

STUDIO TECNICO

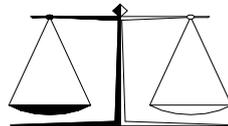
GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

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° 35/2022 R.G.E.I.

SPA  
CONTRO

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Geom. Antonio Sciammarella*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: P.E. n.35/2022 – [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

**1. Premessa**

Con provvedimento del 16 novembre 2022, 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 7 aprile 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;

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 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 regolare comunicazione a mezzo PEC, con il custode Avv. Luisa Onorato fissavamo per il giorno 24 gennaio 2023, alle ore 15,00 l'inizio delle operazioni peritali. Tramite comunicazioni telefoniche con il custode veniva differito a data da destinarsi il primo accesso sull'immobile oggetto di P.E. Con comunicazione a mezzo PEC, del 7 febbraio 2023, il custode comunicava la data del 17 marzo 2023 per eseguire l'accesso sull'immobile pignorato. In questa occasione, erano presenti il custode Avv. Luisa Onorato nominato dal G.E. del Tribunale di Paola, nella procedura esecutiva immobiliare, i Sig.ri [REDACTED], nonché l'avvocato [REDACTED] legale degli esecutati, effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico delle unità pignorate, 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;
- l'UTC di Santa Maria del Cedro, 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;
- l'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui chiedevo di conoscere se esistevano contratti di locazione;
- 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 della certificazione notarile in cui sono riportati i dati catastali e le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

#### ***Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli***

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti trascrizioni:

- Nota di Trascrizione Registro generale n.37920 Registro particolare n.24170 del 26/10/2007 ATTO NOTARILE PUBBLICO (ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA) Numero di repertorio 45084/10078 del 24/10/2007 per Notar MAGURNO FILIPPO sede Diamante (CS) a FAVORE di [REDACTED]  
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]  
[REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED] (cfr. all.2);

- Nota di Trascrizione Registro generale n.12173 Registro particolare n.9930 Presentazione n.7 del 27/04/2022 (ATTO GIUDIZIARIO del 1/04/2022 Numero di repertorio 374) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a FAVORE di [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (cfr. all.3).

### **Estratto di matrimonio**

Sono stati richiesti, acquisiti e allegati alla presente le attestazioni rilasciate dall'Ufficio Anagrafe dei comuni di Santa Maria del Cedro (CS) e Verbicaro (CS), relativi all'estratto di matrimonio dell'esecutato (cfr. all.4 e 4.1).

### **Documentazione catastale**

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- planimetrie catastali degli immobili pignorati (cfr. all.5 e 5.1);
- visure storiche immobili pignorati (cfr. all.6 e 6.1).

## **3.2 Quesito n. 2**

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

Gli immobili pignorati constano in:

1. un locale magazzino posto al piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, ubicato alla [REDACTED] del Comune di Santa Maria del Cedro, catastalmente identificato al Foglio di Mappa [REDACTED] dalla particella [REDACTED];
2. appartamento posto ai piani secondo, terzo e quarto, ubicato alla [REDACTED] del Comune di Santa Maria del Cedro, catastalmente identificato al Foglio di Mappa [REDACTED] dalla particella [REDACTED].

Si rileva che lo stato di fatto degli immobili contraddistinti al sub 3 e 4 non rispecchiano quanto riportato sulle planimetrie catastali in atti.

- Il locale magazzino posto al piano terra è stato collegato mediante scala interna con l'appartamento posto ai piani superiori (cfr. all.5.2);
- La scala, con accesso esterno da Via Corrado Alvaro, che collega i piani superiori del fabbricato, riportata sulla planimetria catastale del [REDACTED], risulta non in possesso dei coniugi [REDACTED] in virtù di scrittura privata stipulata con [REDACTED] in data 5 luglio 2022 (cfr. all.5.2 e all.7 fornito dalla parte);

- L'accesso all'appartamento posto al piano primo dalla suddetta scala risulta murato così come l'accesso al piano terzo;
- Il piano primo risulta difforme nella disposizione degli spazi interni rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, il balcone posto sul lato sud risulta ampliato e coperto con struttura portante in legno con sovrastante copertura in pannelli coibentati;
- Il piano secondo risulta difforme a quanto riportato in planimetria catastale, inoltre è stata installata una scala a chiocciola in ferro che collega il piano secondo al piano terzo;
- Il piano terzo risulta sopraelevato e il terrazzo è stato chiuso con struttura in legno e infissi in alluminio. Allo stesso piano sono state ricavate n.2 camere da letto e servizio igienico.

