



STUDIO TECNICO BARONE

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Ing. Rocco Barone

Tel. 3407060187

E-mail: rbingegneriaearchitettura@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

Website: <http://studiotecnicobaroneingegneriaearchitettura.it>



Ministero della Giustizia

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Via G. Falcone e P. Borsellino n° 9, 87027 Paola (CS)

ESECUZIONE POST LEGGE 80/2005

R.G. Esec. 76/2022

Committente:	Dott. Federica LAINO	
Ubicazione Intervento:	Contrada/Via Flavia, 87024 Fuscaldo (CS)	
Riferimenti Catastali	Foglio 45, p.lla 574, sub 10-8-3 e 26	

ELABORATO	R.02	28/06/2023
PERIZIA (C.T.U.) - INTEGRAZIONI		Pag. 1/9

IL GIUDICE		IL C.T.U. INCARICATO	
<i>Ing. Federica LAINO</i>		<i>Ing. Rocco BARONE</i>	



STUDIO TECNICO BARONE

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

Ing. Rocco Barone

Website: <http://studiotecnicobaroneingegneriaearchitettura.it>

R.G. Esec. 76/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

➤ *****omissis***;**

➤ *****omissis***;**



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1 -	PREMESSA	4
2 -	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	4
3 -	QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....	4
4 -	SVOLGIMENTO PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	5
5 -	CHIARIMENTI DEL CTU	5
6 -	CONGEDO ESPERTO	9

Allegati





1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Rocco BARONE (C.F. BRNRCC87A15G317D), iscritto nella Sez. A dell'Albo degli Ingegneri di Cosenza, Settore Civile e Ambientale, ed iscritto all'Albo CTU – categoria Ingegneri del Tribunale Ordinario di Paola (CS), in data 28/11/2022 è stato nominato C.T.U., dal Giudice Dott. Federica LAINO nel procedimento R.G. Esec. 76/2022 promosso da *****omissis*****, contro *****omissis*****.

In data 29/11/2022, la cancelleria provvedeva a comunicare l'affidamento dell'incarico, il quale è stato ufficialmente accettato dal sottoscritto in data 05/12/2022 presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola (CS) tramite giuramento telematico (art. 569 co. 1 c.p.c. così modificato dal D.L. 83/2015, nonché alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal C.S.M. l'11/10/2017).

Durante l'udienza del 20/06/2023 il Giudice

"a scioglimento della riserva che precede;

considerato che dalla perizia di stima si evince la mancanza della documentazione relativa agli oneri condominiali e alla conformità edilizia e urbanistica;

P.Q.M.

Convoca le parti e gli ausiliari all'udienza del 29.12.2023 ore 10.30".

2 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- Documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
- Allegati:*

sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegato alla perizia:

- Visura Catastale Storica delle particelle;
- Visura Planimetrica dell'immobile;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni e/o particelle;
- Estratto di mappa;
- Titoli abilitativi del fabbricato depositati al Comune;
- Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di competenza;

3 - QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio della documentazione presente nel fascicolo;
- Comunicazione alle parti interessate della data di primo sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali (a mezzo pec e/o per vie brevi);
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali in loco (verbale di primo sopralluogo effettuato del 19/12/2022);
- Rilievo metrico;
- Rilievo fotografico;
- Accessi presso i seguenti uffici pubblici e privati:
 - Comune di Fuscaldo (CS);
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;



- Stesura, della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Visura Catastale Storica delle particelle;
- Visura Planimetrica dell'immobile;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni e/o particelle;
- Estratto di mappa;
- Titoli abilitativi del fabbricato depositati al Comune;
- Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di competenza;

Per il corretto espletamento del mandato, è stata altresì condotta una approfondita ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

