

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Relazione di Consulenza Tecnica

Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale n.116/2015

G.E. Dott.ssa Antonella Elvezia Cordasco

C.T.U. Ing. Alessandra Peluso

Castrovillari, li 20.12.2017

INDICE

1. Premessa	Pag. 2
2. Ricerche presso gli enti competenti e svolgimento delle operazioni di sopralluogo	Pag. 4
3. Descrizione dei luoghi, considerazioni preliminari, individuazione di elementi utili al procedimento	Pag. 7
4. Risposta ai quesiti	Pag. 11
4.1 Risposta al Quesito n.1	Pag. 11
4.2 Risposta al Quesito n.2	Pag. 12
4.3 Risposta al Quesito n.3	Pag. 12
4.4 Risposta al Quesito n.4	Pag. 13

Relazione di Consulenza Tecnica

Tribunale di Castrovillari

C.T.U. Ing. Alessandra PELUSO

Esecuzione Immobiliare – Ruolo Generale n.116/2015

Parti:

- Creditore Procedente: Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni
- Debitore:

1. Premessa

Il giorno 17 del mese di Gennaio dell'anno 2017 il Cancelliere Cesare ROSSI ha provveduto ad inviare alla sottoscritta ing. Alessandra Peluso, tramite posta elettronica certificata, la notifica di affidamento d'incarico come Consulente Tecnico d'Ufficio, da parte del Giudice dott.ssa Antonella Elvezia CORDASCO. La sottoscritta veniva nominata C.T.U. nell'udienza del 14.01.2017. L'accertamento tecnico conferito alla C.T.U. riguarda:

- 1) Fabbricato sito nel Comune di Villapiana (CS) Contrada Bocca di Fiumara, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 42, Particella 1139, Sub. 9 e 17, Cat. A/2, Superficie Catastale 64,00m.

L'immobile sopra indicato risulta essere in ditta _____ nato a _____
il _____ e _____ nata a _____
pervenuto a _____ (proprietà per ½ comunione legale) e _____

(proprietà per ½ comunione legale) con trascrizione a favore Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio di Servizio Pubblicità Immobiliare nn 36868/23485 del 17 Ottobre 2007 contro _____ con sede in _____ (proprietà 1/1) atto di compravendita per notaio Sergio Cappelli del 15 Settembre 2007 nota presentata con Modello Unico in atti dal 17.10.2007 Repertorio n.36195, tutto quanto come certificato dal Notaio dott. Salvatore PANTALEO di Putignano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari per la provenienza nel ventennio, allegato agli atti.

Nell'affidamento d'incarico il Giudice sottoponeva alla sottoscritta Consulente Tecnico i seguenti quesiti:

- 1) *“Provveda all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’ Ufficio Tecnico Erariale”;*
- 2) *“Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opera abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all’acquisizione della certificazione urbanistica”;*
- 3) *“Provveda all’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”;*
- 4) *“Rediga in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richieste dall’art. 173 bis disp. Att. C.p.c.”.*

Nell'udienza del 14.01.2017 il Giudice autorizzava la sottoscritta alla ritiro e alla produzione di copie dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio e alla nomina di collaboratore di propria fiducia per lo svolgimento delle indagini materiali; il Giudice autorizzava la C.T.U. ad eseguire indagini tecniche indispensabili presso strutture ed enti pubblici, dando tempo di 30gg prima della data dell'udienza, fissata per il 07.11.2017, per il deposito dell'elaborato e la trasmissione dello stesso alle parti.

Tuttavia poiché il sopralluogo è stato rinviato più volte dal sig. Francesco in seguito a motivi contingenti di lavoro, la C.T.U. ha fatto richiesta al Giudice di posticipare la data di deposito dell'elaborato peritale di giorni sessanta. Il Giudice accogliendo l'istanza di proroga della C.T.U. concedeva alla stessa il rinvio, spostando la data dell'udienza al 03.07.2018.

Per le operazioni di rilievo la C.T.U. si è avvalsa della collaborazione del sig.

