

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 13 marzo 2023 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°7/2023 R.G.Esec., promossa dalla Soc. _____ con sede legale in _____, nei confronti del _____ - ed ivi residente in _____

In data 14 marzo 2023 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 alleggi 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
3. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

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

- C -

STATO DI POSSESSO

1. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
2. *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
3. *Determini il valore locativo del bene.*
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

- E -

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

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

- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

1. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
2. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

1. *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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 due unità immobiliari urbane per civile abitazione censite nel Catasto Fabbricati del comune di Paola (CS) per come segue:

- **Appartamento** censito nel Foglio n.16 con la Particella n.1062, Subalterno 31, Categoria A/3, classe 3°, consistenza 4,5 vani, intestata al sig. _____ per i diritti di proprietà;
- **Appartamento** censito nel Foglio n.16 con la Particella n.1062, Subalterno 32, Categoria A/3, classe 4°, consistenza 6 vani, intestata al sig. _____ per i diritti di proprietà;

Di seguito si riepilogano le principali attività svolte dal sottoscritto:

In data **14 marzo 2023**, 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.

In data **20 marzo 2023** si recava presso l’Archivio Notarile di Cosenza per richiedere copia conforme del rogito notarile di provenienza avente ad oggetto l’immobile di cui alla presente procedura espropriativa.

In data **24 marzo 2023** si recava presso l’Archivio Notarile di Cosenza per ritirare la copia conforme del precitato rogito notarile.

In data **30 marzo 2023**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode giudiziario incaricato – Dott. Francesco Sbanò – si recava presso gli immobili staggiti per dare avvio alle operazioni peritali, ma non essendosi presentata la parte esecutata e non potendo, dunque, accedere all’interno degli stessi, il sottoscritto si limitava ad una mera ricognizione esterna e breve rilievo fotografico. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In data **5 aprile 2023**, 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 del medesimo e del soggetto esecutato, dava avvio alle operazioni peritali, effettuando puntuale rilievo planivolumetrico e fotografico interno ed esterno dei due beni oggetto di perizia. **(Cfr. ALLEGATO 2)**

In data **9 maggio 2023**, provvedeva ad inoltrare a mezzo sportello SUE, richiesta di accesso agli atti al Comune di Paola (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo agli immobili pignorati.

In data **30 maggio 2023**, si recava presso l’Ufficio Tecnico del comune di Paola (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo ai beni da periziare ed estrapolare, quindi, tutta la documentazione ritenuta necessaria e propedeutica per l’espletamento dell’incarico ricevuto.

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.

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 l’archivio notarile di Cosenza, i cui estremi risultano i seguenti:

- > *Rogito di compravendita del 8.7.1988 a firma del Notaio Livia Marzano con sede in Cetraro (CS), Repertorio n.51738, Raccolta n.17677, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Paola (CS) il*

20.7.1988 al n.364 serie 1V; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 23.7.1988 ai nn. 16664/180786; col quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà del terreno di natura edificatoria sul quale ha edificato il fabbricato in cui sono posti i due immobili oggetto di stima. **(Cfr. ALLEGATO 3).**

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

B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia consistono in due appartamenti per civile abitazione, mansardati, facenti parte di un fabbricato ad uso residenziale posto nel comune di Paola (CS) in Via Cavour n.18 (già Via Nazione n.115).

Detto fabbricato è posizionato nel centro urbano della predetta cittadina tirrenica e più precisamente a nord del nucleo urbano storico, zona costituita prevalentemente da edifici ad uso 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 la predetta Via Nazionale.

Detta zona gode di una mediocre panoramicità sul litorale tirrenico, il quale risulta facilmente raggiungibile grazie alla viabilità cittadina e dista all'incirca 1,5 km dal compendio immobiliare oggetto di perizia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Paola sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato all'incirca 1 km; l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 60 km; infine il raccordo autostradale più vicino è quello di Tarsia Nord distante circa 70 km.

Il fabbricato contenente gli immobili pignorati è costituito da 4 piani fuori terra, oltre il piano sottotetto mansardato, collegati tra loro da un vano scala interno con annesso vano ascensore, condominiali. La struttura portante risulta in cemento armato, con solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest'ultima costruita a falde inclinate del tipo a padiglione.

