

TRIBUNALE DI PAOLA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice: dr. ssa Federica LAINO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/2018

████████████████████
████████████████████
contro
████████████████████

NUOVA STIMA DEL LOTTO 3
RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(firma e timbro)

Arch. Angelo Riente -----



INDICE

1. PREMESSA.....	pag. 3
2. OPERAZIONI.....	pag. 8
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	pag. 9
<i>B.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni</i>	
B.1 QUESITO 1.....	pag. 10
B.1 QUESITO 2.....	pag. 15
B.1 QUESITO 3.....	pag. 17
<i>B.2 Identificazione pregressa dei beni</i>	
B.2 QUESITO 1.....	pag. 18
B.2 QUESITO 2.....	pag. 18
<i>C. Stato di possesso</i>	
C. QUESITO 1.....	pag. 19
C. QUESITO 2.....	pag. 19
C. QUESITO 3.....	pag. 19
<i>D. Esistenza di formalità vincoli oneri anche di natura condominiale</i>	
D. QUESITO 1.....	pag. 20
D. QUESITO 2.....	pag. 21
<i>E. Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	
E. QUESITO 1.....	pag. 21
E. QUESITO 2.....	pag. 22
E. QUESITO 3.....	pag. 23
E. QUESITO 4.....	pag. 23
<i>F. Formazione dei lotti</i>	
F. QUESITO 1.....	pag. 23
F. QUESITO 2.....	pag. 23
<i>G. Valore dei beni e dei costi</i>	
G. QUESITO 1.....	pag. 24
ELENCO ALLEGATI	pag. 27



1. PREMESSA

Con provvedimento del 31/03/2023, il giudice dispone che l'esperto arch. Angelo Riente provveda a nuova stima del lotto 3 seguendo i quesiti di cui all'originario provvedimento.

Precedentemente in data 28/12/2018, il sottoscritto arch. Angelo Riente, nato a Belvedere M. mo il 22.11.1964, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con n. 934, con studio in Diamante alla Contrada Monaca, snc, venivo nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 23/2018, promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] ed invitato a comparire per la formulazione del quesito e del giuramento, avvenuto in data 2 gennaio 2019.

In tale data il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito e ritirava il verbale contenente l'elenco dei quesiti trascritti di seguito:

-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 di 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-

1. 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 divergono da quelli precedentemente indicati nei ruoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - La superficie commerciale ed utile;
 - La loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - Tutti i riferimenti catastali attuali;
 - Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventuali video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr.380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di rendita ex art.173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art.591 bis c.p.c..

2. Identificazione progressa 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. 567 cpc;
 - I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;
- Ai fini di cui sopra, allegghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse;
- 2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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 vi 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 consequenziali 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 quanto 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 affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente 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 specificatamente 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* cpc, 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 dallo 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 nr.269 convertito con modificazioni in Legge 24 novembre 2003 n.326; indicando in quest'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 od 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 47/85 ovvero dall'art.46 comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 DPR 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti 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 dei 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 valore 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 ostruzione 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.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. OPERAZIONI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- Verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente;
- Ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- Verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica);
- Verifica stato dei luoghi;
- Rilievo dell'immobile;



- Stima dell'immobile.

Le operazioni volte a reperire gli elementi necessari per espletare la consulenza tecnica d'ufficio pertanto si riassumono di seguito:

- In data 06/01/2019 ed in data 06/05/2019 ispezioni eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali al fine di accertare l'identificazione catastale dei beni in oggetto, tramite visure, planimetrie ed estratti di mappa (**allegato n. 2**).
- In data 22/01/2019 sopralluogo n. 1 a Guardia Piemontese (CS) presso gli immobili oggetto di pignoramento alla presenza della Dottoressa Nadia Grossi (Custode) e del sig. [REDACTED] in qualità di socio Amministratore e legale rappresentante della società esecutata [REDACTED] (**allegato nr. 1 verbale di sopralluogo**).
- In data 29/01/2019 indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di causa presso il Comune di Guardia Piemontese, attraverso richiesta di accesso a mezzo pec trasmessa in data 06/01/2019, ed accesso effettuato in data 29/01/2019, con l'ottenimento delle copie relative ai seguenti documenti:
 - Permesso di Costruire n. 11 del 03.09.2008 e relativi elaborati grafici allegati (**allegato n. 3**); oltre alle Agibilità prot. n. 291 del 05.05.2011, relative al corpo di fabbrica (A) (**allegato n. 8**).
- In data 07/05/2019 richiesta e ritiro documentazione relativa al "Residence Acquarius" all'amministratore pro-tempore Signor [REDACTED] Andrea Angilica con studio in Guardia Piemontese Marina (**allegato n. 5**).
- In data 01/03/2019 con richiesta a mezzo pec, l'attestazione dell'Ufficio del Registro in merito a contratti di locazione (**allegato n. 6**).
- In data 10/05/2023 è stato effettuato un'ulteriore sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi relativo solo all'immobile oggetto di nuova valutazione (lotto 3) (**allegato nr. 1 verbale di sopralluogo**).