2. Ricerche presso gli enti competenti e svolgimento delle operazioni di sopralluogo

Al fine di espletare l'incarico conferitogli la C.T.U. si è adoperata nel reperire informazioni utili presso gli organi competenti, elementi tali da identificare adeguatamente tutti i beni oggetti di stima prima di dare avvio alle operazioni di sopralluogo. Inizialmente si è eseguito una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare si è provveduto a produrre la planimetria catastale, l'estratto di mappa dell'immobile oggetto d'indagine e la visura attuale dello stesso, così come richiesto fra i quesiti (ALLEGATO 1). Dall'analisi della visura catastale si osserva che la particella esecutata ricade nel Comune di Villapiana (CS), fa parte di un complesso residenziale costituito da più villette simili per tipologia e destinazione d'uso; più propriamente l'immobile accatastato al Foglio 42 Particella 1139 Sub. 9 e 17 Categoria A/2 posto al Piano Primo è un appartamento di Consistenza 4,5 Vani di Superficie Catastale pari a 64,00mq destinato Abitazione di Tipo Civile, nello

specifico il Sub. 9 costituisce l'appartamento mentre il Sub. 17 è classificata come Corte.

Volendo dare compiutamente seguito alle ricerche il 5 Settembre 2017 a mezzo posta elettronica certificata (ALLEGATO 2) si è fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana (CS) di fornire alla C.T.U. la seguente documentazione in copia conforme all'originale:

- Concessione Edilizia di un'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 1139 Sub. 9 e 17 sito nel Comune di Villapiana, facente parte di complesso residenziale in Contrada Bocca di Fiumara;
- Certificato di agibilità e/o abitabilità dell'immobile, nonché destinazione d'uso dello stesso;
- Certificato di regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico;
- Presenza di eventuali abusi edilizi ed eventuali sanatorie presentate e già effettuate e/o da presentare, ed eventuali costi di sanatoria;
- Copia degli elaborati planimetrici.

Parte della documentazione richiesta veniva fornita alla C.T.U. solo in data 27.10.2017 (ALLEGATO 2); dallo studio dei documenti acquisiti si evince che il complesso residenziale di cui fa parte l'immobile esecutato è stato realizzato in seguito a regolare rilascio di Permesso a Costruire n.32 del 24.05.2005, in cui si specifica che l'Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana, nella persona del Responsabile dell'Area Tecnica arch. Luigi Milillo, rilascia regolare permesso di costruzione per la realizzazione di un Residence Turistico Alberghiero, conformemente a quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica per la superficie in oggetto; sempre per la realizzazione di tale complesso alberghiero l'Ufficio Sanitario del Comune di Villapiana rilasciava parere favorevole per la costruzione del Residence Turistico; il direttore dei lavori ing. Ottavio Raggi dichiarava conclusi gli stessi in data 14.04.2006 con Comunicazione di Completamento Strutture e Deposito di Relazione Finale avvenuto in data 07.06.2006; in una fase successiva l'Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana con una nota Protocollo n. 9681 del 05.11.2010 chiedeva alla ditta appaltatrice il versamento degli oneri dovuti per le costruzione realizzate e spiegazioni sul perché

gli edifici realizzati al Catasto Fabbricati risultassero come abitazioni Categoria A/3 mentre il Permesso di Costruire 32/2005 era stato rilasciato per Strutture Alberghiere e Residence di Categoria D/2; la ditta Torre dei Normanni richiede ed ottiene un secondo Permesso di Costruire n.35 del 15.11.2013 in variante al permesso n.32/2005 in cui si specifica che “La variante lascia immutate le aree per come già destinate con la sola modifica dell’utilizzo dell’area interessata, che non avrà più destinazione alberghiera, ma di residence con destinazione degli alloggi a civile abitazione”.