Gli appartamenti oggetto del presente elaborato peritale sono posti, quindi, al piano 4°/sottotetto del predetto fabbricato ed al loro interno sono composti come segue:

- **Appartamento Sub 31:** composto da un ampio vano "open space", un servizio igienico ed un vano assimilabile a camera da letto. Completano la consistenza di questo immobile n.4 terrazzini di modeste dimensioni. Detto appartamento, attualmente, non risulta utilizzato a scopo abitativo, bensì in ragione dell'arredamento presente sembrerebbe che lo stesso venga utilizzato a studio professionale (o probabilmente lo era in passato) data la professione svolta del soggetto esecutato. Ad ogni buon fine l'immobile è comunque dotato delle predisposizioni necessarie a consentire l'allestimento di un angolo cottura da posizionare nel vano "open space", dove attualmente è già posizionato un mobile con un lavello.

- **Appartamento Sub 32:** un ampio vano ad uso soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno dal quale si accede alla zona notte composta da un servizio igienico e tre stanze da letto, di cui una più ampia per uso matrimoniale. Completano la consistenza dell'immobile tre terrazzini, precisando che quello posto ad Est da accesso ad un esiguo ripostiglio e/o vano tecnico, per il quale non è stato possibile visionarne l'interno, ma che comunque dall'insieme delle misurazioni effettuate se ne è potuta ricostruire la consistenza (Rif. Foto 30).

Entrambi gli immobili si trovano in un buono stato di conservazione, sebbene siano state rilevate delle carenze, in ambedue le unità, nei servizi igienici. Gli stessi presentano delle inefficienze dovute alla vetustà dei pezzi sanitari e rubinetteria, nonché l'assenza di modiche opere di rifinitura (piastrelle ecc.) Di tali mancanze se ne terrà conto in fase valutativa.

L'altezza netta interna per ambedue gli appartamenti è variabile, ossia con altezza minima in prossimità delle murature perimetrali pari ad 0,90mt per poi arrivare al centro con altezza massima rilevata pari a 3,05 mt.

Prima di passare alla descrizione delle caratteristiche costruttive interne ed esterne dei due immobili staggiti è necessario precisare che l'intero fabbricato è stato da poco oggetto di lavori di riqualificazione/efficientamento energetico. Nella relazione tecnica allegata al progetto depositato l'intervento da eseguirsi viene così descritto:

"I lavori di efficientamento energetico previsti in progettazioni sono quelli indicati nel D.L. 34/2020 CONVERTITO IN L. 7/2020 E DELLA L. 178/2020 (Legge di Bilancio esercizio anno 2021), denominato ECOBONUS 110%. In particolare i lavori consistono nella coibentazione termica con pannelli solanti (Cappotto) delle superfici opache verticali (pareti), orizzontali (Terrazzo di copertura), solaio inclinato (Tetto di copertura), quest'ultimo prevede la rimozione ed il rifacimento dello strato di copertura formato da tegole, massetto, guaina bituminosa con l'inserimento della coibentazione termica, compreso tutte le opere di lattoneria necessarie, così come per il terrazzo praticabile posto al piano quarto fuori terra, compreso la tinteggiatura delle pareti esterni che sarà scelta tra la gradazione di colori tenui, realizzata con intonaco pietrificato dello spessore pari a circa 1,5 mm.

*La sostituzione delle caldaie murali a gas con caldaie a condensazione per il risparmio e consumo di gas, la sostituzione di condizionatori ad aria alimentati con pompa di calore esterna (Split) con condizionatori di ultima generazione catalogati in classe energetica "A", con un consumo di energia elettrica minore a quelli attualmente installati. La realizzazione di n. 11 impianti fotovoltaici, uno per ogni unità abitativa ed uno per le parti condominiali (alimentazione di luci esterne, luci vano scala e alimentazione dell'ascensore condominiale), installati sulle falde di copertura, con esposizione prevalente sulle falde sud ed ovest, compreso l'installazione di batterie di accumulo necessarie per ogni singolo impianto posizionate al piano terra nei locali garage di pertinenza di ogni proprietario. La sostituzione degli infissi che, risalenti agli inizi degli anni novanta, non soddisfano i parametri di trasmittanza dettati dall'Allegato "E" per le zone climatiche "C", di cui al "Decreto Rilancio", con infissi aventi trasmittanza termica inferiore o uguale a 1,75W/m²*K. L'installazione di n. 10 colonnine di ricarica elettrica per autoveicoli ibridi o totalmente elettrici, da posizionare all'interno dei garages di pertinenza di ogni unità abitativa. Infine, la rimozione di quello esistente e l'installazione di ascensore a servizio dei cinque piani fuori terra che compongono il condominio, compreso tutti i collegamenti elettrici e meccanici necessari al suo perfetto funzionamento."*

