

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### PREMESSA

Con provvedimento del 17 novembre 2022 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS) disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°36/2022 R.G.E.I., promossa da \*\*\* con sede legale in \*\*\*, nei confronti dei sigg. \*\*\* e \*\*\*.

In data 19 novembre 2022 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- A -

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

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
  - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
  - Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

#### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
  - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
  - la superficie commerciale ed utile;*
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
  - tutti i riferimenti catastali attuali;*
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*
- Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

#### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

1. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
  - *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
  - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
  - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
  - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.*

*Ai fini di cui sopra, alleghi:*

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

2. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

**- C -**

#### **STATO DI POSSESSO**

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

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

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

**- D -**

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
  - *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
  - *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
  - *domande giudiziali e giudizi in corso;*

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

#### **VALORE DEL BENE E COSTI**

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 valore 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.

### **PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE**

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico, estraendo la documentazione ipo-catastale depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del comune di Santa Maria del Cedro (CS) ed identificabile per come segue:

- **Appartamento per civile abitazione** censito nel Foglio n.6 con la Particella n.900, Sub n.17 – Categoria A/2, classe 1°, consistenza 5,5 vani, intestata correttamente ai sigg. \*\*\* e \*\*\* per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno in regime di comunione legale;

Di seguito si riepilogano le principali attività svolte dal sottoscritto:

In data **19 novembre 2022**, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all’Agenzia delle Entrate - Unità Territoriale di Paola (CS), richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dal soggetto esecutato sul bene oggetto di pignoramento.

In data **2 dicembre 2022**, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti al Comune di Santa Maria del Cedro (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio afferente all’immobile pignorato.

In data **12 dicembre 2022**, si recava presso l’Ufficio Tecnico del comune di Santa Maria del Cedro (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo al bene da periziare ed estrapolare, quindi, tutta la documentazione ritenuta necessaria e propedeutica per l’espletamento dell’incarico ricevuto

In pari data **-12.12.2022-** previo avviso a mezzo pec da parte del custode incaricato - Dott.ssa Giuseppina Greco - si recava presso l’immobile staggito per dare avvio alle operazioni peritali, ma non essendosi presentata la parte esecutata e non potendo, dunque, accedere all’interno dell’immobile, il sottoscritto si limitava ad un breve rilievo fotografico e ad una mera ricognizione esterna dell’immobile pignorato. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In data **13 dicembre 2022**, si recava presso l’Archivio Notarile di Cosenza per richiedere copia conforme del rogito notarile di provenienza nel quale è contenuto l’immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

In data **15 dicembre 2022**, si recava presso l’Archivio Notarile di Cosenza per ritirare la copia conforme del precitato rogito notarile.

In data **11 gennaio 2023**, a seguito di nuovo avviso d’accesso da parte del Custode incaricato, il sottoscritto si recava presso l’immobile in questione ed alla presenza del Custode e di uno dei due soggetti esecutati dava avvio al rilievo planivolumetrico e fotografico interno ed esterno, dell’unità immobiliare oggetto di perizia. **(Cfr. ALLEGATO 2)**

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART. 567 C.P.C.**

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all’art. 567 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa. Il titolo di provenienza del bene pignorato è stato reperito presso l’Archivio Notarile di Cosenza, i cui estremi risultano i seguenti:

> *Rogito di compravendita del 9.9.2005 a firma del Notaio \*\*\*, Repertorio n.3399, Raccolta n.569, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Paola (CS) il 9.9.2005 al n.1990 serie 1T; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 12.9.2005 ai nn. 34260/18053.; con il quale la parte esecutata acquisì la piena ed esclusiva proprietà del bene pignorato. **(Cfr. ALLEGATO 3)**.*

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si riproduce in allegato unitamente alla nota di iscrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura espropriativa. **(Cfr. ALLEGATO 4)**

## **B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato ad uso residenziale sito nel comune di Santa Maria del Cedro (CS) alla Loc. S.Bartolo, è più precisamente ubicato su Corso del Pollino al numero civico 27.

Detta località è posizionata a Nord rispetto il centro urbano della precitata cittadina tirrenica, in zona collinare, costituita prevalentemente da edifici ad uso residenziale del tipo plurifamiliari, realizzati prevalentemente negli anni '80/90 ad esclusione di alcuni di epoca più recente.

Il contesto è mediamente urbanizzato ed è sostanzialmente privo di particolari servizi e/o attività economiche, le quali sono prettamente collocate nella frazione a valle, ovvero nella popolosa frazione Marcellina, ove appunto si trovano supermercati, bar-tabacchi, farmacia, ferramenta, meccanici/gommisti, strutture ricettive ecc., tutte facilmente raggiungibili dalla viabilità cittadina che risulta ben collegata alla strada statale "tirrenica inferiore" n.18.