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale firmata dal Notaio Stefano Camilleri (**allegato n. 7**) da cui si evince che il bene descritto nel pignoramento in esame, sito nel comune di Guardia Piemontese, che di seguito si riporta:

- Appartamento cat. A3, di vani 3,5, sito in via Perugia
in NCEU al fg. 34 p.la 909 sub 8 – piano Secondo;

risulta di proprietà della società [REDACTED] con sede in Guardia Piemontese e libero da trascrizioni ed iscrizioni, pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:



- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 22 ottobre 2009 ai numeri 33016 RG 6047 RP, a garanzia di un mutuo condizionato di € 600.00,00 concessa da [REDACTED] con sede in Terranova da Sibari, contro [REDACTED] gravante su terreno con entrostante fabbricato in corso di costruzione censito al foglio 34 p.lla 126 e su fabbricato in corso di costruzione censito in catasto fabbricato al fg. 24 p.lla 843 sub 6, annotata di
 - ° erogazione a saldo il 2 febbraio 2011 al n. 365,
 - ° frazionamento in data 20 luglio 2011 al numero 2533 RP con il quale:
 - alla p.lla 909 subalterno 3 ed 8**, è stata assegnata quota mutuo di Euro 50.000,00 e quota ipoteca di Euro 100.000,00 ciascuna.
 - alla p.lla 909 sub 4**, è stata assegnata quota mutuo di Euro 60.000,00 e quota ipoteca di Euro 120.000,00.
 - alla p.lla 911 subalterni 6,7 ed 8**, è stata assegnata quota mutuo di Euro 50.000,00 e quota ipoteca di Euro 100.000,00 ciascuna.
- ✓ Pignoramento immobiliare trascritto il 6 marzo 2018 ai numeri 5579 RG 4484 RP, a favore di [REDACTED], con sede in Roma, contro la società [REDACTED] per la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto.

B.1 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: la loro tipologia, 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, 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 del bene.

L'accesso all' immobile è stato effettuato in data 10/05/2023 dopo regolare comunicazione alle parti ed all' avvocato Fiorina Avventuriera (delegata alla vendita) come da verbale che si allega (**allegato n. 1**).

Il bene in esame, è ubicato nel Comune di Guardia Piemontese (CS) in Via Perugia s.n.c., all' interno di un parco privato denominato "**Residence Acquarius**" composto da due palazzine contraddistinte come Fabbricato A (**cf. allegato n. 4 - foto n. 1**), - che nel proseguo della CTU indicheremo con la lettera A - e Fabbricato B, - ed area di corte comune (catastalmente identificata come bene comune non censibile al foglio di mappa 34 particella 910, comune sia al fabbricato A che al fabbricato B), (**cf. allegato n. 4 - foto n. 2**);

il **Residence Acquarius**, dista meno di 500 mt dalla principale via di comunicazione è la strada Statale Variante alla SS. 18, dove si trovano i servizi commerciali quali farmacia, supermercati, negozi al dettaglio etc.



Anche la distanza dal mare e dalle strutture turistiche – balneari, risulta abbastanza modesta (circa 600 m) e facilmente percorribile.

L'immobile oggetto della presente perizia, ricade all'interno del fabbricato A, è posto al piano Secondo. Il fabbricato A, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 11/2008 del 03.09.2008 e successiva DIA prot. 731 del 18.03.2011 e successiva DIA prot. 731 del 18.03.2011. (cfr. allegato n. 3);

La struttura portante del fabbricato A, è in cemento armato, i tamponamenti perimetrali ed i tramezzi interni sono rifiniti con intonaco civile; i solai sono in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo a padiglione, presenta manto di tegole con pluviali in lamiera preverniciata per la raccolta delle acque piovane.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione presente in atti.

Detti dati catastali, corrispondenti a quelli attuali, hanno correttamente identificato l'immobile oggetto di perizia.