Per quanto riguarda l’agibilità con e-mail ricevuta in data 31.10.2017 l’Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana nella persona dell’arch. Mario Severini, specificava che l’Ente *non ha* rilasciato alcun certificato di agibilità all’immobile in oggetto (ALLEGATO 3). A questo punto la C.T.U. con una integrazione faceva istanza affinché dall’Ufficio Tecnico venissero chiariti i costi per il rilascio del Certificato di Agibilità (ALLEGATO 4), non ricevendo tuttavia alcuna risposta in merito.

Dopo aver effettuato un primo studio degli elaborati cartacei acquisiti, al fine di avere un quadro complessivo di riferimento di come l’immobile si potesse presentare, il giorno 12.09.2017 alle ore 9:30 la C.T.U. si è recata presso i luoghi d’indagine come da Comunicazione Inizio delle Operazioni Peritali di Sopralluogo (ALLEGATO 5), per prendere materialmente visione del bene in oggetto, constatarne la consistenza e la rispondenza alla documentazione procurata al fine di espletare l’incarico conferito.

L’avviso di sopralluogo era stato preventivamente comunicato alla parte attrice nella persona dell’ avv. _____ rappresentante legale del ricorrente Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per Azioni, alla parte convenuta nelle persone di sigg. _____ proprietari ciascuno per 1/2 del bene esecutato in regime di comunione dei beni.

Il giorno del sopralluogo, fissato per il 28 Agosto 2017 alle ore 9:30 presso il Residence Torre di Normanni, la C.T.U., per un errore dell’indirizzo di destinazione dell’avviso di sopralluogo, non riscontrava la presenza dei proprietari ma di una sig.ra che si qualificava come sorella di _____ la stessa sig.ra essendo allo scuro della situazione non consentiva alla C.T.U. di effettuare il sopralluogo e al contempo

forniva alla C.T.U. gli indirizzi esatti a cui inviare le successive comunicazioni. Veniva così fissato un secondo sopralluogo per il giorno 12 Settembre 2017 alle ore 9:30, tuttavia in data 7 Settembre 2017 il sig. _____ comunicava tramite e-mail alla C.T.U. (ALLEGATO 6) che nella data stabilita non poteva essere presente per motivi di lavoro; si fissava quindi un terzo sopralluogo, e conseguentemente richiesta di rinvio del deposito dell'elaborato peritale, per il giorno 3 Ottobre 2017 alle ore 9:30, lo stesso sopralluogo veniva posticipato dal sig. _____ alle ore 15:00 ed in fine aveva luogo solo alle ore 16:00 dello stesso giorno, come da verbale. Nel sopralluogo e rilievo del subalterno esecutato la C.T.U. veniva coadiuvata dal proprio collaboratore sig. _____.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso residenziale turistico "Residence Torre dei Normanni" costituito da diverse villette a schiera tutte simili fra loro per tipologia e distribuzione interna. Le villette sono suddivise in gruppi di mini-appartamenti posti su due livelli; ogni mini-appartamento occupa una porzione di livello ed ha un ingresso indipendente ed una piccola area con doccia esterna e casotto per gli oggetti a se stante. L'ingresso principale al Residence avviene tramite un ampio cancello carrabile in cui all'interno vi è il casotto per il custode, attraverso un dedalo di stradine pedonali immerse nel verde si giunge alla varie unità abitative. Oltre all'ingresso principale, lungo la recinzione del lato Sud sono distribuiti una serie di ingressi pedonali secondari che immettono in una stradina sterrata, conducente direttamente alla spiaggia. Sul lato Nord, sempre all'interno della recinzione, vi è un ampio parcheggio custodito. La parte strettamente residenziale del complesso è ben mantenuta e curata, con la presenza di diverse essenze arboree fra cui palme ed ulivi, vialetti con betonelle, cestini per la raccolta dei rifiuti, bacheca per gli avvisi; risulta invece incompleta la parte destinata allo svago e alle aree attrezzate, di fatto mai ultimate. Il bene esecutato è posto al secondo livello di un blocco con più mini appartamenti, allo stesso si accede mediante una scala esterna che porta ad un piccolo terrazzo, da qui mediante una porta-finestra si entra nell'unità immobiliare costituita da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, servizio igienico, e due camere da letto di cui una matrimoniale, per un totale di 64,00mq di Superficie catastale di cui 53,00mq aree coperte. L'appartamento di modeste dimensioni si presenta ben conservato e

dotato del minimo necessario per l'utilizzo; per quanto riguarda la distribuzione interna e le superfici lo stato di fatto rispetta fedelmente sia i dati di progetto che la planimetria catastale.