La zona gode di una buona panoramicità sul litorale tirrenico che risulta facilmente raggiungibile grazie alla viabilità comunale e distante circa 5 km dall'immobile oggetto di perizia. La stazione ferroviaria più vicina è quella "Grisolia-S.Maria" sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato all'incirca 5 km; l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 120 km; infine il raccordo autostradale più vicino è quello di Lagonegro Nord (PZ) distante circa 60 km.

Il fabbricato contenente l'immobile pignorato è costituito da quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, nonché da piano seminterrato; la struttura portante risulta in cemento armato, con solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest'ultima costruita a falde inclinate. Il collegamento dei vari piani, ad esclusione del seminterrato, è garantito da un vano scala condominiale posto al centro del fabbricato con accesso dal prospetto secondario.

L'appartamento oggetto del presente elaborato peritale è posto al piano terra, lato Ovest, del predetto fabbricato, ed al suo interno è composto da: una zona d'ingresso adibita a soggiorno-pranzo con angolo cottura, un modico disimpegno, due servizi igienici, due stanze da letto singole ed una stanza da letto matrimoniale.

Completano la consistenza immobiliare un balcone a servizio esclusivo della stanza da letto matrimoniale ed un terrazzo coperto a servizio della zona giorno e stanza da letto singola posta sul lato sud, sul quale è stato ricavato un modico ripostiglio con elementi amovibili in alluminio e plexiglass. L'altezza netta interna di tutti i precitati ambienti è pari a 2,70 mt.

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

- La tompagnatura è del tipo a "cassa vuota" con doppi laterizi interposti da camera d'aria, intonacata all'esterno con intonaco tradizionale.
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.

- Gli infissi esterni (balconi e finestre) sono in alluminio taglio freddo con vetro camera. Gli stessi sono muniti di tapparelle avvolgibili in plastica.
- Le porte interne sono del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in lamina finto-legno.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete con unico interruttore differenziale "salvavita" posizionato in apposito quadro, posto all'interno dell'unità abitativa.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- L'acqua calda sanitaria è attualmente prodotta boiler elettrico (scaldabagno) posto provvisoriamente sul terrazzo in sostituzione della caldaia.
- L'appartamento è dotato della sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento, essendo appunto sprovvisto di caldaia ed elementi radianti.
- È presente l'impianto citofonico e tv centralizzato.

I confini risultano: a Sud ed Ovest con spazio d'aria su corte identificata col Sub 18; a Nord con corte di cui al Sub 21; a Est in parte con vano scala condominiale identificato col Sub 12 ed in parte con altro appartamento di cui al Sub 4.

### **CALCOLO SUPERFICI**

La superficie netta calpestabile interna è dunque pari a 91,10 mq ca.

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

Nel caso di specie essendo le pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie delle stesse verranno così determinate:

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

Pertanto la superficie commerciale viene così determinata:

**A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 106,07 mq**

**B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo**

- B1) Terrazzo coperto lato Sud = 36,66 mq
- B2) Balcone lato Ovest = 7,76mq

Calcolo superficie omogenizzata =  $B1+B2 = 5,84 \text{ mq} + 4,76 \text{ mq} = \mathbf{44,42 \text{ mq}}$

di cui  $25 \text{ mq} \times 30\% = \mathbf{7,5 \text{ mq}}$

eccedenza oltre i 25 mq, ovvero  $44,42 - 25 = 19,42 \times 10\% = \mathbf{1,94 \text{ mq}}$

**Totale superficie omogenizzata =  $7,5 \text{ mq} + 1,94 \text{ mq} = \mathbf{9,44 \text{ mq}}$**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) + B) =>  $106,07 \text{ mq} + 9,44 \text{ mq} = \mathbf{115,51 \text{ mq}}$**

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico (**Cfr. ALLEGATO 5**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (**Cfr. ALLEGATO 6**).

#### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, si dichiara la perfetta conformità.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (**Cfr. ALLEGATO 7**).

#### **SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'**

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nella relativa planimetria catastale non sono emerse difformità.

#### **C – STATO DI POSSESSO**

L'immobile pignorato risulta nella piena disponibilità della parte debitrice e dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. (**Cfr. ALLEGATO 8**).

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo dei beni ad uso abitativo, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobile in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Grisolia, che ingloba anche Santa Maria del Cedro, per la zona "Suburbana/S.MARIA DEL CEDRO-ZONA MARINA E AREE LIMITROFE", pertanto gli stessi possono essere così specificati:

**Valore minimo 2,6 Euro/mq – Valore Massimo 3,7 Euro/mq**

Si ritiene congruo un valore minimo di 2,6 Euro/mq, anche in considerazione della posizione dell'immobile rispetto il centro urbano, pertanto il **valore locativo si può così determinare:**

**Sup. Lorda x Vlm =  $115,51 \text{ mq} \times 2,6 \text{ €/mq} = \text{Euro } 300,33 \text{ al mese} - \text{in cifra tonda Euro } \mathbf{300/\text{mese}}$**

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

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva e l'ipoteca iscritta da Agenzia delle Entrate

-Riscossione, il tutto come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti (**Cfr. ALLEGATO 4**). Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale. In riferimento ai quesiti posti dal sig. G.E e più specificatamente a quelli di cui al punto 2), lettera D) dell'incarico conferito, si precisa che non è presente alcun condominio costituito.

