

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAOLA (CS)

OGGETTO: Procedura Esecutiva N° 11/2024

OMISSIS (Attore principale)

c/o

OMISSIS (Conv. Principale)

GIUDICE: DOTT. SSA FEDERICA LAINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1

IL CTU

Dr. Geom. Salvatore Abbate

INDICE

PREMESSA

1. **QUESITI POSTI DAL GIUDICE;**
2. **PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE;**
3. **RISPOSTE AI QUESITI;**
4. **VALUTAZIONI E CONCLUSIONI;**

PREMESSA

Con apposita ordinanza del 19 marzo 2024 il G.E. **Dott.ssa Federica Laino**, nomina me sottoscritto Dr. Geom. Salvatore ABBATE (c.f. BBTSVT63T12 C588M) nato a Cetraro (CS) il 12.12.1963 con studio professionale in Cetraro alla via Santa Lucia n°25, iscritto all'albo dei Geometri di Cosenza al n. 2057, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto.

Il procedimento di esecuzioni immobiliare n° 11/2024 R.G. Esec., promossa dalla **OMISSIS**. con sede legale in Milano Corso Vittorio Emanuele II n. 24/28, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 10459790969, rappresentata e difesa dall'avv. Benedetto Gargani (C.F. GRGBDT 57T21 Z614E) e dall'avv. Guido Gargani (C.F. GRG GDU 63B25 HS01D) in virtù di procura generale alle liti rilasciata con atto a rogito del notaio Dott.ssa Alessandra Radaelli di Milano, del 18 novembre 2022, rep. 13564, racc. 8157, elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma, Viale di Villa Grazioli 15, nei confronti del **OMISSIS** nato a Belvedere marittimo (CS) il 13.08.1957 - C.F. SRPMCL57M13A773H - ed ivi residente in Via Giuseppe Petrellis n.18.

1. QUESITI POSTI DAL GIUDICE**-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 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. 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.*

5

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.*

2. PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico, estraendo la documentazione depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è nella fattispecie una singola unità immobiliare di tipo commerciale censita nel Catasto Fabbricati del comune di Belvedere Marittimo (CS) per come segue:

- **Negozio o bottega** censito nel Foglio n.28 con la Particella n.350, Subalterno 27, zona cens.2, categoria C/1, classe 2°, consistenza 42 mq., sup. catast. Mq.44, rendita euro 485,88 alla via Giovanni Grossi snc, intestata al **OMISSIS** nato a Belvedere Marittimo il 13.08.1957 – C.F. - SRPMCL57M13A773H; proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

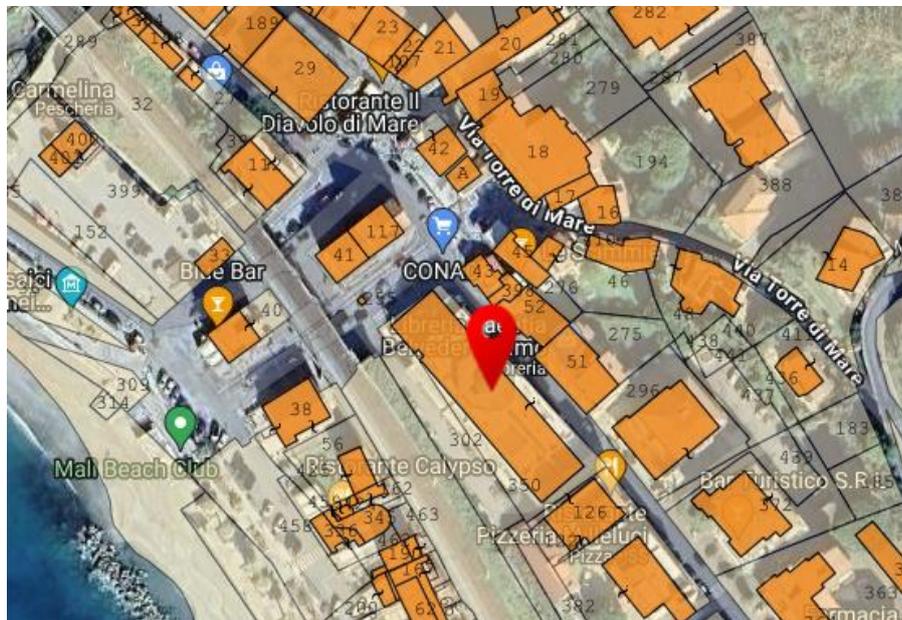


Figura 1



Figura 2

Per comodità di lettura si riportano le principali attività svolte dal sottoscritto:

- **10 aprile 2024** ha scaricato tramite il sito dell'agenzia del territorio di Cosenza catasto fabbricati comune di Belvedere marittimo planimetria di immobile **foglio 28 part. 350 sub 27;**
- **12 aprile 2024 ore 11:00**, previo avviso a mezzo PEC del **29 marzo 2023** da parte del custode giudiziario incaricato – Dott. Francesco Sbanò – si recava presso l'immobile in esame per dare avvio alle operazioni peritali. Non essendo presente la parte esecutata non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile di cui sopra, il sottoscritto si limitava ad una mera ricognizione esterna e breve rilievo fotografico. **(Allegato 1);**
- **02 maggio 2024 ore 11:00**, a seguito di nuovo avviso d'accesso da parte del Custode incaricato, il sottoscritto si recava presso gli immobili posti ad esecuzione ed alla presenza delle forze dell'ordine, del fabbro e del Dr. Sbanò, dava avvio alle operazioni peritali, effettuando puntuale rilievo planivolumetrico e fotografico interno ed esterno del bene oggetto di perizia. **(Allegato 2);**
- **02 maggio 2024** ha scaricato tramite il sito dell'agenzia del territorio di Cosenza catasto fabbricati comune di Belvedere marittimo visura storica per immobile foglio 28 part. 350 sub 27;
- **03 maggio 2024** è stata richiesta Copia di atto Pubblico di Provenienza del Dott. Filippo Magurno, Notaio in Diamante (CS) repertorio 44575/9741 del 08/03/20 a favore di **OMISSIS**, rilasciato in data 06/05/2024 previo bonifico di euro 70 per rilascio copia. **(Allegato 3);**
- **06 maggio 2024** richiesta a mezzo PEC indirizzata all'Ufficio Tecnico del comune di Belvedere Marittimo, al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo agli immobili pignorati;
- **23 maggio 2024**, si recava (previo appuntamento concordato) presso l'Ufficio Tecnico del comune di Belvedere Marittimo (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo ai beni da periziare ed estrapolare, quindi, tutta la documentazione ritenuta necessaria e integrando una richiesta di attestazione pervenuta in data 27/05/2024. **(Allegato 4);**
- **12 giugno 2024**, 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 sui beni oggetto di pignoramento. **(Allegato 5);**
- In data **14 settembre 2023**, provvedeva ad inoltrare formale richiesta di informazioni all'Amministratore di Condominio, onde avere le notizie necessarie per rispondere compiutamente ai quesiti formulati dal G.E. e più specificatamente quelli di cui al punto 2) della lettera D) dell'incarico conferito.

3. 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 dei beni pignorati è stato reperito presso lo studio del Notaio Filippo Magurno di Diamante (CS), i cui estremi risultano i seguenti:

- *Rogito di compravendita del 8 Marzo 2007 a firma del Notaio Filippo Magurno n sede in Diamante (CS), REPERTORIO N. 44.575 RACCOLTA N.9741, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Paola (CS) l'8 Marzo 2007 al n.563 serie 1T; Trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 09/03/2007 ai nn.9862/6834; col quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà della porzione di fabbricato oggetto di stima. (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.

-B-**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'immobile oggetto di perizia consiste in un unico locale per attività commerciale, facente parte di un fabbricato ad uso commerciale posto nel comune di Belvedere M.mo (CS) alla via Giovanni Grossi.