I dati dell'amministratore di tale complesso residenziale venivano rilevati dalla C.T.U. dagli avvisi affissi sulla banche d'ingresso; in seguito ad un successivo contatto con l'amm.re pro-tempore la C.T.U. acquisiva le quote condominiali afferenti l'unità abitativa eseguita (ALLEGATO 14).

A conclusione delle operazioni di sopralluogo si osserva che complessivamente il "Residence Torre dei Normanni" versa in un ottimo stato di conservazione, è una struttura turistica ricettiva molto accogliente, ben organizzata, immersa nel verde a pochissima distanza dalla spiaggia, la quale si raggiunge agevolmente a piedi; tutti i blocchi residenziali sono dotati di pannelli e relativi serbatoi d'accumulo per la produzione dell'acqua calda sanitaria. In particolare l'appartamento eseguito, anche se di modeste dimensioni, versa in un ottimo stato di conservazione, si denota cura di mantenimento da parte dei proprietari; è completamente arredato e possiede il minimo indispensabile per essere utilizzato.

Dopo aver raccolto tutte le informazioni utili al fine di constatare l'effettiva corrispondenza con le planimetrie a disposizione, acquisita la relativa documentazione fotografica, redatto e dato lettura del verbale (ALLEGATO 7), firmato da tutte le parti convenute, alle ore 16:30 si concludevano definitivamente le operazioni di sopralluogo.

3. Descrizione dei luoghi, considerazioni preliminari, individuazione di elementi utili al procedimento

L'immobile eseguito nell'ambito di tale procedimento è ubicato presso il Comune di Villapiana (CS) Contrada Torre delle Guardie ex Contrada Bocca di Fiumare e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 42 Particella 1139 Sub.9-17; lo stesso è stato acquistato dai coniugi _____ in regime di comunione legale dei beni con Atto di Compravendita Repertorio N.36195 Raccolta n.13829 redatto dal Notaio dott. Sergio Cappelli (ALLEGATO 8).

Il subalterno fa parte del complesso residenziale turistico “Residence Torre dei Normanni”, costituito da diverse villette a schiera tutte simili fra loro per tipologia e distribuzione interna. Le villette sono suddivise in gruppi di mini appartamenti posti su due livelli; ogni mini appartamento occupa una porzione di livello ed ha un ingresso indipendente ed una piccola area con doccia esterna e casotto per gli oggetti a se stante. L'ingresso principale al Residence avviene tramite un ampio cancello carrabile in cui all'interno vi è il casotto per il custode, attraverso un dedalo di stradine pedonali immerse nel verde si giunge alla varie unità abitative (ALLEGATO 9: FOTO 1-2-3). Oltre all'ingresso principale, lungo la recinzione del lato Sud sono distribuiti una serie di ingressi pedonali secondari che immettono in una stradina sterrata, conducente direttamente alla spiaggia (ALLEGATO 9: FOTO 4-5) . Sul lato Nord, sempre all'interno della recinzione, vi è un ampio parcheggio custodito (ALLEGATO 9: FOTO 6). La parte strettamente residenziale del complesso è ben mantenuta e curata, con la presenza di diverse essenze arboree fra cui palme ed ulivi, vialetti pedonali con betonelle, cestini per la raccolta dei rifiuti, bacheca per gli avvisi; risulta invece incompleta la parte destinata allo svago e alle aree attrezzate, di fatto mai ultimate.

