RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 29 ottobre 2024 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°50/2024 R.G.Esec., promossa dalla con sede in , nei confronti dei Sigg.

.

In data 30 ottobre 2024 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

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 alleghi 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*

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

di cui sopra). All'uopo alleghi 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 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.*

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;*

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

- *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.

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

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.*

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 gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono un'unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione ed un locale garage, rispettivamente censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Tortora (CS) per come segue:

- ***Appartamento per civile abitazione*** *censito nel Foglio n.45 con la Particella n.1481, Subalterno 9, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 5 vani, intestata ai soggetti esecutati per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno come bene personale;*

- ***Locale Garage*** *censito nel Foglio n.45 con la Particella n.1481, Subalterno 23, Categoria C/6, classe 2°, consistenza 21mq, intestata ai soggetti esecutati per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno come bene personale;*

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

Di seguito si riepilogano le principali attività svolte dal sottoscritto:

In data **16 dicembre 2024,** previo avviso a mezzo pec da parte del custode giudiziario incaricato – Dott.ssa Sabrina Sorace – il sottoscritto si recava presso gli immobili posti ad esecuzione ed alla presenza del medesimo e del difensore di uno dei soggetti esecutati, dava avvio alle operazioni peritali, effettuando puntuale rilievo planivolumetrico e fotografico interno ed esterno dei due beni oggetto di perizia ***(Cfr. ALLEGATO 1)***;

In data **17 gennaio 2025**, 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 dai soggetti esecutati sui beni oggetto di pignoramento;

In pari data -**17 gennaio 2025-** provvedeva ad inoltrare a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Tortora (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo agli immobili pignorati;

In data **10 marzo 2025,** 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.

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 rogante, i cui estremi risultano i seguenti:

- *Rogito di compravendita del 22.11.2007 a firma del Notaio Lucia Buono -Notaio in Maratea-, Repertorio n.1823, Raccolta n.860, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lagonegro (PZ) il 22.11.2007 al n.977 serie 1T; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 28.11.2007 ai nn. 41529/26340.; col quale i soggetti esecutati hanno acquisito la piena proprietà sugli immobili staggiti, per la quota di ½ ciascuno quale bene personale.* ***(Cfr. ALLEGATO 2).***

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 3)***

B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un appartamento per civile abitazione ed un locale garage, facenti parte di un fabbricato sito in Via Giovanni Bachelet snc del comune di Tortora (CS).

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

L'area in cui sono ubicati gli immobili ricade nella marina di Tortora e più precisamente nella parte di territorio costiero posto immediatamente ad ovest della linea ferrata, che negli anni '80 ha avuto un forte impulso in termini di edilizia residenziale, anche in virtù della vicinanza al litorale tirrenico. La zona è completamente urbanizzata ed è servita da diverse attività commerciali quali: supermercati, bar, studi privati, negozi, sportello postale, bancario ecc.
Attraverso la viabilità cittadina è facile raggiungere, a meno di 2 Km, la strada statale n.18, nonché il lungomare cittadino e quindi la battigia a meno di 700mt.
La stazione ferroviaria più vicina è quella di "Praia-Aieta-Tortora", sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato circa 2,5 km; l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 135Km; infine il raccordo autostradale più vicino è quello di "Lauria Sud" distante circa 27 km.
Il fabbricato contenente gli immobili pignorati è costituito da tre piani fuori terra, nonché da piano seminterrato, collegati tra loro da vano scala condominiale. La struttura portante risulta in cemento armato, con solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest'ultima in parte a terrazza praticabile.
L'appartamento oggetto del presente elaborato peritale è posto al piano primo del predetto fabbricato, ed al suo interno è composto da: una zona d'ingresso su soggiorno-salotto, una cucina non abitabile, un servizio igienico e due stanze da letto di cui una ad uso matrimoniale. Completano la consistenza immobiliare: un terrazzo a servizio esclusivo posto sul lato Ovest a cui si accede dal soggiorno/salotto, nonché un balcone che circonda parte del prospetto Sud e parte di quello ad Est, a cui si accede sia dalla camera da letto matrimoniale che dal servizio igienico. Allo stesso si accede da scala esterna esclusiva. L'altezza netta interna di tutti i precitati ambienti è pari a 2,80 mt.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne dell'immobile ad uso abitativo 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 persiane esterne in alluminio con alette orientabili.
- 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 interruttori differenziali "salvavita" posizionati 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

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- È presente la sola predisposizione per l'impianto di riscaldamento, con vano per alloggiamento caldaia posizionato sul balcone lato Est.
- È presente l'impianto citofonico e tv centralizzato.