4 - SVOLGIMENTO PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 28/11/2022 – Conferimento incarico di C.T.U. dal Giudice Dott. Federica Laino;
- 05/12/2022 – Accettazione dell'incarico di C.T.U. presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola (CS) tramite giuramento telematico (art. 569 co. 1 c.p.c. così modificato dal D.L. 83/2015, nonché alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal C.S.M. l'11/10/2017).
- 05/12/2022 – Inizio dello studio degli atti e della documentazione presente in fascicolo;
- 06/12/2022 – Contattato custode;
- 12/12/2022 – Invio Pec ai soggetti interessati per comunicare la data del primo sopralluogo;
- 19/12/2022 – Primo sopralluogo e inizio delle operazioni peritali in loco;
- 19/12/2022 – Verbale primo sopralluogo;
- 19/12/2022 – Elaborato Fotografico;
- 24/12/2022 – Redazione degli elaborati grafici;
- 22/12/2022 – Visita a Fuscaldo, al fine di acquisire informazioni ed eseguire un'analisi dell'area urbana nelle vicinanze dell'immobile;
- 24/12/2022 – Invio, mezzo PEC, istanza di accesso agli atti al Comune di Fuscaldo (CS);
- 06/03/2023 – Visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS), al fine di consultare la documentazione di interesse relativamente all'immobile oggetto del procedimento (ancora non disponibile);
- Stesura, della relazione integrativa di consulenza (con chiarimenti del CTU) e dei relativi allegati come elencati e descritti;
- 16/06/2023 – Prima udienza fissata dal G.E. presso il Tribunale Ordinario di Paola (CS);

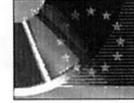
5 - CHIARIMENTI DEL CTU

Come specificato al paragrafo "4 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI" della perizia inoltrata in data 28/04/2023, da quello che risulta dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Settore V – Ufficio Urbanistica e Tutela del Territorio del Comune di Fuscaldo (CS) al sottoscritto prot. n° 3234 del 13/03/2023, a seguito di istanza di richiesta, presentata in data 24/12/2022 a mezzo Pec e protocollata con n° 14256 del 27/12/2022 e successiva integrazione presentata in data 06/03/2023 a mezzo Pec e protocollata con n° 2941 del 07/03/2023, intesa ad ottenere accesso alla documentazione inerente il fabbricato oggetto del procedimento e attestato dal quale si evincano eventuali vincoli relativi all'area in cui è ubicato l'immobile sito in Contrada, Via Flavia, del Comune di Fuscaldo (CS), e riportato in catasto al Foglio 45, Mappale 574, sub 10-3-8 e al Foglio 45, Mappale 574, sub 26 si attesta:



Comune di Fuscaldo

87024 - Provincia di Cosenza
Via D. Sansoni n. 21 - Tel. (0982) 859863- Fax (0982) 89592



SETTORE V - UFFICIO URBANISTICA E TUTELA DEL TERRITORIO

Prot. n. 3234

Fuscaldo (CS) li 13/03/2023

Alla c.a. del
Ing. Rocco Barone
PEC: rocco.barone.87@ingpec.eu

Oggetto:	Procedura R.G. Esec. n. 76/2022 - Tribunale di Paola (CS). Richiesta accesso formale agli atti amministrativi. Rilascio attestazione.
----------	---

La scrivente Ing. [REDACTED], Responsabile del Settore 5 – Urbanistica e Tutela del Territorio – LL.PP. giusta nomina sindacale n° 02 del 02/01/2022, in riferimento alla V/S richiesta, trasmessa a mezzo PEC ed acquisita al Prot. n° 14256 del 27/12/2022 e successiva integrazione, a mezzo PEC, acquisita al Prot. n° 2941 del 07.03.2023 **comunica** quanto segue:

- da una meticolosa ricerca effettuata nell'archivio dell'Ente, presso cui sono depositate le pratiche edilizie, la licenza edilizia n° 460 del 16/11/1985 e l'agibilità degli immobili identificati catastalmente al foglio di mappa n. 45, particella n. 574, sub 3 - 10 - 8 e particella n. 574, sub 26, intestati al sig. Spadafora Al... (CF: [REDACTED] - CS 008...), non sono stati rinvenuti;

ATTESTA

- che gli immobili summenzionati ricadono in una Z.T.O. del P.R.G. "ex Area P.E.E.P." ed in area sottoposta a vincolo ambientale - paesistico e sismico;

Per eventuali chiarimenti, questo Settore è a disposizione della S.V. anche a mezzo telefono 0982 / 859863, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico: *lunedì e mercoledì dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00.*

Fuscaldo, li 13.03.2023

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA



[REDACTED SIGNATURE]

SITUAZIONE CONDOMINIALE

- Lotto 1:

Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8

Da quello che ci viene riferito, durante il sopralluogo, l'immobile risulta far parte del Condominio "Maria", gestito da un Amministratore di Condominio.

