e scattavo anche delle fotografie.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguivo indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove inoltravo richiesta delle planimetrie catastali e visure delle unità oggetto di stima (cfr. all.5 e 6);
- l'UTC di Scalea, dove ho chiesto copia delle pratiche edilizie degli immobili oggetto di stima, l'attestato di esistenza di eventuali vincoli e dell'utilizzazione prevista dal PRG; di conoscere se erano state presentate o siano in itinere richieste e/o rilasci di concessioni in sanatoria dai proprietari o costruttori dell'immobile in oggetto (cfr. all.8);
- l'Ufficio Demografico del Comune di Nocera Inferiore (SA) e del Comune di Ravello (SA), dove ho chiesto copia l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato (cfr. all.10);
- l'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui chiedevo di conoscere se esistevano contratti di locazione (cfr. all.9);
- agenzie di mediazione e studi professionali del luogo.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Quesito n. 1

Verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione allegata consta dell'istanza di vendita ex art. 529 c.p.c. in cui sono riportati i dati catastali e le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione allegata alla procedura si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti trascrizioni:

- Nota Trascrizione del 12/10/2022 - Registro Particolare 24927 Registro Generale 30206 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 898 del 20/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO del 20/09/2022 Numero di repertorio 898 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 860 020 40789 Sede PAOLA (CS). Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di CONDOMINIO [REDACTED] Sede SCALEA (CS) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale Comune SCALEA (CS) Foglio 1 Particella 360 Subalterno 15 Per il diritto di PROPRIETA' Per la

quota di 1/1. Contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale Comune SCALEA (CS) Foglio 1 Particella 360 Subalterno 15 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. (cfr. all.2).

Dalla ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risulta la seguente iscrizione:

- Nota Iscrizione del 26/10/2017 - Registro Particolare 2908 Registro Generale 28412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 34 del 26/02/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO. Descrizione ATTO GIUDIZIARIO del 26/02/1998 - Numero di repertorio 34 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Codice fiscale 800 327 60656 Sede NOCERA INFERIORE (SA). Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 140.166,44 - Totale € 77.468,54.

Formalità di riferimento Servizio di PI di COSENZA Iscrizione Numero di registro particolare 701 del 28/03/1998. Richiedente ITALFONDIARIO SPA Indirizzo ROMA - VIA CARUCCI, 131.

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale Comune SCALEA (CS) Foglio 1 Particella 360 Subalterno 15 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale Comune SCALEA (CS) Foglio 1 Particella 360 Subalterno 15 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. (cfr. all.3);

Documentazione catastale

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- Planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. all.4);
- visura storica dell'immobile pignorato (cfr. all.5).

3.2 Quesito n. 2

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'immobile pignorato consta in:

1. un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, ubicato alla via Pezzotti – Località Petrosa, del Comune di Scalea, catastalmente identificato al Foglio di Mappa n.1 dalla particella n.360 sub 15.

Il fabbricato descritto al punto 1 si trova ubicato in una zona periferica subito alle porte del centro urbano del Comune di Scalea.

La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un ottimo interesse dal punto di vista turistico.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito alla fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80. Realizzato con buoni materiali, attualmente si stanno eseguendo all'esterno del

fabbricato lavori di manutenzione per il ripristino degli intonaci e dei ferri delle armature, l'interno dell'unità oggetto di P.E. non si presenta in buone condizioni, non abitato da molto tempo, non ha buone caratteristiche di pregio impiantistiche e tecnologiche.

- Caratteristiche dell'appartamento particella 360 sub 15, immobile n.1:

L'unità posta al piano primo è composta da un ampio locale adibito a soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, una delle quali con bagno, un W.C. e dal soggiorno si accede a un piccolo balcone. (cfr. all.6). E' a disposizione dell'appartamento un posto di posto macchina di proprietà condominiale.

L'unità alla data del sopralluogo risulta essere inabitata, le condizioni di manutenzione non sono buone, si evidenziano alcune fessurazione sulle murature perimetrali e la presenza di infiltrazioni sul solaio(cfr. all.12).

- **Superficie calpestabile: 50,00 mq** circa, comprensiva di bagni;
- **Superficie balcone: 6,00 mq** circa;
- **Superficie commerciale: 63,00 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie balcone).
- **Confini:** l'appartamento confina a Nord con l'interno n.7 e scala condominiale "F", a Sud con appartamento al piano primo della scala "E" (cfr. all.6).

- Dati catastali attuali:

N.C.E.U. di Scalea, fg. n.1, part. n.360 sub 15 categoria A/3 (abitazione di tipo economico), P.1, intestata a [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 (cfr. all.5).

- Condominio:

L'unità immobiliare in questione fa parte del condominio denominato "[REDACTED]". Per lo stesso è prevista una spesa media annua di circa € 470,00, l'importo residuo per le spese condominiali, relativo all'immobile in proprietà Tortora, dal 2015 al 2023 ammonta ad € 16.707,47. (cfr. all.7).