Al momento dell'ultimo sopralluogo, eseguito il 13 settembre u.s., è stato possibile verificare come l'intervento complessivo di efficientamento energetico sopra descritto sia stato totalmente eseguito.

Pertanto dello stesso se ne terrà conto in fase di determinazione del valore delle unità immobiliari staggite, non fosse altro perché detti interventi di efficientamento hanno reso le unità immobiliari in questione più performanti dal punto di vista energetico, così come riscontrato nella relazione tecnica redatta ai sensi del comma 1, art.8 D.Lgs n.192/2005, allegata alla CILAS di cui si dirà in seguito, dalla quale si è passati da una classe energetica “F” ad una classe energetica “A1”. Di seguito si indicano le restanti caratteristiche costruttive:

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.
- Le porte interne sono del tipo tamburato, mentre il portoncino d’ingresso è in legno massello.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico.
- L’impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete con unico interruttore differenziale “salvavita” posizionato in apposito quadro, posto all’interno dell’unità abitativa.
- L’impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- È presente l’impianto citofonico e tv centralizzato.

I confini risultano:

Appartamento Sub 31: a Nord, Est ed Ovest con spazio d’aria su corte condominiale; a Sud con vano scala condominiale di cui al Sub 33 e con l’altro appartamento staggito di cui al Sub 32;

Appartamento Sub 32: a Sud, Est ed Ovest con spazio d’aria su corte condominiale; a Nord con vano scala condominiale di cui al Sub 33 e con l’altro appartamento staggito di cui al Sub 31.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie netta calpestabile interna di entrambe le unità abitative è pressoché uguale, ossia pari a 132 mq ca. per ognuna.

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, la superficie delle stesse verranno così determinate:

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

Pertanto la superficie commerciale dei singoli immobili periziati viene così determinata:

APPARTAMENTO SUB 31

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 163 mq ca.

B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo

Terrazzini = $9,75 + 12,69 + 13,16 + 7,96 = 43,56$ mq

Calcolo superficie omogenizzata =

- $25\text{mq} \times 30\% = 7,5$ mq

- eccedenza oltre i 25 mq, ovvero $43,56 - 25 = 18,56 \times 10\% = 1,86$ mq

Totale superficie omogenizzata = $7,5 + 1,86 = 9,36$ mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A)+ B) => $163 + 9,36 = 172,36$ mq

APPARTAMENTO SUB 32

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 164,50 mq ca.

B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo

Terrazzini = $9,00 + 7,78 + 12,38 = 29,16$ mq

Calcolo superficie omogenizzata =

- $25\text{mq} \times 30\% = 7,5$ mq

- eccedenza oltre i 25 mq, ovvero $29,16 - 25 = 4,16 \times 10\% = 0,42$ mq

Totale superficie omogenizzata = $7,5 + 0,42 = 7,92$ mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A)+ B) => $164,50 + 7,92 = 172,42$ mq

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

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

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

SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nella relativa planimetria catastale non sono emerse difformità, ad eccezione di quanto riportato nella planimetria del Sub 32 relativamente allo spazio ricavato per il ripostiglio e/o vano tecnico annesso al terrazzo lato Est, ossia nella planimetria catastale non risulta il tramezzo che separa tale ripostiglio e/o vano tecnico dalla stanza letto.

Per tale discrasia il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire l'opportuna variazione catastale, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice, ma di cui si terrà conto in fase di determinazione del valore.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire l'opportuna variazione catastale 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. **(Cfr. ALLEGATO 8)**.

