

TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI PAOLA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDIMENTO N. 37/2022

***** / *****

GIUDICE: ILL.MO DOTT. FEDERICA LAINO

C.T.U.: ING. VINICIO LONGO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cetraro 27/04/2023

Il CTU

Ing. Vinicio Longo

1. PREMESSA e quesiti

Il giorno 01 del mese di dicembre dell'anno 2022 negli Uffici del Tribunale di Paola, il sottoscritto Ing. Vinicio Longo è stato designato ai sensi dell'art. 569 C.P.C. dall'ILL.mo GIUDICE Dott.ssa Federica LAINO quale esperto per lo svolgimento della perizia in calce. Il sottoscritto CTU nominato ha accettato l'incarico firmando la dichiarazione di accettazione in data 02 del mese di dicembre dell'anno 2022.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiede di rispondere ai 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.

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 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 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 l'ademolizione 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 c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 27 dicembre 2022 alle ore 09.00. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del CTU, dell'esecutata ***** e del *****. Si rimanda all' **Allegato n° 1 - Verbale Sopralluogo**. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha provveduto a visionare l'immobile oggetto di procedura effettuando i necessari rilevamenti metrici e fotografici al fine di prendere contezza dello stato dei luoghi.

3. Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc

Risposta al quesito (A.1)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. Rocco Mancuso in data 16/05/2022, attestante che dopo i dovuti riscontri Ipo-catastali, a far tempo dal 04/05/2002 al 04/05/2022, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

Formalità n. 1:

Ipoteca Volontaria registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del [redacted] - a favore [redacted], Società Per Azioni con sede in Palermo c.f. [redacted], domicilio ipotecario eletto in Palermo e contro [redacted]) per la piena proprietà - debitore non datore di ipoteca - atto del 18.12.2008 per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per sorte capitale. Durata 25 anni.

Formalità n. 2:

Pignoramento Immobiliare registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 04.05.2022 - a favore [redacted] S.p.a. con sede in Napoli c.f. [redacted], domicilio ipotecario eletto in Cosenza c/o Avv. [redacted] via [redacted] e contro [redacted] (c.f. [redacted]) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Paola del 06.04.2022, sino alla concorrenza di Euro 113.130,98 oltre interessi e spese.

[Risposta al quesito \(A.2\)](#)

Si acquisisce atto di Compravendita Rep. [redacted] del [redacted] Si rimanda all' Allegato n°2 – Atto di proprietà.

[Risposta al quesito \(A.3\)](#)

Non è necessario acquisire certificato di matrimonio poiché il bene oggetto di stima e pignoramento è intestato a [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Da Ricerca sul registro imprese (Portale Telemaco), l'intestatario del bene oggetto di stima è una persona giuridica, si rimanda all' Allegato n°4 – Nota Registro Imprese

[Risposta al quesito \(A.4\)](#)

Agli atti è presente Certificazione Notarile sostitutiva del Notaio Dott. [redacted] in data [redacted]

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni[Risposta al quesito \(B.1\)](#)

- Il sottoscritto CTU ha effettuato l'accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 27 dicembre 2022 alle ore 09.00. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dell'esecutata [redacted] e de [redacted]. Si rimanda all' Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo. Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha provveduto a visionare l'immobile oggetto di procedura effettuando i necessari rilevamenti metrici e fotografici al fine di prendere contezza dello stato dei luoghi. Dal sopralluogo effettuato si è potuto rilevare che, l'immobile oggetto di stima e pignoramento, è una porzione di fabbricato sviluppato su due livelli piano terra e piano primo comunicanti tramite vano scala interno.