Detto fabbricato è posizionato nel centro urbano della già menzionata cittadina tirrenica e più precisamente al centro del nucleo urbano, zona costituita prevalentemente da edifici ad uso commerciale e residenziale del tipo plurifamiliari, realizzati prevalentemente negli anni '80/90 ad esclusione di alcuni di epoca più recente ed alcuni di epoca remota.

Il contesto è completamente urbanizzato ed è servito dalle principali attività economiche che sono poste lungo Via G. Grossi.

Detta zona gode di una buona panoramicità sul litorale tirrenico, il quale risulta facilmente raggiungibile grazie alla viabilità cittadina. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Belvedere M.mo sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato all'incirca 1 km; l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 100 km; infine, il raccordo autostradale più vicino è quello di Tarsia Nord distante circa 90 km.

Il fabbricato contenente gli immobili pignorati è costituito da 4 piani fuori terra, oltre il piano seminterrato, i piani fuori terra sono collegati tra loro da un ampio atrio con scala mobile centrale solo al piano terra (al momento non funzionante) e scala aperta in cemento armato laterale per gli altri piani. La struttura portante

risulta in cemento armato, con solai di piano e di copertura realizzati in laterocemento, quest'ultima costruita a terrazzo praticabile.

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è posto, quindi, al piano 1° del già menzionato fabbricato ed al suo interno è composto come segue:

- **Unità immobiliare ad uso commerciale Subalterno 27:** composto da un unico ampio locale privo di servizi igienici con piccole pareti in cartongesso installate per le particolari esigenze di esposizione dei prodotti, due ampie vetrate affacciano sulla via principale ed altrettante affacciano sull'area interna condominiale. L'immobile si trova in un buono stato di conservazione, sebbene siano state rilevate delle carenze sugli impianti elettrici. L'altezza netta interna è di mt. 3,00 che si riduce a mt. 2,80 nei punti in cui il controsoffitto ospita impianto d'illuminazione.

Di seguito si indicano le caratteristiche costruttive sia esterne che interne dell'immobile:

- Struttura portante in cemento armato;
- Solai del tipo misto con travetti precompressi e laterizio;
- Le coperture piane con cupolino all'ultimo livello;
- Gli intonaci esterni del tipo rustico liscio a fratazzo;
- Gli infissi esterni in alluminio preverniciato colorato;
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia;
- Le porte interne sono in alluminio preverniciato;
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio;
- I pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato;
- L'impianto elettrico è autonomo ed incompleto, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete con unico interruttore differenziale "salvavita" posizionato in apposito quadro, posto all'interno dell'unità immobiliare;
- L'impianto idrico inesistente.

I confini risultano:

- Aree condominiali da due lati, via G. Grossi e **sub 92** dal quarto lato;

Calcolo Superfici

La superficie netta calpestabile interna è pari a 36,05 mq.

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, essa 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.

Nel caso di specie non essendoci pertinenze e/o accessori si terranno in considerazione solo i vani principali motivo per cui la superficie verranno così determinate:

Attività Commerciale Subalterno 27

A) Superfici lorde dei vani principali e accessori diretti = 44,31 mq;

Totale superficie = 44,31 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) = 44,31 mq

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico (**Allegato 2**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco. (**Allegato 1**)

Identificazione Progressa Dei Beni

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto e 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 dall' ill.mo Giudice. (**Allegato 10**)

Segnalazioni Di Difformità

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nella relativa planimetria catastale sono emerse lievi difformità, in particolare per quanto riportato nella planimetria del **Sub 27** relativamente alla parete esterna lato SUD risulta avere un andamento curvilineo mentre nella realtà l'andamento è del tutto rettilineo, le differenze si possono osservare nella figura seguente.