Il fabbricato descritto ai punti 1 e 2 è ubicato alla località [REDACTED] del Comune di Santa Maria del Cedro a circa 3 km dal centro del comune.

La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un buon interesse dal punto di vista prettamente turistico in quanto dista circa 4 km dal litorale.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura ed è stato costruito alla fine degli anni '60. Realizzato con materiali economici, il suo stato generale di manutenzione esterna si presenta in discrete condizioni mentre internamente è rifinito con buoni materiali; ha buone caratteristiche impiantistiche e tecnologiche.

**- Caratteristiche del magazzino particella 1349 sub 3, immobile n.1:**

L'unità è posta al piano terra, alla stessa si accede da [REDACTED] tramite portone di ingresso che dà su un disimpegno dal quale si dipana la scala per salire all'unità posta ai piani superiori e l'accesso all'unità in oggetto. La stessa è costituita da un unico locale con un ripostiglio ricavato nel sottoscala.

- **Superficie calpestabile: 27,00 mq** circa, comprensiva di disimpegno e sottoscala;
- **Superficie commerciale: 35,00 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura).
- **Confini:** l'unità confina con il sub 2 a Sud, con vano scala del sub 4 a Nord, con [REDACTED] a Est e con particella 617 a Ovest (cfr. all.8).

**- Dati catastali attuali:**

N.C.E.U. di Santa Maria del Cedro, fg. [REDACTED], part. [REDACTED] categoria C/2 (magazzino), P.T., intestata a [REDACTED]  
[REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (cfr. all.6).

**- Caratteristiche del appartamento particella 1349 sub 4, immobile n.2:**

L'unità è posta ai piani primo, secondo e terzo, alla stessa si accede da [REDACTED] tramite portone di ingresso che dà su un disimpegno dal quale si dipana l'accesso al locale magazzino descritto al precedente punto e la scala per salire ai piani soprastanti. Al piano primo è presente un

ampio salone con angolo cottura e ripostiglio, nonché il bagno e balcone. Nel salone è presente la scala per accedere al piano secondo dove sono collocati uno studio, camera da letto con cabina armadio e balcone inoltre sul piano è ubicato un bagno e un altro balcone che affaccia su [REDACTED], anche su questo piano è presente scala a chiocciola che collega il piano al sovrastante.

Al terzo piano si trovano n.2 camere da letto un bagno e una veranda ad uso palestra.

Al piano terra sul lato Sud è posta una corte esclusiva ad uso parcheggio.

- **Superficie calpestabile:** 154,00 mq circa, comprensiva di ripostiglio al piano primo;
- **Superficie commerciale:** 220,00 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + superficie scale interne + 30% superficie balconi e corte).
- **Confini:** l'unità affaccia su corte esclusiva a Sud, con scala del sub 4 a Nord, affaccio su [REDACTED] a Est (cfr. all.8).

**- Dati catastali attuali:**

N.C.E.U. di Santa Maria del Cedro, fg. [REDACTED], part. [REDACTED] categoria A/3 (abitazione di tipo economico), P.T.-1-2 e 3, intestata a [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (cfr. all.6.1).

**- Condominio:**

Sul fabbricato non vi è costituito condominio.

**3.3 Quesito n. 3**

- **Conformità:** sia sulla visura catastale che sull'atto di pignoramento l'immobile è riportato in Via [REDACTED] del Comune di Santa Maria del Cedro.

**3.4 Quesito n. 4**

- **Variazioni per aggiornamento catasto:** gli immobili identificati catastalmente alla particella [REDACTED] non risultano essere conformi alle planimetrie catastali, (cfr all.5, 5.1). 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 strumento urbanistico (PRG) del comune di Santa Maria del Cedro, il fabbricato catastalmente identificato al Foglio di Mappa [REDACTED] dalla particella [REDACTED], ricade in Z.T.O. "RB1" (Aree di completamento);