- L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si trova nel comune di [redacted] (CS), [redacted]

- Di seguito le Superfici Commerciali ed utili:

Calcolo Superficie Commerciale						
destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguglio	superficie lorda	superficie commerciale
superficie principale	[redacted]	si	0	1	111,23	111,23
superficie principale	[redacted]	si	1	1	91,07	91,07
terrazzi e logge fino a 25 mq	[redacted]	no	1	0,35	5,06	1,771
balconi (sino a 25mq)	[redacted]	no	1	0,25	0,64	0,16
corti e cortili fino a 25 mq	[redacted]	no	0	0,1	134,17	13,417
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						217,60~218,00

SUPERFICIE UTILE F.18 P.LLA 1360 SUB. 1		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguaglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	137,60

- Di seguito la tipologia e natura, reale e catastale

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
	Appartamento	Civile abitazione	A/3

- Riferimenti Catastali NCEU:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)

- Confini:
proprietà di [redacted] o suoi aventi causa e con altra di proprietà di [redacted] e [redacted] o suoi aventi causa da più lati, così come risulta dall' Allegato n° 2 – Atto di proprietà
- Ulteriori caratteristiche del bene oggetto di stima: L'immobile oggetto di stima e pignoramento è una porzione di fabbricato, di vecchia costruzione, sviluppato su due livelli piano terra e piano primo, con struttura portante in muratura di mattoni pieni, comunicanti tramite vano scala interno, ancora allo stato rustico, in calcestruzzo armato. I solai di interpiano, relativamente a quello posto tra il piano terra ed il primo piano, sono stati realizzati in calcestruzzo armato, a mo' di soletta, i quali sono stati opportunamente ammorsati nelle murature portanti d'ambito di perimetrazione attraverso la esecuzione di idonei cordoli. Il piano terra è costituito da ingresso-disimpegno, vano scala interno di accesso al piano primo, soggiorno, cucina e servizio, oltre corte che circonda la porzione del fabbricato da due lati. Il piano primo, da cui si accede per il tramite di predetto vano scala interno è costituito da soggiorno, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio e servizio, balconcino e terrazzo. Si rimanda all' Allegato n° 5 – Rilievi.
- L'immobile oggetto di stima non ha pertinenze.

Risposta al quesito (B.2)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non presenta accessori. Si allega planimetria dello stato dei luoghi Allegato n° 5 – Rilievi e relativa documentazione fotografica Allegato n° 6 – Documentazione fotografica.

Risposta al quesito (B.3)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento non si riferisce a terreni.

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni

Risposta al quesito (B.1).

Da quanto descritto nel Certificato Notarile presente in atti, la particella n. [REDACTED] del Foglio n. [REDACTED] (Ente Urbano) risulta essere un accorpamento delle particelle n. [REDACTED] (Ente Urbano) e [REDACTED] (Ente Urbano) per il tramite della Variazione catastale n. [REDACTED]/2008 del [REDACTED]. Successivamente con Pratica n. [REDACTED] del [REDACTED], viene rappresentato il fabbricato di particella n. [REDACTED], precedentemente identificato come fabbricato rurale, censito al catasto terreni, con la particella n. [REDACTED] del foglio n. [REDACTED]. I dati presenti in catasto e i dati rappresentati nel titolo di provenienza corrispondono. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono ai dati rappresentati in catasto. Si allega Estratto di Mappa, Visura storica e planimetria catastale, si rimanda all' Allegato n° 3 – catasto.

Risposta al quesito (B.2).