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo dei beni ad uso abitativo, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobile in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Paola, per la zona "Centrale/CENTRALE - VIA ROMA, DEL CANNONE, V.LE MANNARINO, VIA GALLUPPI, S. ROCCO, MATTEOTTI, RIONE GIACONTESI", pertanto gli stessi possono essere così specificati:

APPARTAMENTO SUB 31

Valore minimo 2 Euro/mq – Valore Massimo 3 Euro/mq

Si ritiene congruo il valore minimo di 2,00 Euro/mq al quale, però, il sottoscritto ritiene corretto apportare una decurtazione del 20% in ragione dell'effettiva utilizzabilità, data la disposizione interna che non favorisce un uso prettamente abitativo. Pertanto il **valore locativo si può così determinare:**

Sup. Lorda x Vlm = (163 mq x 2,00 €/mq) - 20% = Euro 326,00 - 20% = 260,80 €/mese

in cifra tonda € 260,00/mese

APPARTAMENTO SUB 32

Valore minimo 2 Euro/mq – Valore Massimo 3 Euro/mq

Si ritiene congruo un valore minimo di 2,00 Euro/mq, pertanto il **valore locativo si può così determinare:** Sup. Lorda x Vlm = 164,50 mq x 2 €/mq = 329,00 €/mese – **in cifra tonda € 330/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 quelli indicati nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti **(Cfr. ALLEGATO 4)**. Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

In riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice nell'incarico conferito e più specificatamente quelli indicati al punto 2), lettera D), si precisa che per il fabbricato in cui ricadono i beni staggiti è presente regolare condominio costituito e denominato "Fucsia".

Pertanto si è provveduto a formulare apposita richiesta all'Amministratore dello stesso, il quale ha inviato al sottoscritto una nota informativa dalla quale emerge che per quanto attiene alle quote ordinarie mensili le stesse sono rispettivamente di Euro 31,00 per il Sub 31 (denominato int.9) ed Euro 30,00 per il Sub 32 (denominato int.10). L'Amm.re riferisce che il soggetto esecutato è destinatario di un decreto ingiuntivo emesso in favore del condominio per quote non pagate e riferite agli immobili di cui alla presente procedura. **(Cfr. ALLEGATO 9)**.

Da quanto si evince dalla lettura dello stesso, il totale della morosità è pari ad Euro 9.898,63; di cui Euro 6.053,31 ascrivibili all'appartamento di cui al Sub 31 ed Euro 3.845,32 all'appartamento di cui al Sub 32. A tale somma sono da aggiungersi inoltre:

- gli interessi sul capitale, ossia su Euro 9.898,63;
- le competenze professionali, compreso iva, cpa, ecc., per Euro 933,42;
- il compenso atto precetto, compreso iva, cpa, ecc., per Euro 364,78;

Per un totale complessivo, dunque, di Euro 11.196,83. Tale somma è riferita alla data del decreto ingiuntivo, ossia all'11.07.2022, pertanto gli interessi sul capitale saranno calcolati a partire da questa data sino ad oggi.

Di seguito il calcolo degli interessi:

APPARTAMENTO SUB 31

Calcolo Interessi Legali					
Capitale: € 6.053,31					
Data Iniziale: 11/07/2022					
Data Finale: 21/09/2023					
Interessi: Nessuna capitalizzazione					
Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
11/07/2022	31/12/2022	€ 6.053,31	1,25%	173	€ 35,86
01/01/2023	21/09/2023	€ 6.053,31	5,00%	264	€ 218,91
Totale colonna giorni: 437					
Totale interessi legali: € 254,77					
Capitale + interessi legali: € 6.308,08					

APPARTAMENTO SUB 32

Calcolo Interessi Legali					
Capitale: € 3.845,32					
Data Iniziale: 11/07/2022					
Data Finale: 21/09/2023					
Interessi: Nessuna capitalizzazione					
Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
11/07/2022	31/12/2022	€ 3.845,32	1,25%	173	€ 22,78
01/01/2023	21/09/2023	€ 3.845,32	5,00%	264	€ 139,06
Totale colonna giorni: 437					
Totale interessi legali: € 161,84					
Capitale + interessi legali: € 4.007,16					

Orbene, considerato che in fase di determinazione del valore dei beni staggiti si deve tener conto del suddetto debito, quali somme da detrarre al valore stimato, si procede alla sua definizione differenziandolo per come segue:

APPARTAMENTO SUB 31

Quota capitale + interessi = € 6.308,08

½ di competenze e compensi = (€ 933,42 + € 364,78)/2 = € 1.298,20/2 = Euro 649,10

TOTALE DEBITO = € 6.308,08 + € 649,10 = Euro 6.957,18

APPARTAMENTO SUB 32

Quota capitale + interessi = € 4.007,16

½ di competenze e compensi = (933,42 + 364,78)/2 = 1.298,20/2 = Euro 649,10

TOTALE DEBITO = € 4.007,16 + € 649,10 = Euro 4.656,26

Infine nel riscontro ricevuto l'Amm.re riferisce che non esiste regolamento condominiale.

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che gli immobili pignorati sono stati realizzati in base alla Concessione Edilizia del 26.01.1990 prot. n. 3196/88, cui ha fatto seguito Variante in Corso d'opera del 03.07.1993 prot. n. 14341/92, nonché Variante in Corso d'opera del 24.11.1993 prot. n. 8550 e CILAS del 03.11.2021 prot. SUE n.474984/2021. **(Cfr. ALLEGATO 10).**

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 non è stata fornita nella documentazione rilasciata, pertanto gli immobili si intendono sprovvisti della stessa.

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 difformità.

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.

Di seguito il sottoscritto indica la descrizione dei singoli lotti:

LOTTO 1 - *Appartamento Mansardato, posto al piano 4° di un fabbricato per civile abitazione, sito nel comune di Paola (CS) alla Via Cavour n.18 - Censito al Catasto Fabbricati nel Foglio n.16 con la Particella n.1062, Subalterno 31, Zona Censuaria 1°, Categoria A/3, classe 3°, consistenza 4,5 vani, Rendita 325,37.*

LOTTO 2 - *Appartamento Mansardato, posto al piano 4° di un fabbricato per civile abitazione, sito nel comune di Paola (CS) alla Via Cavour n.18 - Censito al Catasto Fabbricati nel Foglio n.16 con la Particella n.1062, Subalterno 32, Zona Censuaria 1°, Categoria A/3, classe 4°, consistenza 6 vani, Rendita 495,80.*

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 simili.

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 SUB 31

Superficie Commerciale (Sc) = 172,36 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 1.000,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 172,36mq x 1.000 €/mq = 172.360,00 Euro

Detrazioni per:

- > *Debito verso il condominio* = - 6.957,18
- > *Carente disposizione interna* = 172.360 x 15% = -25.854,00
- > *Opere di ripristino/ammodernamento interne* = -10% = 172.360 x 10% = -17.236,00

VALORE DI MERCATO = Vmm - detrazioni = 172.360 - 6.957,18 - 25.854 - 17.236 = 122.312,82

VALORE DEL LOTTO 1 = 122.312,82Euro

In cifra tonda = 123.000,00 Euro

LOTTO 2 – APPARTAMENTO SUB 32

Superficie Commerciale (Sc) = 172,42 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 1.000,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 172,42mq x 1.000 €/mq = 172.420,00 Euro

Detrazioni per:

- > *Debito verso il condominio* = - 4.656,26
- > *Opere di ripristino/ammodernamento interne* = -10% = 172.420 x 10% = -17.242,00

VALORE DI MERCATO = Vmm - detrazioni = 172.420 - 4.656,26 - 17.242 = 150.521,74

VALORE DEL LOTTO 2 = 150.521,74 Euro

In cifra tonda = 151.000,00 Euro

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 al soggetto esecutato tramite posta raccomandata, in quanto 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

Belmonte Calabro, lì 11 Ottobre 2023

IL C.T.U.

f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA

SEGUONO ALLEGATI

- 1) Verbale 1° accesso infruttuoso**
- 2) Verbale 2° accesso**
- 3) Rogito notarile di provenienza**
- 4) Certificazione notarile -art.567 ccp- e nota trascrizione pignoramento**
- 5) Rilievo planivolumetrico dei beni staggiti**
- 6) Rilievo fotografico dei beni staggiti**
- 7) Documentazione catastale dei beni pignorati**
- 8) Riscontro Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio**
- 9) Decreto Ingiuntivo Condominio**
- 10) Titoli abilitativi edilizi**