Quest'ultimo, contattato a mezzo mail in data 04/01/2023 e 15/03/2023 e più volte per vie brevi, non ha fornito al sottoscritto alcuna documentazione di quella richiesta.

In particolare si richiedevano informazioni riguardanti il condominio di cui fanno parte l'immobile oggetto della procedura, quali:



- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- ✓ eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale;
- ✓ 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;
- ✓ numero di concessione edilizia con cui il fabbricato è stato realizzato ed eventuali titoli abilitativi successivi che lo hanno portato ad assumere gli attuali connotati.

- Lotto 2:

Foglio 45 p.IIIa 574 sub 26

Da quello che ci viene riferito, durante il sopralluogo, l'immobile risulta far parte del Condominio "Maria", gestito da un Amministratore di Condominio.

Quest'ultimo, contattato a mezzo mail in data 04/01/2023 e 15/03/2023 e più volte per vie brevi, non ha fornito al sottoscritto alcuna documentazione di quella richiesta.

In particolare si richiedevano informazioni riguardanti il condominio di cui fanno parte l'immobile oggetto della procedura, quali:

- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- ✓ eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- ✓ eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale;
- ✓ 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;
- ✓ numero di concessione edilizia con cui il fabbricato è stato realizzato ed eventuali titoli abilitativi successivi che lo hanno portato ad assumere gli attuali connotati.

Tali aspetti sono stati considerati e valutati all'interno della perizia, infatti, rimandando al paragrafo "6 - DESCRIZIONE IMMOBILE" si fa presente che:

IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 460 del 16/11/1985 rilasciata dal Comune di Fuscaldo. Tale documentazione però, come indicato nei paragrafi precedenti, non risulta reperibile presso gli archivi comunali, come indicato nell'attestato rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo. Per tale motivo, non è possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme a tali titoli abilitativi. Va considerato, però, che il Testo Unico in Materia Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380) all'Art. 9-bis per ciò che concerne la documentazione amministrativa è stato legittimo degli immobili al comma 1-bis recita: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

Per cui, considerando:

- atto di donazione del 19/01/2021, n° di repertorio 629/465 da Notaio ~~Guido Fabio Di Paolo~~ (CS), trascritto il 10/02/2021 nn. 3376/2627 con il quale il debitore è entrato in possesso dell'immobile, il quale all'art. 4 recita: "...Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive proroghe e modificazioni, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), la donante, resa edotta da me Notaio delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false e mendaci ai sensi del DPR n. 445 del 20 dicembre 2000, in relazione al locale commerciale oggetto del presente atto (foglio 40, p.IIIa graffate 354 sub 18 e sub 19) dichiara che la costruzione dello stesso è

avvenuta in epoca anteriore al 1° settembre 1967; in relazione all'appartamento ed al locale garage dichiara che la costruzione degli stessi è avvenuta in conformità alla concessione edilizia n.460 rilasciata dal Comune di Fuscaldo in data 16 novembre 1985. Successivamente, per entrambi gli immobili, non sono state apportate variazioni o modifiche sia interne che esterne, per le quali occorressero titoli edificatori ai sensi della normativa urbanistica vigente ovvero autorizzazioni e/o permessi o interventi oggetto di provvedimenti sanzionatori...";

- documentazione catastale, ed in particolare dalla planimetria catastale presentata in data 30/07/1987;

Si precisa che *da quanto emerso dallo studio di tale documentazione, nonché dal confronto con i tecnici dell'Ufficio dell'Area Tecnica del comune di Fuscaldo (CS), si può ipotizzare che l'immobile in oggetto, in linee generali, sia conforme al titolo edilizio con il quale è stata prevista la sua edificazione*, seppur si evidenzia, come già indicato precedentemente, che sono state trovate delle difformità tra lo stato di fatto e la visura della planimetria catastale dell'immobile identificato al foglio 45 particella 574 sub 10 (graffata sub 8 e 3), dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni.