I confini risultano: a Sud, Est ed Ovest con spazio d'aria su corti condominiali; a Nord con altro appartamento di cui al Sub 8.

Il locale garage invece è posto al piano seminterrato, ove sono ubicati tutta una serie di altri locali garage con antistante area di corte comune pavimentata a betonelle.
Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive di detto immobile si riferisce che lo stesso è privo di rifiniture di tipo civile (intonaci interni, massetto, pavimento) oltrechè privo di impianti (elettrico); di tale circostanza se ne terrà conto in sede di valutazione dell'immobile. L'ingresso è dotato di serranda avvolgibile in ferro zincato, che da accesso ad un unico ambiente di altezza netta interna pari a 3,45mt.
I confini risultano: ad Est con corte comune di cui al sub20; a Sud con altro locale garage di cui al Sub 36; a Nord ed Ovest con altro garage di cui al Sub 35.

CALCOLO SUPERFICI
La superficie netta calpestabile interna dell'unità abitativa è pari a 69 mq ca, mentre quella del locale garage è pari a 20 ca.
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. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ossia 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, le superfici 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 dei singoli immobili periziati viene così determinata:

APPARTAMENTO

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 80,07 mq
B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo
B1) Terrazzo = 30,13mq
B2) Balcone = 18,05mq

Calcolo superficie omogenizzata = B1+B2 = 30,13 + 18,05 = 48,18 mq
- di cui 25mq x 30% = **7,5 mq**
- eccedenza oltre i 25 mq, 48,18 – 25 = 23,18 x 10% = **2,32 mq**

Totale superficie omogenizzata = 7,5mq + 2,32mq = **9,82mq**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) + B) => 80,07 mq + 9,82 mq **= 89,89 mq**

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

LOCALE GARAGE

Superficie commerciale = 23,82 mq

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico ***(Cfr. ALLEGATO 4)*** e dal rilievo fotografico eseguiti in loco ***(Cfr. ALLEGATO 5).***

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 6).***

SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sugli immobili pignorati e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle relative planimetrie catastali sono emerse delle difformità per entrambi gli immobili, che possono così essere riassunte:
APPARTAMENTO: La porzione di balcone lato Sud è leggermente più lunga rispetto a quanto riportato in progetto - Il bagno è dotato di un balconcino anziché di una finestra - Il balcone della stanza da letto matrimoniale risulta leggermente spostato rispetto la posizione riportata in progetto - Il pianerottolo di arrivo della scala esterna presenta un parapetto a squadro anziché arrotondato e la scala stessa è più larga rispetto a come indicata nel progetto approvato - Il vano cucina è leggermente più largo.
LOCALE GARAGE: è rappresentata una porta di accesso sul muro di confine lato Ovest che di fatto non esiste, nonché è indicata un'altezza pari a mt.3, quando invece sul posto quella rilevata è pari a 3,45 mt.
Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire le opportune variazioni catastali per l'esatta rappresentazione grafica, le stesse possono stimarsi in Euro 2.000,00 oneri compresi, ovvero Euro 1.000,00 per ogni immobile.

C – STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato risulta nella piena disponibilità della parte debitrice ed all'atto del sopralluogo non risulta abitato essendo privo, tra l'altro, dei necessari arredi.
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 7).***
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 Tortora, per la zona "Centrale/CENTRALE - VIA GIOVANNI XXIII, VIA MARCONI, VIA A. DE GASPERI, VIA CILEA, VIA FALCONARA", pertanto gli stessi possono essere così specificati:

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

APPARTAMENTO

Valore minimo 3,6 Euro/mq – Valore Massimo 5,1 Euro/mq

Si ritiene congruo un valore minimo di 3,6 Euro/mq, pertanto il **valore locativo si può così determinare:**

Sup. Lorda x Vlm = 89,89 mq x 3,6 €/mq = Euro 323,60 al mese – **in cifra tonda Euro 320/mese**