L'intero Residence è amministrato dall'amm.re pro-tempore rag. Tommaso Mussella, le quote relative all'immobile in oggetto sono ben specificate nell'ALLEGATO 14.

Nella documentazione molto carente acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune Villapiana (CS) non è specificato la tipologia strutturale utilizzata per la realizzazione degli immobili; visivamente si può presupporre che sia realizzato con pilastri e travi in cemento armato (c.a.) con tamponature prevalentemente da 30cm e tramezzature prevalentemente da 10cm. L'appartamento esecutato fa parte di un fabbricato costituito da più appartamenti, simili per tipologia e distribuzione, così come si evince dallo stralcio planimetrico del progetto originario, ognuno dotato di un ingresso indipendente ed un piccolo cortiletto di pertinenza. In particolare il bene è posizionato al primo piano del fabbricato in oggetto e si accede, superato l'area esterna di pertinenza, mediante una scala scoperta (ALLEGATO 9: FOTO 7-8-9). Attraverso una porta-finestra, che affaccia su di un piccolo terrazzino, si accede all'unità abitativa costituita da un soggiorno-pranzo con un angolo cottura, in cui fra gli elettrodomestici

indispensabili è collocata anche la lavatrice, due camere da letto di cui una matrimoniale ed un servizio igienico con la dotazione di un WC, un bidet, un lavabo con sottostante mobiletto, una doccia incassata a muro (ALLEGATO 9: FOTO 10-11-12-13-14). L'appartamento risulta essere bene conservato con finiture di buona qualità, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di pannelli solari con relativo serbatoio di accumulo, nella zona giorno vi è l'installazione di un condizionatore; sul terrazzino, oltre alla tenda da sole, sono collocate delle prese di corrente e dispositivi illuminanti; la zona cottura presenta rivestimento con piastrelle, ed anche il servizio igienico è finito con rivestimento di piastrelle ceramiche per circa 210cm. Le porte in legno, dalla linea semplice ed essenziale, sono di media qualità; gli infissi sono costituiti con profilati in PVC bianco, per quanto riguarda la parte interna, mentre i serramenti esterni anch'essi in PVC sono color testa di moro, adeguandosi ai colori utilizzati per le lattonerie. Il parapetto del terrazzino, così come la scala esterna, sono realizzati in muratura, completati da alcuni profilati metallici; la pavimentazione esterna del cortiletto di pertinenza e del terrazzino sono costituiti da mattonella in gres ceramico antiscivolo, mentre i gradini della scala sono rivestiti in marmo antiscivolo. Nel cortiletto di pertinenza è collocata un doccia esterna ed un casotto, ricavato nel sottoscala, per il deposito di attrezzature (ALLEGATO 9: FOTO 15-16).

Complessivamente il "Residence Torre dei Normanni" presenta un'architettura dalle linee semplici ed essenziali, con un'ottima distribuzione del verde e degli spazi, anche se le aree di svago non sono state ancora completate, con la presenza sui tetti di tutti gli edifici di pannelli solari e relativi serbatoi di accumulo per l'acqua calda sanitaria (ALLEGATO 9: FOTO 17); poco distante dalla spiaggia, facilmente raggiungibile a piedi, e nel contempo a poca distanza dal centro più commerciale ed attivo dello scalo di Villapiana; dal punto di vista dell'inserimento urbano la zona, pur essendo costituita da altri insediamenti residenziali a vocazione turistica simile a quella descritta, si trova in prossimità di attività commerciali, ristorative ben collegata dal sistema viario presente, cosa che agevola l'abitabilità del luogo. (ALLEGATO 10: INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANO)

Nel suo insieme il bene esecutato è completamente indipendente, versa al suo interno in ottimo stato di conservazione, sia per quanto riguarda la parte interna che

quella esterna; è completamente arredato, non vi risiede stabilmente nessuno, può essere usufruito nell'immediato e costituisce da solo un unico lotto di vendita.