3.3 Quesito n. 3

- **Conformità:** l'immobile è sito in via Pezzotti del Comune di Scalea, sulla visura catastale è riportato in Via Panoramica contrada Petrosa del Comune di Scalea, sull'atto di pignoramento l'immobile è riportato in Via Panoramica.

3.4 Quesito n. 4

- **Variazioni per aggiornamento catasto:** l'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n.1 dalla particella n.360 sub 15 non risulta essere conforme alla planimetria catastale, (cfr all.4). Di seguito si illustra il prospetto spese per l'aggiornamento della planimetria:
 - 1- Deposito planimetria Agenzia delle Entrate Territorio € 50,00;
 - 2- Onorario tecnico € 1000,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
 - 3- Totale € 1.102,50.

3.5 Quesito n. 5

- **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:** secondo il vigente PSC (Piano Strutturale Comunale), ai sensi dell'art.89, punto 6 del Regolamento Edilizio, la zona urbanistica sulla quale ricade il fabbricato identificato al Foglio di Mappa 1 dalla particella 360, ricade in zona di "**Ambito residenziale con intervento indiretto**". (cfr all.8).

3.6 Quesito n. 6

- **Conformità della costruzione:** come dichiarato nell'attestato dell'UTC e sul verbale di sopralluogo, non è stato possibile reperire agli atti dell'Ufficio gli allegati alla pratica edilizia "Licenza Edilizia 727/75 del 29 novembre 1975 (cfr all.1 e all.8).

Dal sopralluogo eseguito sull'immobile, per come descritto al punto 3.4, lo stesso non risulta essere conforme alla planimetria catastale depositata in atti pertanto va presentata presso l'UTC la C.I.L.A. per sanare le difformità della disposizione interna.

Di seguito si illustra il prospetto spese per sanare le difformità:

- 1- Diritti di segreteria per sanatoria Comune di Scalea € 50,00;
- 2- Sanzione per intervento eseguito senza autorizzazione (art. 6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001) da versare al Comune €1.000,00;
- 3- Onorario tecnico predisposizione pratica per sanatoria per Ufficio Tecnico Comunale € 1000,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 4- **Totale da versare** = € 50,00 (diritti segreteria) + € 1.000,00 (sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione) + € 1.000,00 (Onorario tecnico) = **€ 2.100,00.**

3.7 Quesito n. 7

- **Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti:** il bene pignorato costituisce un unico lotto:
- **Lotto 1, Foglio di Mappa 1 particella 360 sub 15 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico).**

3.8 Quesito n. 8

- **Quota pignoramento:** l'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

3.9 - 10 Quesiti n. 9 e 10

- **Stato immobile:** l'immobile all'epoca del sopralluogo risultava essere libero. Dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Paola, non risultano contratti stipulati dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all.9).

3.11 Quesito n. 11

- **Vincoli:** sull'area dove l'immobile pignorato insiste sussiste il vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e il vincolo sismico ai sensi della L. n.64/74, non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici (cfr. all.8);

3.12 Quesito n. 12

Valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ovviamente, deve tener conto di tutte le caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* che influiscono sul suo apprezzamento.

L'indagine di mercato effettuata presso agenzie di mediazione e studi professionali del luogo ha evidenziato che i prezzi pagati per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima oscillano da 800 ÷ 1400 €/mq per abitazioni civili a seconda dell'ubicazione, della qualificazione energetica e ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

Pertanto, pur considerando il collegamento viario della zona, la presenza di negozi, ristoranti, bar e altre attività commerciali che porterebbero gli immobili a posizionarsi su gradini medio-alti della scala dei prezzi, considerata la tipologia dell'immobile, la sua età e il grado di manutenzione, ritengo equo attribuire allo stesso il seguente valore:

- Lotto 1, Foglio di Mappa 1 particella 360 sub 15 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 1000,00/mq,

pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) del appartamento nelle condizioni attuali è:

Vm = mq 63,00 x 1000,00 €/mq = 63.000,00 € (diconsi € sessantatremila/00).

Conclusioni

– Il Valore dell'immobile identificato al Foglio di Mappa 1 particella 360 sub 15 è di **€ 63.000,00 (diconsi sessantatremila/00).**

Avendo portato al termine il compito affidatomi, ringrazio la S. V. Ill.ma della fiducia accordatami e rassegno la presente relazione a cui allego:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Nota Trascrizione - Registro Particolare 24927 Registro Generale 30206;
- 3) Nota Iscrizione - Registro Particolare 2908 Registro Generale 28412;
- 4) Planimetria catastale Fg n.1 particella 360 sub 15;
- 5) Visura storica catastale Fg n.1 particella 360 sub 15;
- 6) Planimetria appartamento Fg n.1 particella 360 sub 15;
- 7) Dichiarazione condominio;
- 8) N. 1 Attestato UTC di Scalea;
- 9) Attestazione AdE;
- 10) Richieste estratto di matrimonio;
- 11) Certificato prestazione energetica particella 360 sub 15;
- 12) Documentazione fotografica;

Acquappesa (CS) 2 agosto 2023

Il C.T.U.

Geom. Antonio Sciammarella