In data 06/02/2023 il sottoscritto CTU richiede a mezzo pec, ai seguenti indirizzi pec: belvederemarittimo.cs.utc@pec.it e tecnico.urbanistica@comune.belvedere-marittimo.cs.it l'accesso e copia della documentazione urbanistica afferente alla porzione immobiliare oggetto di procedura senza riscontro positivo. Successivamente in data 29/03/2023, il sottoscritto CTU si reca fisicamente all' Ufficio Urbanistico del Comune di Belvedere Marittimo rinnovando richiesta della documentazione urbanistica, precedentemente inviata a mezzo pec in data 06/02/2023 e protocollando la stessa richiesta all' Ufficio protocollo (prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]). In data 07/04/2023, il sottoscritto si reca nuovamente al Comune di Belvedere Marittimo per avere copia della documentazione urbanistica precedentemente richiesta ed il funzionario dell'Ufficio tecnico, consegna la Documentazione Urbanistica afferente alla Sig.ra [REDACTED], ma da un'attenta analisi, si evince che tale documentazione è relativa ad un altro fabbricato in corso di Costruzione, sempre di proprietà della Sig.ra [REDACTED], poco distante dalla porzione di fabbricato oggetto di procedura. In data 07/04/2023, il sottoscritto CTU, provvede a segnalare al predetto funzionario, a mezzo mail, inviata al seguente indirizzo: belvedereurbanistica@virgilio.it, che la documentazione urbanistica fornita non è afferente alla porzione di fabbricato oggetto di procedura ed è relativa ad un altro fabbricato, sempre di proprietà della Sig.ra [REDACTED], poco distante da quello preso in esame e relativo la procedura in oggetto. Successivamente, l'Ufficio Tecnico di Belvedere Marittimo, a mezzo pec del 20/04/2023, attesta che per l'immobile oggetto di procedura, non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica (Attestato del 20/04/2023, Prot. [REDACTED]). Si rimanda all' Allegato n° 7 – Documentazione Urbanistica. Esaminando l'atto di proprietà, Allegato n°2 – Atto di proprietà, si evince che l'immobile oggetto di stima e pignoramento, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per la costruzione di un immobile. L'articolo 9-bis del DPR 380/2001 disciplina la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili. L'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120) ha aggiunto ad esso, il comma 1-bis, il quale dispone quanto segue:

"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

Dunque sulla scorta di quanto asserito dall'articolo 9-bis del DPR 380/2001 e dall'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120), esaminando la planimetria catastale dell'immobile oggetto di procedura, si può confermare la legittimità dell'immobile oggetto di procedura (immobile di vecchia costruzione costruito in data anteriore al 1° settembre 1967) eccezion fatta per il vano scala interno, ancora allo stato rustico, realizzato in calcestruzzo armato (e quindi soggetto a rilascio di titolo edilizio), non rappresentato in planimetria catastale depositata in data [REDACTED] prot. N. [REDACTED] (difformità n. 1). Altresì, rispetto a quanto rappresentato nella predetta planimetria catastale, si evidenzia una seconda difformità (difformità n. 2), relativa alla chiusura (in muratura) del portico rappresentato in planimetria catastale a piano terra, in cui è stato realizzato il servizio. Si rimanda all' Allegato n°8 – Planimetria difformità.

Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso

Risposta al quesito (C.1)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento si presenta con effetti personali e mobilia, e allo stato attuale risulta essere occupato dal nucleo familiare della Sig.ra [REDACTED].

Risposta al quesito (C.2)

Presso l'agenzia delle entrate di Paola, viene inviata apposita richiesta (Allegato n° 9 – Agenzia Entrate) presso l'ufficio del registro per verificare se sono presenti 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. In base alla Nota dell'Agenzia Delle Entrate di Paola del 21.06.2022 per come da Allegato n° 9 – Agenzia Entrate viene trasmessa la seguente nota: *In riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che, dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati.*

Risposta al quesito (C.3)

Si determina il valore locativo del bene sulla base dell'Allegato n° 12 – Parametri OMI

Il sottoscritto CTU, dopo accurate indagini, ha potuto verificare che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima e pignoramento, non esiste un mercato con dati di riferimento certi per ciò che riguarda il valore locativo del bene e, causa di forza maggiore, si è basato su dati scientifici/statistici provenienti dalla Banca Dati Omi dell'Agenzia delle Entrate della zona più prossima all'immobile in oggetto: Zona D Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI) Allegato n° 12 – Parametri OMI, in cui è contemplata anche la zona periferica. Si presume che l'immobile oggetto di stima e pignoramento si trova a circa 1500 mt dalla zona marina, come mostrato nella seguente figura:



Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese (Zona D Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI)
	3,95	217,60~218,00	861,10 €

Data la posizione dell'immobile oggetto di stima e pignoramento, data la assenza di servizi e attività commerciali in zona, il sottoscritto CTU, ritiene che tale valore di locazione, possa essere ridotto del 35%. Dunque sulla scorta delle predette analisi, il valore di locazione dell'immobile oggetto di stima e pignoramento è pari a:

$$861,10 \text{ €} - 301,38\text{€} (35\%) = \mathbf{559,71\text{€}}$$

Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Risposta al quesito (D.1)

Dalle indagini effettuate non si rilevano formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura.