Rimandando al paragrafo "7 - VALORE DEL BENE E COSTI" della perizia di stima si può notare che anche nella valutazione dei beni gli aspetti che si sono osservati durante l'Udienza del 20/06/2023, sono già stati considerati.

Come si può leggere nella relazione al paragrafo precedentemente citato si scrive che il valore dell'immobile, deve tenere in considerazione del fatto che, l'immobile presenta delle difformità tra lo stato di fatto e la visura della planimetria catastale. Sono presenti, infatti, delle lievi difformità dovute alla diversa distribuzione dei locali interni.

Da ciò che emerge in comune, risulta che tale mancanza può essere sanata senza problemi con una "CILA in Sanatoria" dato che interessa esclusivamente la divisione interna dell'immobile e non modifiche alla sagoma o aumento di superficie. e attraverso un aggiornamento della visura planimetrica da presentare all'agenzia delle entrate (ex Catasto).

Inoltre, visto che non è possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme ai titoli abilitativi che hanno portato alla sua edificazione, si provvederà ad applicare un coefficiente di abbattimento forfettario per eventuali spese al momento non identificabili pari al 15%.

C.I.L.A. in sanatoria	=	1.000,00 € (circa)
Diritti segreteria	=	100,00 € (circa)
S.C.A.	=	100,00 € (circa)
Aggiornamento della visura catastale	=	50,00 € (circa)
Spese tecniche	=	1.000,00 (circa)
TOTALE	=	2.250,00 € (circa)

Applicazione del coefficiente di abbattimento		
Coefficiente del 15 %	=	11.300,00 € (circa)
TOTALE	=	11.300,00 € (circa)

$$V_{imm} = V_{imm \text{ (determinato)}} - \text{Costi sanatoria} - \text{Coefficiente di abbattimento} = 75.343,07 \text{ €} - 2.250,00 \text{ €} - 11.300,00 \text{ €} = \mathbf{61.793,07 \text{ €} = 61.793,49 \text{ € (circa)}}$$

$$V_{u \text{ imm}} = \mathbf{510,69 \text{ €/mq (circa)}}$$

E anche per quanto riguarda il lotto 2 (*Foglio 45 p.lla 574 sub 26*), si fa presente che, non essendo possibile stabilire con certezza se l'immobile della procedura sia o meno conforme ai titoli abilitativi che hanno portato alla sua edificazione, si



provvederà ad applicare un coefficiente di abbattimento forfettario per eventuali spese al momento non identificabili pari al 15%.

S.C.A.	=	100,00 € (circa)
TOTALE	=	100,00 € (circa)

Applicazione del coefficiente di abbattimento		
Coefficiente del 15 %	=	1.328,94 € (circa)
TOTALE	=	1.328,94 € (circa)

$$V_{\text{imm}} = V_{\text{imm (determinato)}} - \text{Costo SCA} - \text{Coefficiente di abbattimento} = 8.859,60 \text{ €} - 100,00 \text{ €} - 1.328,94 \text{ €} = \mathbf{7.430,66 \text{ €}} = \mathbf{7.430,40 \text{ € (circa)}}$$

$$V_{u \text{ imm}} = \mathbf{206,40 \text{ €/mq (circa)}}$$

VALORE TOTALE IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Considerando il valore stimato per il lotto 1 (*Foglio 45 p.lla 574 sub 3-10-8*) e il lotto 2 (*Foglio 45 p.lla 574 sub 26*), il valore totale stimato per i beni oggetto della procedura è:

$$V_{\text{tot}} = V_{\text{lotto1}} + V_{\text{lotto2}} = \mathbf{69.223,89 \text{ €}}$$

Si fa presente, che nel coefficiente di abbattimento forfettario per eventuali spese al momento non identificabili pari al 15% possono essere considerate cautelativamente anche le spese condominiali che l'Amministratore di Condominio non ha fornito al sottoscritto nonostante le esplicite richieste.

6 - CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dell'immobile, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.