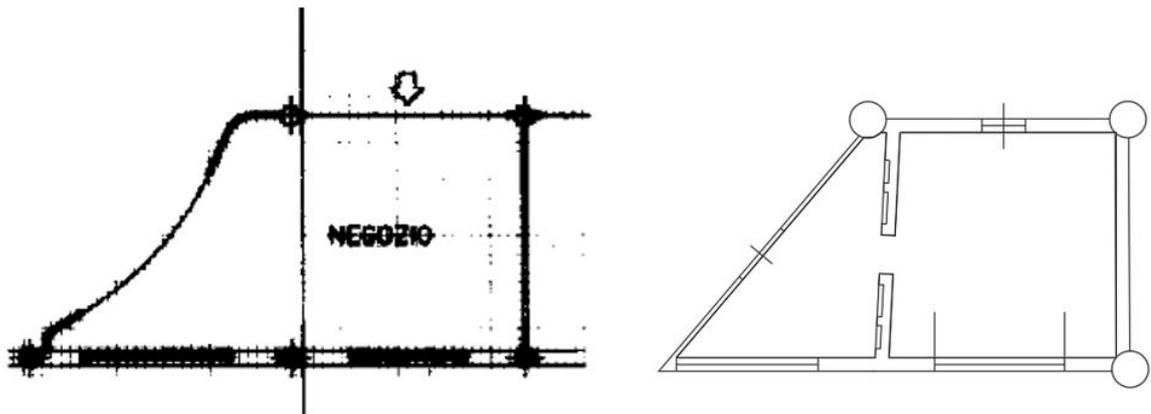


Figura 3

Al fine di ottemperare a tale discrasia il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire opportuna variazione catastale, poiché non espressamente autorizzato dall' ill.mo Giudice, ma di cui si terrà conto in fase di determinazione del valore.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per l'esecuzione della variazione catastale nella fattispecie, variazione per l'esatta rappresentazione grafica, la stessa può stimarsi in circa **euro 1.000,00** oneri compresi.

-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. **(Allegato 5)**

Per quanto concerne la determinazione del valore locativo dei beni ad uso commerciale, 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 Belvedere M.mo, per la zona evidenziata in figura **(Allegato 6)** risulta essere nella Fascia/zona:

"Periferica – Zona Marina – Via Della Repubblica, Fortunato, Grossi.