Risposta al quesito (D.2)

Da indagini effettuate, non esiste condominio.

Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica

Risposta al quesito (E.1)

Esaminando l'atto di proprietà, Allegato n°2 – Atto di proprietà, si evince che l'immobile oggetto di stima e pignoramento, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio per la costruzione di un immobile. L'articolo 9-bis del DPR 380/2001 disciplina la documentazione amministrativa e lo stato legittimo degli immobili. L'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120) ha aggiunto ad esso, il comma 1-bis, il quale dispone quanto segue:

"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

Dunque sulla scorta di quanto asserito dall'articolo 9-bis del DPR 380/2001 e dall'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120), esaminando la planimetria catastale dell'immobile oggetto di procedura, si può confermare la legittimità dell'immobile oggetto di procedura (immobile di vecchia costruzione costruito in data anteriore al 1° settembre 1967) eccezion fatta per il vano scala interno, ancora allo stato rustico, realizzato in calcestruzzo armato (e quindi soggetto a rilascio di titolo edilizio), non rappresentato in planimetria catastale depositata in data [redacted] con prot. N. [redacted] (difformità n. 1). Altresì, rispetto a quanto rappresentato nella predetta planimetria catastale, si evidenzia una seconda difformità (difformità n. 2), relativa alla chiusura (in muratura) del portico rappresentato in planimetria catastale a piano terra, in cui è stato realizzato il servizio. Si rimanda all' Allegato n°8 – Planimetria difformità.

Di seguito la destinazione degli immobili:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
***	***	***	A/3	1	5	116,20

Per quanto attestato dall' Ufficio Urbanistico del Comune di Belvedere Marittimo (CS), non è stata reperita nessuna documentazione urbanistica.

Risposta al quesito (E.2)

Sulla scorta di quanto asserito dall'articolo 9-bis del DPR 380/2001 e dall'art. 10, comma 1, lett. d, n. 1, del d.l. n. 76/2020 (convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120), esaminando la planimetria catastale dell'immobile oggetto di procedura, si può confermare la legittimità dell'immobile oggetto di procedura (immobile di vecchia costruzione costruito in data anteriore al 1° settembre 1967) eccezion fatta per il vano scala interno, ancora allo stato rustico, realizzato in calcestruzzo armato (e quindi soggetto a rilascio di titolo edilizio), non rappresentato in planimetria catastale depositata in data [REDACTED] con prot. N. [REDACTED] (difformità n. 1). Altresì, rispetto a quanto rappresentato nella predetta planimetria catastale, si evidenzia una seconda difformità (difformità n. 2), relativa alla chiusura (in muratura) del portico rappresentato in planimetria catastale a piano terra, in cui è stato realizzato il servizio. Si rimanda all' Allegato n°8 – Planimetria difformità.

Dalle indagini effettuati presso il comune, non è presente certificato di agibilità/abitabilità. Si rimanda all' allegata documentazione urbanistica Allegato n° 7 – Urbanistica.

Risposta al quesito (E.3)

Le difformità descritte nella Risposta al quesito (E.2) non sono suscettibili di sanatoria e per tale motivo si propone la demolizione delle opere abusive afferenti alle difformità n. 1 e difformità n. 2, al fine di riportare l'immobile oggetto di procedura allo stato legittimo. Si rimanda all' Allegato n°12 – Computo Metrico Demolizioni dove si è tenuto conto della demolizione di:

- Tamponatura esterna vano scala;
- Tamponatura esterna chiusura portico piano terra;
- Struttura scala in calcestruzzo armato;
- N. 2 Pilastrini in elevazione del vano scala;
- Manto di copertura vano scala.

All'interno del Computo Metrico predetto è stato inserito anche il costo per il conferimento a discarica di tutti gli inerti prodotti.