LOCALE GARAGE

Valore minimo 1,3 Euro/mq – Valore Massimo 1,9 Euro/mq

Si ritiene congruo il valore massimo di 1,9 Euro/mq, pertanto il **valore locativo si può così determinare:**

Sup. Lorda x Vlm = 23,82 mq x 1,9 €/mq = Euro 45,25 al mese – **in cifra tonda Euro 50/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 così come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti ***(Cfr. ALLEGATO 3)***. Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

In riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice nell'incarico conferito e più specificatamente quelli indicati al punto 2), lettera D), si precisa che per il complesso immobiliare in cui ricadono i beni staggiti è presente regolare condominio costituito, denominato *"Condominio Parco dei Fiori"*. Pertanto si è provveduto a formulare apposita richiesta all'Amministratore dello stesso, il quale ha inviato al sottoscritto il regolamento di condominio, nonché un estratto conto del dovuto da parte dei soggetti esecutati dal quale emerge che è presente, al 13.01.2023, un debito complessivo verso il condominio di Euro 1.401,53, di cui Euro 1.244,26 imputabili all'immobile ad uso abitativo ed Euro 157,06 per il locale garage ***(Cfr. ALLEGATO 8).***

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito specifiche richieste di accesso agli atti indirizzate all'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato contenente gli immobili pignorati è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n.3424 del 25.09.1996 cui hanno fatto seguito le Concessioni n.9688 del 23.11.1999 e n.13190 del 29.05.2000, titoli abilitati, tutti, che assentivano la costruzione di un fabbricato ad uso turistico-ricettivo. Successivamente è stato rilasciato il Permesso a Costruire in Variante n.897 del 31.07.2003, col quale è stato assentito il cambio di destinazione d'uso da hotel-residence-ristorante a civile abitazione. Infine è stata presentata in data 16.06.2008, prot. n.854, Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) avente ad oggetto opere di completamento ***(Cfr. ALLEGATO 9).***

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 alla dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa non è stata rilasciata per gli immobili pignorati, così come attestato dall'ufficio tecnico ***(Cfr. ALLEGATO 9).***

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

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi sopra citati, con quanto di fatto realizzato e rilevato in fase di sopralluogo, emergono delle difformità su entrambi gli immobili pignorati, che di seguito possono così differenziarsi:

DIFFORMITA' APPARTAMENTO:

- *La porzione di balcone lato Sud è leggermente più lunga rispetto a quanto riportato in progetto;*
- *Il bagno è dotato di un balconcino anziché di una finestra;*
- *Il balcone della stanza da letto matrimoniale risulta leggermente spostato rispetto la posizione riportata in progetto;*
- *Il pianerottolo di arrivo della scala esterna presenta un parapetto a squadro anziché arrotondato e la scala stessa è più larga rispetto a come indicata nel progetto approvato;*
- *Il vano cucina è leggermente più largo*.

Dette difformità verosimilmente sono state realizzate nell'ambito dei lavori di edificazione del fabbricato e pertanto riconducibili al periodo 1996/2000 e possono meglio comprendersi nell'apposita tavola grafica ***(Cfr. ALLEGATO 10).***

Le stesse non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia assentita, pertanto risultano sanabili secondo la procedura prevista dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001, per la quale si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione per l'ottenimento dei vari pareri comunali e sovracomunali *(ex Genio civile, Parere Paesaggistico-Ambientale, ecc.)* ed oneri vari *(concessori, indennità risarcitoria di cui all'art 167 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., diritti di segreteria, bolli vari)*, un totale di Euro 20.000,00.

DIFFORMITA' LOCALE GARAGE:

- *L'altezza netta interna di questo immobile risulta pari a 3,45mt, anziché 2,70 mt per come indicato nella D.I.A. del 2008, ove tra l'altro veniva precisato che sebbene l'altezza di tali locali garage era stata assentita in precedenza per 3,66mt (Concessione Edilizia n.13190 del 29.05.2000) la stessa sarebbe stata portata, appunto, a 2,70mt. V'è da precisare che, per come si evince dagli elaborati progettuali in atti, tale difformità non influisce sulla volumetria assentita in quanto detti locali risultano seminterrati e pertanto non soggetti a calcolo volumetrico.*

Anche in questo particolare caso la difformità rilevata risulta sanabile secondo la procedura prevista dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001, per la quale si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione per l'ottenimento dei vari pareri comunali e sovracomunali *(Parere Paesaggistico-Ambientale, ecc.)* ed oneri vari *(concessori, indennità risarcitoria di cui all'art 167 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., diritti di segreteria, bolli vari)*, un totale di Euro 3.000,00.