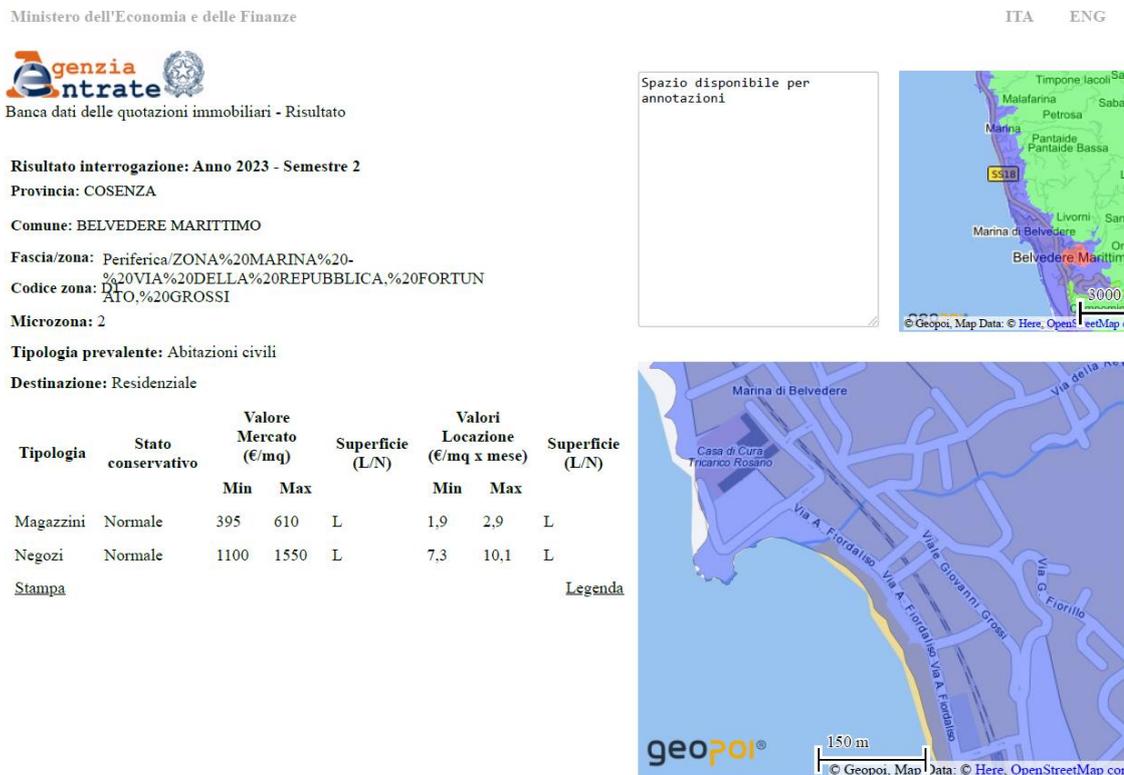


Figura 4

Pertanto, gli stessi possono essere così specificati:

Attività Commerciale Subalterno 27

Valore minimo 7,30 Euro/mq/mese – Valore Massimo 10,10 Euro/mq/mese

Si ritiene congruo un valore mediato pari ad **8,70 Euro/mq/mese.**

Pertanto, il valore locativo si può così determinare:

$$\begin{aligned} & \text{Superficie Lorda} \times \text{Valore mediato} = \\ & = 44,31 \text{ mq} \times 8,70 \text{ €/mq} = \text{euro } 385,49 = \\ & = 385,00 \text{ €/mese in cifra tonda.} \end{aligned}$$

-D-

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, 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 quelli indicati nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti. **(Allegato 8)**

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

In riferimento ai quesiti posti dall' ill.mo Giudice nell'incarico conferito e più specificatamente quelli indicati al punto 2), lettera D), si precisa che per quanto riferito dal Curatore Fallimentare Dott. Sbano, per il fabbricato in cui ricadono i beni in esame si evince che nell'atto notarile di provenienza si fa riferimento ad un regolamento di condominio che la società venditrice avrebbe dovuto stilare e depositare presso un notaio. Ad oggi non vi è traccia dell'esistenza o meno di un condominio costituito dunque non possono esservi arretrati.

-E-

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che gli immobili pignorati nella fattispecie l'U.I. sita in via G. Grossi identificata al N.C.E.U. del Comune di Belvedere M.mo al foglio n. 28 p.lla n. 350, sub 27 è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli rilasciati:

- **Concessione Edilizia Originaria, prot. 300/UTC del 16/08/1995;**
- **Concessione Edilizia in Variante, prot. 2305/UTC del 16/04/1997;**
- **Concessione Edilizia in Variante 2^, prot. 4380/UTC del 23/02/1999;**
- **Dichiarazione di Agibilità, prot. 3214/UTC del 01/07/1999;**

nell'attestazione rilasciata dall'UTC di Belvedere M.mo, per l'U.I. sopra descritta, non risultano presentate istanze di Condono Edilizio/Sanatoria Edilizia a nome del **OMISSIS**.

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.

Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa è stata protocollata il 01/07/1999 al numero 3214/UTC;

L'attuale destinazione d'uso degli immobili periziati è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra citato, con quanto di fatto realizzato e rilevato in fase di sopralluogo, non emergono grosse difformità se non per la parete evidenziata a pag. 13 del presente elaborato.

-F-

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito, dunque, da una singola unità immobiliare all'interno di una struttura comprendente una serie di negozi e una galleria ad uso collettivo. Il sub 27 in oggetto è ben definito catastalmente ed urbanisticamente. Si precisa che allo stato in cui si trova può essere separato senza procedere a frazionamento e/o altri procedimenti.