A tale costo va aggiunto il costo relativo alla presentazione da parte di un tecnico incaricato della relativa pratica edilizia, per l'esecuzione delle opere di demolizione predette, il costo per la fornitura e posa in opera di una scala autoportante in metallo (Allegato n°14 – Costo Scala Autoportante in metallo zincato) per come rappresentato nella planimetria catastale depositata ed il costo per la pratica edilizia relativa alla fornitura e posa in opera della predetta scala autoportante:

Costo Demolizioni opere abusive Allegato n°8 – Planimetria difformità	
Descrizione opera	Importo
(A) - Esecuzioni demolizioni Allegato n°13 - Computo Metrico Demolizioni	6.285,69 €
(B) – Iva su voce (A) – 10%	628,56 €
(C) – CILA demolizione (incluso iva e cassa come per legge)	2.520,00 €
(D) – Costo fornitura e posa in opera di Scala Autoportante in metallo zincato	9.597,88 €
(E) -Iva al 22% su voce (D)	2.111,53 €
(F) CILA per l'esecuzione di una scala autoportante in metallo esterna (incluso iva e cassa come per legge)	1.260,00 €
Totale (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)	22.403,66 €

Per l'immobile oggetto di procedura, non vi è l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale.

[Risposta al quesito \(E.4\)](#)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non è un terreno.

Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti

[Risposta al quesito \(F.1\)](#)

È possibile la vendita del bene pignorato in un singolo lotto.

[Risposta al quesito \(F.2\)](#)

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

Per i criteri di stima si rimanda alla Risposta al quesito (G.1)

Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi

[Risposta al quesito \(G.1\)](#)

La stima effettuata sull'immobile oggetto di esecuzione fa riferimento al Market Comparison Approach, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il valore di mercato è quindi definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili, definiti comparabili (comparables), Allegato n°10 – Comparabili simili per metratura e caratteristiche presenti nella zona circostante. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione si otterrà la stima. Il prezzo di tale stima non dovrà presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA. Si rimanda all' Allegato n°11 – Stima Market Comparison Approach. Di seguito il valore di mercato dell'immobile pignorato determinato con la Stima Market Comparison Approach:

Superficie Commerciale 218 mq x Euro 573,20 = Euro 124.957,60

A tale valore di mercato bisogna sottrarre il costo per la demolizione delle opere abusive di cui al punto E.3 pari a **22.403,66 €**. Dunque al netto dei costi precedentemente espressi, il valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura è pari a:

Euro 124.957,60 - Euro 22.403,66 € = Euro 102.553,94

[Risposta al quesito \(G.2\)](#)

L'immobile presenta delle difformità che possono essere demolizione al fine di riportare l'immobile allo stato legittimo. Si rimanda alla Risposta al quesito (E.2).

[Risposta al quesito \(G.3\)](#)

L'immobile non è pignorabile pro quota.

Sommario

1. PREMESSA e quesiti.....	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali.....	8
3. Risposte ai quesiti.....	8
Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc.....	8
Risposta al quesito (A.1).....	8
Risposta al quesito (A.2).....	9
Risposta al quesito (A.3).....	9
Risposta al quesito (A.4).....	9
Risposta al quesito (B.1).....	9
Risposta al quesito (B.2).....	10
Risposta al quesito (B.3).....	11
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni.....	11
Risposta al quesito (B.1).....	11
Risposta al quesito (B.2).....	11
Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso.....	12
Risposta al quesito (C.1).....	12
Risposta al quesito (C.2).....	12
Risposta al quesito (C.3).....	13
Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	13
Risposta al quesito (D.1).....	13
Risposta al quesito (D.2).....	14
Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica.....	14
Risposta al quesito (E.1).....	14
Risposta al quesito (E.2).....	15
Risposta al quesito (E.3).....	15
Risposta al quesito (E.4).....	16
Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti.....	16
Risposta al quesito (F.1).....	16
Risposta al quesito (F.2).....	16
Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi.....	16
Risposta al quesito (G.1).....	16
Risposta al quesito (G.2).....	17
Risposta al quesito (G.3).....	17