4. Risposta ai quesiti

4.1 - Quesito n.1: “Provveda all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’ Ufficio Tecnico Erariale”;

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Villapiana (CS) in Località Contrada Torre delle Guardie ex Contrada Bocca di Fiumara, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 42 Particella 1139 Sub. 9-17. Il subalterno esecutato fa parte del Residence Torre dei Normanni, ovvero un ampio complesso residenziale a vocazione turistica, immerso in un’ampia zona verde, poco distante dalla spiaggia con la presenza nel circondario di altri immobili e Residence simili per tipologia, utilizzo e caratteristiche. Al Residence Torre dei Normanni si giunge agevolmente percorrendo la Strada Provinciale n.253, ben collegata con la più importante Strada Statale n.106. In prossimità del Residence, nella zona a Ovest della SP n.253, si sviluppa un’ampia area verde con attrezzature sportive e ricreative chiuse e all’aperto, inoltre il sistema viario presente consente un rapido collegamento con le attività commerciali e ristorative della zona nonché con il centro abitato di Villapiana Lido.

Come già esposto nei paragrafi precedenti, il subalterno oggetto di pignoramento si presenta conforme a quelle che sono le planimetri catastali, può essere e viene considerato come un unico lotto di vendita, in particolare si ha:

Il Lotto N.1 costituito dal Sub.9-17 Categoria A/2 Consistenza 4,5 Vani, Primo Piano, superficie catastale pari a 64,00 mq; il subalterno in esame è suddiviso in più ambienti con un servizio igienico, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto di cui una matrimoniale e cortiletto di accesso di pertinenza esclusiva.

4.2 - Quesito n.2: “Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opera abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all’acquisizione della certificazione urbanistica”

In base alla documentazione acquisita dall’Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana (CS) in data 27.10.2017 (ALLEGATO 2) l’immobile oggetto della presente perizia di stima fa parte di un complesso residenziale a vocazione turistica denominato “Residence Torre dei Normanni”; dai documenti si evince che il complesso residenziale è stato realizzato in seguito a regolare rilascio di Permesso a Costruire n.32 del 24.05.2005, in cui si specifica che l’Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana, nella persona del Responsabile dell’Area Tecnica arch. Luigi Milillo, rilascia regolare permesso di costruzione per la realizzazione di un Residence Turistico Alberghiero, conformemente a quanto previsto dal Certificato di Destinazione Urbanistica per la superficie in oggetto; sempre per la realizzazione di tale complesso alberghiero l’Ufficio Sanitario del Comune di Villapiana rilasciava parere favorevole per la costruzione del Residence Turistico; il direttore dei lavori ing. Ottavio Raggi dichiarava conclusi gli stessi in data 14.04.2006 con Comunicazione di Completamento Strutture e Deposito di Relazione Finale avvenuto in data 07.06.2006; in una fase successiva l’Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana con una nota Protocollo n. 9681 del 05.11.2010 chiedeva alla ditta appaltatrice il versamento degli oneri dovuti per le costruzioni realizzate e spiegazioni sul perché gli edifici realizzati al Catasto Fabbricati risultassero come abitazioni Categoria A/3 mentre il Permesso di Costruire 32/2005 era stato rilasciato era stato rilasciato per Strutture Alberghiere e Residence di Categoria D/2; la ditta Torre dei Normanni richiede ed ottiene un secondo Permesso di Costruire n.35 del 15.11.2013 in variante al permesso n.32/2005 in cui si specifica che “La variante lascia immutate le aree per come già destinate con la sola modifica dell’utilizzo dell’area interessata, che non avrà più destinazione alberghiera, ma di residence con destinazione degli alloggi a civile abitazione”.

Per quanto riguarda l'agibilità con e-mail ricevuta in data 31.10.2017 l'Ufficio Tecnico del Comune di Villapiana nella persona dell'arch. Mario Severini, specificava che l'Ente non ha rilasciato alcun certificato di agibilità all'immobile in oggetto (ALLEGATO 3); non avendo specificato gli oneri per il rilascio del certificato di agibilità, la C.T.U. chiedendo un'integrazione all'Allegato 2 (ALLEGATO 4) non riceveva alcuna risposta.