- 2- Sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione (D.P.R. n. 380/2001, articolo 34, comma 2) da versare al Comune € 13.361,34;
- 3- Prove strutturali sull'esistente fabbricato (per autorizzazione sismica) € 5.000,00;
- 4- Versamento tariffa istruttoria Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici (per autorizzazione sismica) € 80,00;
- 5- Onorario tecnico predisposizione pratica per sanatoria per Ufficio Tecnico Comunale, Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici, Regione Calabria Dipartimento Tutela dell'Ambiente € 8500,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 6- Oneri concessori e costo di costruzione da versare al Comune di Santa Maria del Cedro € 5.865,28;
- 7- Danno ambientale € 760,53 (Per le pratiche relative all'art.1 comma 37, 38, 39 della Legge308/04 il maggiore importo tra il Danno Arrecato e il Profitto Conseguito viene maggiorato da un terzo alla metà. Inoltre bisogna applicare una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata dalla Autorità Amministrativa competente tra un minimo di € 3.000 ed un massimo di € 5.000.);
- 8- **Totale da versare** = € 100,00 (diritti segreteria) + € 13.361,34 (sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione) + € 5.000,00 (prove strutturali) + € 80,00 (versamento tariffa istruttoria Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici) + € 8.400 (Onorario tecnico) + € 5.865,28 (Oneri concessori e costo di costruzione) + € 5140,80 (danno ambientale maggiorato della metà con sanzione pecuniaria media) = **€ 38.472,42**.

### 3.7 Quesito n. 7

- **Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti:** il bene pignorato, **definita la pratica di sanatoria e conseguente variazione catastale**, costituisce un unico lotto:
  - **Primo lotto - dati attuali -**, Foglio di Mappa ■ particella ■ categoria C/2 (Magazzino) e ■ 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 occupato dal ■ (coniugi) e dai figli. Dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Paola non risultano contratti di locazione in essere registrati presso l'Ufficio ed afferenti gli immobili ed il soggetto indicati nella richiesta (cfr all.12).

### 3.11 Quesito n. 11

- **Vincoli:** sull'area dove l'immobile pignorato insiste sussiste il vincolo paesaggistico-ambientale e il vincolo sismico (cfr. all.9).

### 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, a nuovo, simili ubicati nella zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima oscillano da 1000 ÷ 1400 €/mq per abitazioni civili di superficie commerciale a seconda dell'ubicazione, della qualificazione ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

Pertanto, considerando che gli immobili (Foglio di Mappa ■■■■■■■■■■ particella ■■■■■■■■■■) seppur identificati catastalmente in due unità, di fatto costituiscono un unico immobile;

che la porzione di fabbricato (scala) individuata sulla planimetria catastale del ■■■■■ non è in possesso dei ■■■■■■■■■■;

il collegamento viario della zona, la vicinanza di negozi ed altre attività commerciali, considerata la tipologia dell'immobile e la sua età, ritengo equo attribuire allo stesso il seguente valore:

- Unico lotto, Foglio di Mappa ■■■■ particella ■■■■■■■■■■ categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 700,00/mq,

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

$$\mathbf{Vm = mq 255,00 \times 700,00 \text{ €/mq} = 178.500,00 \text{ €}}$$

**€ 178.500,00 (dicorsi € centosettantottomilacinquecento/00).**

#### Valore decurtato dalle spese:

$$\mathbf{Vm = € 178.500,00 - € 1.102,50 \text{ (aggiornamento catastale)} - € 38.472,42 \text{ (sanatoria)} = € 138.925,08 \text{ che si arrotonda a}}$$

**€ 138.900,00 (dicorsi € centotrentottomilanovecento/00).**

#### Conclusioni

- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa ■■■■ particella ■■■■■■■■■■ è di **138.900,00 €**.

Rilevato che non sono pervenute allo scrivente CTU osservazioni dalle parti;

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

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Nota di Trascrizione Registro generale n.37920;
- 3) Nota di Trascrizione Registro generale n.12173;
- 4) Attestato Ufficio Demografico Comuni Santa Maria del Cedro (CS); 4.1) Verbicaro (CS);
- 5) Planimetrie catastali particella ■■■■■■■■■■; - 5.1) particella ■■■■■■■■■■;
- 6) Visure storiche catastali particella ■■■■■■■■■■; - 6.1) particella ■■■■■■■■■■;
- 7) Scrittura privata del 5 luglio 2022;
- 8) Planimetria appartamento;
- 9) Attestato UTC di Santa Maria del Cedro;

- 10) Licenza Edilizia n.53" del 2 settembre 1968;
  - 11) Rogito di compravendita Notar Filippo Magurno Repertorio n.45084;
  - 12) Risposta AdE Paola;
  - 13) Certificato prestazione energetica particella [REDACTED];
  - 14) Documentazione fotografica.
- Acquappesa (CS) 4 luglio 2023

Il C.T.U.  
Geom. Antonio Sciammarella