16

Di seguito il sottoscritto indica la descrizione del singolo lotto:

- **Locale negozio**, posto al piano 1° di un fabbricato composto da 2 piani interrati e 4 piani fuori terra adibiti rispettivamente:
 - P-S2: parcheggio;
 - P-S1: attività commerciali e servizi;
 - PT e P Primo: negozi e galleria ad uso collettivo;
 - P Secondo: bar tavola calda ed annessi con atrio ad uso collettivo;
 - P Terzo: giardini pensili e servizi ad uso pubblico;
- Il locale negozio, sito nel comune di Belvedere M.mo (CS) in via G. Grossi identificato al N.C.E.U. del Comune di Belvedere M.mo al foglio n. 28 p.IIIa n. 350, sub 27. Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 42 m², Superficie Catastale Totale: 44 m², Rendita Euro 485,88.*

-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 per beni analoghi ricadenti nella stessa zona, ed in condizioni ordinarie.

La determinazione dei valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare a cui la zona si riferisce, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari su compravendite effettuate e/o annunci on line di vendita per beni simili.

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile, per come precedentemente determinate, ed i valori medi di mercato, si può procedere alla loro stima.

Inoltre, 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, oppure a corpo.

Pertanto, il valore del lotto può essere così determinato:

- **Attività Commerciale Subalterno 27**

- **Superficie Commerciale (Sc) = 44,31 mq**
- **Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 1.250,00 €/mq**
- **Valore commerciale = Sc x Vmm = 44,31 mq x 1.250 €/mq = 55.387,50 Euro**

Valore di mercato:

Vmm = 55.387,50 Euro

Valore Attività Commerciale Subalterno 27 - In cifra tonda = 55.400,00 Euro

17

VALUTAZIONI E CONCLUSIONI;

Il sottoscritto CTU si pregia rassegnare in piena coscienza le conclusioni che seguono, sulla base di quanto ha potuto, accertato e dedotto dai sopralluoghi del 12 aprile 2024 e del 2 maggio 2024, nonché dall'esame della documentazione in atti e presso i pubblici uffici:

- ✓ Si può affermare che:
- ✓ L'immobile risulta completo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- ✓ L'immobile risulta ben identificato e descritto, privo di difformità se non per quanto indicato a pag. 13 del presente elaborato;
- ✓ L'immobile risulta essere libero e privo di vincoli di natura condominiale;
- ✓ L'immobile è urbanisticamente regolare;
- ✓ L'immobile non è divisibile;
- ✓ Il valore del suddetto è stato stimato dal sottoscritto, secondo la propria esperienza e le informazioni reperite, per un totale di **€ 55.400,00 Euro**.

Si resta in attesa del contributo dell'osservazione delle parti, che dovrà essere reso al sottoscritto a mezzo PEC entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della presente.

Si resta a disposizione dell'a. g. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con quanto sopra, si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

18

Cetraro (CS), 06/09/2024

IL CTU
Dr. Geom. Salvatore Abbate

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite e dal custode, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico, trasmettendolo, altresì, alle parti tramite pec ed al soggetto esecutato tramite posta raccomandata, inquanto non costituito.

Di quest'ultima si darà successivamente comunicazione della prova di avvenuta consegna (*ricevuta di ritorno racc.*).

Si rimane a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.

Con Osservanza

Cetraro li 23 settembre 2024

Il CTU

Dr. Geom. Salvatore Abbate

Allegati:

- *Allegato 0.1 - Verbale di primo accesso;*
- *Allegato 0.2 - Verbale accesso forzoso;*
- *Allegato 1 - Rilievo fotografico;*
- *Allegato 2 - Rilievo U.I.;*
- *Allegato 3 - Atto Rep. 44575_9741;*
- *Allegato 4 - Attestazione UTC Belvedere M.mo;*
- *Allegato 5 - Attestazione AdE;*
- *Allegato 6 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – GEOPOLI;*
- *Allegato 7 - Ispezione ipotecaria;*
- *Allegato 8 - Atto Notaio Radaelli;*
- *Allegato 9 - Titoli autorizzativi Urbanistica;*
- *Allegato 10 - Documentazione catastale.*
- *Ricevute di consegna e accettazione Pec alle parti*