4.4 - Quesito n.3: “Provveda all’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”;

Da un punto di vista catastale l'immobile esecutato è ubicato nel Comune di Villapiana (CS) Contrada Torre delle Guardie ex Contrada Bocca di Fiumara, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 42, Particella 1139, Sub. 9 e 17, Cat. A/2; l'immobile risulta essere in ditta

pervenuto

(proprietà per ½ comunione legale)

(proprietà per ½ comunione legale) con trascrizione a favore Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio di Servizio Pubblicità Immobiliare nn 36868/23485 del 17 Ottobre 2007 contro

con sede in

atto di compravendita per notaio Sergio

Cappelli del 15 Settembre 2007 nota presentata con Modello Unico in atti dal 17.10.2007 Repertorio n.36195, tutto quanto come certificato dal Notaio dott. Salvatore PANTALEO di Putignano iscritto al Collegio Notarile del Distretto di

Bari per la provenienza nel ventennio, allegato agli atti e come si evince dall'atto di compravendita (ALLEGATO 8).

La distribuzione interna dell'appartamento rispecchia fedelmente quella che è la planimetria catastale.

4.4 - Quesito n.4: “Rediga in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richiesta dall’art. 173 bis disp. Att. C.p.c.”.

La stima è stata effettuata seguendo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore di mercato del bene esecutato. Per Valore di Mercato si intende il più probabile prezzo, al netto delle spese di transazione e intermediazione, per il quale il bene viene liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza nel proprio interesse, senza indebite costrizioni, essendo il bene esposto per la negoziazione per un normale periodo senza occulte finalità fittizie.

L'immobile in oggetto è un appartamento con cortiletto d'ingresso di pertinenza esclusiva, pertanto costituisce da solo un unico lotto di vendita.

Per la stima del bene in oggetto la C.T.U. oltre a consultare la Banca Dati per Quotazioni Immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 11), che in ogni caso fornisce valori su scala più ampia, considerando un maggior numero di compravendite, in quanto in ultima istanza è in possesso di tutti i dati di negoziazione, nel tentativo di dare una risposta al valore commerciale degli immobili che fosse il più veritiero possibile, si è premurata di richiedere il valori di mercato presso un'agenzia di vendita locale ovvero la MB Casa 2000 di Villapiana (CS) (ALLEGATO 12) la quale tuttavia non forniva alcuna risposta, ragion per cui per la stima dell'appartamento ci si è avvalsi dei valori forniti dall'Agenzia delle Entrate riferite al primo semestre dell'anno 2017. Per la stima del lotto di vendita si rimanda all'ALLEGATO 13, che consta di un fascioletto di stima.

Con quanto esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver completato il proprio mandato e rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Allegato 1: Estratto di Mappa, Planimetria Catastale, Visura;
- Allegato 2: Richiesta Documentazione all'U. T. del Comune di Villapiana (CS)
 - Documenti Forniti;
- Allegato 3: Risposta alla Richiesta del Certificato di Agibilità;
- Allegato 4: Istanza d'Integrazione ai Documenti Forniti dall'U.T. del Comune di Villapiana (CS);
- Allegato 5: Comunicazione Operazioni Peritali di Sopralluogo;
- Allegato 6: Richiesta di Rinvio Sopralluogo da Parte del Francesco;
- Allegato 7: Verbale di Sopralluogo;
- Allegato 8: Atto di Acquisto dell'Immobile;
- Allegato 9: Documentazione Fotografica;
- Allegato 10: Inserimento del Fabbricato nel Contesto Urbano;
- Allegato 11: Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- Allegato 12: Richiesta Valori Immobiliari all'Agenzia di Vendita Locale;
- Allegato 13: Fascicoletto di Stima;
- Allegato 14. Documenti Relativi alle Quote Condominiali.

Castrovillari, li 20.12.2017

La C.T.U.
Ing. Alessandra Peluso