#### **E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'immobile pignorato è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n.3 del 09/05/1996, prot. n.2629. Successivamente a questa non sono stati reperiti/forniti ulteriori titoli abilitativi edilizi che hanno dato luogo a successivi lavori e/o interventi edilizi di qualsivoglia natura (**Cfr. ALLEGATO 9**).

Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa non è stata mai rilasciata.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile periziato è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio sopra citato, con quanto di fatto realizzato e rilevato in fase di sopralluogo, emergono due lievi difformità di natura urbanistica, che possono così descriversi:

- 1) Al terrazzo coperto si riscontra una lieve modifica nella parte lato Ovest, ovvero il contorno non risulta a filo con la tompagnatura del medesimo prospetto, così come riportato nel progetto approvato; bensì presenta una sporgenza, di modestissima entità -pari ad 1mq- che di fatto ne aumenta la superficie calpestabile. Inoltre nella parte ad Est è stata inglobata la metà di una sporgenza del solaio di piano, che dai grafici di progetto sembra essere un abbellimento architettonico del prospetto. Tale circostanza è tra l'altro replicata per ogni piano e quindi per ogni appartamento. Relativamente al modifico ripostiglio ivi ricavato, essendo realizzato con elementi di facile rimozione, lo stesso non viene considerato come opera difforme, tant'è che la relativa superficie è stata considerata come terrazzo e non come vano "utile" (**Cfr. ALLEGATO 10**).
- 2) Si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto. (**Cfr. ALLEGATO 10**).

Valutata l'entità e la tipologia delle precitate difformità si può asserire che le stesse risultano sanabili in quanto non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia assentita.

Il procedimento amministrativo di regolarizzazione può essere avviato con C.I.L.A. in sanatoria secondo quanto previsto all'art. 6-bis del D.P.R. n.380/2001, i cui costi si possono quantificare complessivamente, tra compensi ed oneri vari, in Euro 3.000,00.

**F – FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il bene pignorato è dunque un'unità immobiliare autonoma e ben definita catastalmente ed urbanisticamente, che allo stato in cui si trova può essere alienata senza dunque procedere a frazionamento e/o altri procedimenti. Pertanto di seguito si indica la descrizione del lotto:

***Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Santa Maria del Cedro (CS), alla Località S.Bartolo, Corso del Pollino n.27, censito nel Foglio di mappa n.6 con la Particella n.900, Sub n.17 – Categoria A/2, classe 1°, consistenza 5,5 vani, rendita € 553,90.***

**G – VALORE DEL BENE E COSTI**

Per la determinazione del valore dell'immobile sopradescritto, si procede con il metodo della stima comparativa, ovvero eseguendo la ricerca di quel valore di mercato più probabile, in condizioni ordinarie, per beni analoghi ricadenti nella stessa zona. La determinazione di codesti valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare della zona, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari e studi notarili, su compravendite effettuate per beni simili.

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

**Superficie Commerciale (Sc) = 115,51 mq**

**Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 900,00 €/mq**

Valore commerciale = Sc x Vmm = 115,51mq x 900 €/mq = 103.959,00 Euro

Detrazioni:

> *Spese per sanatoria urbanistica = -3.000,00 Euro*

**VALORE DI MERCATO = 103.959 - 3.000 = 100.959,00**

---

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA = 100.959,00 Euro**

**In cifra tonda = 101.000,00 Euro**

---

**CONCLUSIONI**

Avendo ottemperato all'incarico ricevuto il sottoscritto **deposita il presente documento peritale definitivo** rimanendo a disposizione del Giudice e delle parti per ogni eventuale chiarimento.

**Belmonte Calabro, lì 22 marzo 2023**

Con Osservanza

**IL C.T.U.**

**f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA**

**SEGUONO ALLEGATI**

- 1) Verbale 1° accesso infruttuoso
- 2) Verbale 2° accesso
- 3) Rogito notarile di provenienza
- 4) Certificazione notarile -art.567 ccp- e nota trascrizione pignoramento
- 5) Rilievo planivolumetrico del bene pignorato
- 6) Rilievo fotografico del bene pignorato
- 7) Documentazione catastale del bene pignorato
- 8) Riscontro Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio
- 9) Titolo abilitativo edilizio
- 10) Planimetria di progetto con indicazione difformità urbanistiche