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito, dunque, da due unità immobiliari autonome e ben definite catastalmente ed urbanisticamente, che allo stato in cui si trovano possono essere alienate separatamente senza procedere a frazionamento e/o altri procedimenti.

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

Di seguito il sottoscritto indica la descrizione dei singoli lotti:

LOTTO 1 - Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Tortora (CS), in Via Giovanni Bechelet snc, Piano Primo; censito al catasto fabbricati nel Foglio di mappa n.45 con la Particella n.1481, Subalterno 9 – Zona Censuaria 1, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 5 vani, rendita € 309,87.

LOTTO 2 – Locale Garage ubicato nel comune di Tortora (CS), in Via Giovanni Bechelet snc, Piano Seminterrato; censito al catasto fabbricati nel Foglio di mappa n.45 con la Particella n.1481, Subalterno 23 – Zona Censuaria 1, Categoria C/6, classe 2, consistenza 21mq, rendita € 65,07.

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 di codesti 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 di vendita per beni similari.

Conoscendo, dunque, le superfici commerciali degli immobili, per come infra determinate, ed i valori medi di mercato si può procedere alla loro 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, oppure a corpo. Pertanto il valore dei lotti possono così determinarsi:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

Superficie Commerciale (Sc) = 89,89 mq

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

Valore commerciale = Sc x Vmm = 89,89mq x 900 €/mq = 80.901,00 Euro

Detrazioni:

- *Variazione Catastale = -1.000,00 Euro*
- *Spese per sanatoria urbanistica = -20.000,00 Euro*
- *Debito verso il condominio = -1.244,26 Euro*

VALORE DI MERCATO = Vmm – Detrazioni = 80.901 - 1.000 - 20.0000 - 1.244,26 = **58.656,74**

VALORE DEL LOTTO 1 = Euro **58.656,74**

In cifra tonda = Euro 59.000,00

LOTTO 2 – GARAGE

Superficie Commerciale (Sc) = 23,82 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 400,00 €/mq

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it

Valore commerciale = Sc x Vmm = 23,82 mq x 400 €/mq = **9.528,00 Euro**

Detrazioni:

- *Variazione Catastale = -1.000,00 Euro*
- *Opere di rifinitura civile -15% = -1.429,20 Euro*
- *Spese per sanatoria urbanistica = -3.000,00 Euro*
- *Debito verso il condominio = - 157,06 Euro*

VALORE DI MERCATO = Vmm – Detrazioni = 9.528 – 1.000 - 1.429,20 - 3.000,00 - 157,06 = **3.941,74**

VALORE DEL LOTTO 2 = Euro 3.941,74

In cifra tonda = Euro 4.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico, trasmettendolo, altresì, alle parti tramite pec ed ai soggetti esecutati tramite posta raccomandata in quanto non costituiti. Di quest'ultime 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

Belmonte Calabro, lì 29 Marzo 2025

IL C.T.U.

f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA

SEGUONO ALLEGATI

1) *Verbale accesso immobile*
2) *Rogito notarile di provenienza*
3) *Certificazione notarile -art.567 ccp- e nota trascrizione pignoramento*
4) *Rilievo planivolumetrico dei beni staggiti*
5) *Rilievo fotografico dei beni staggiti*
6) *Documentazione catastale dei beni pignorati*
7) *Riscontro Agenzia delle Entrate*
8) *Riscontro Amministratore di Condominio*
9) *Titoli abilitativi edilizi*
10) *Tavola di raffronto con indicazioni difformità*

C.T.U. Geom. Giuseppe Alberto ARLIA
Via Cardinale F.Ruffo n°6 - 87033 - Belmonte Calabro (CS)
Telefax: 0982.616262 - Mobile: 349.5861668 – PEC: giuseppealberto.arlia@geopec.it