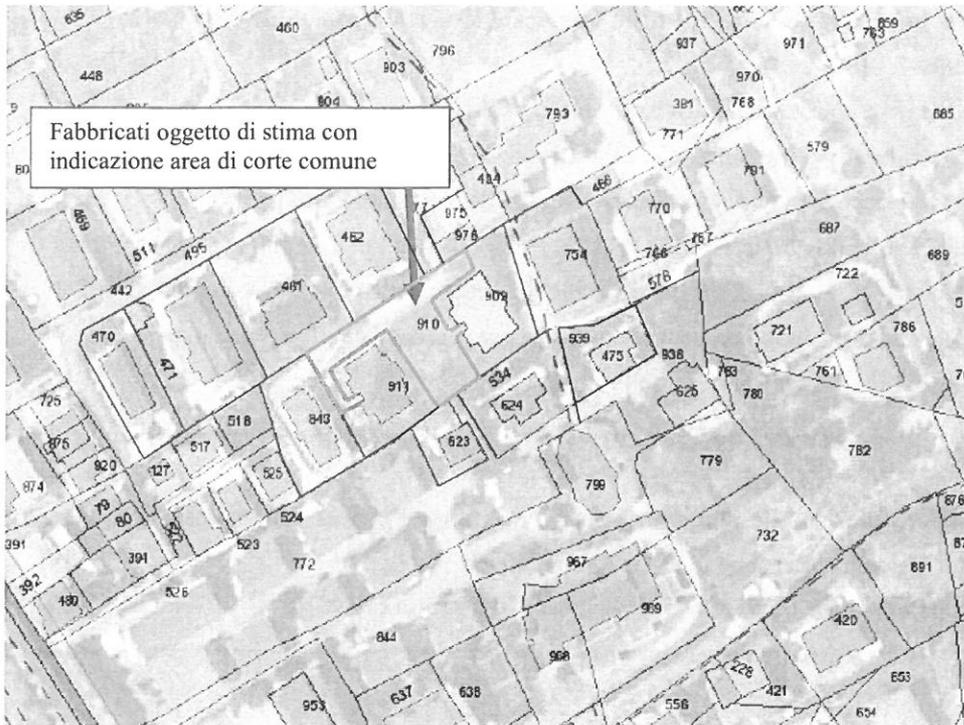
Lo stato di fatto, risulta conforme alle planimetrie rinvenute presso l'ufficio del territorio di Cosenza pertanto non è necessaria alcuna variazione in Catasto (cfr. allegato n. 2).

Immagine 1 - Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima del bene in esame



Immagine 2 - Ortofoto con estratto catastale tratta dal geoportale Calabria con indicazione del' area di corte comune





Di seguito si riporta la descrizione dell'appartamento lotto 3:

A) fg. 34 - p.lla 909 - Sub 8 - Piano Secondo

Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo del fabbricato A (cfr. allegato n. 4 - foto n. 1); ubicato in via Perugia del Comune di Guardia Piemontese.

Confina a Nord con sub 7 e vano scala, a Est con sub 7 e Area di Corte Condominiale, Sud e ad Ovest con Area di Corte Condominiale.

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] C.F. 02064490788 proprietà per 1/1, al foglio 34, particella 909, sub 8, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita € 253,06 (cfr. allegato n. 2).

L'immobile è composto da 3 vani più accessori, e posto auto nell' Area di Corte Comune individuato con in numero 8A, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 3); dettagliatamente l'appartamento è composto da:

ingresso – soggiorno con angolo cottura di mq. 17,65 (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 4-5-6); disimpegno di mq. 1,55 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 7); letto 1 di mq. 14,20 (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 8-9); letto 2 di mq. 11,05 (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 10-11-12-13); w.c. di mq. 4,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 14); terrazzo di mq. 11,55 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 15); posto auto di mq. 12,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 3);

L'ingresso all'appartamento avviene dal portone posto sul prospetto Ovest del fabbricato (cfr. allegato n. 4 - foto n. 1), con accesso diretto dall' area di corte comune, che dà accesso al vano scala (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 16-17).



Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 48,65; una superficie non residenziale (terrazzo) di mq. 11,55; l'altezza utile interna è pari a mt. 2,70.

Dopo l'evento infiltrativo che ha interessato l'appartamento, si riscontra che i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, le porte interne, gli impianti sia elettrico che idrico, non hanno subito danni tali da richiedere un intervento di ripristino. Pertanto dopo una ordinaria manutenzione di pulizia sono in buone condizioni.

Nel complesso, l'immobile in esame, necessita degli interventi che di seguito si riportano, che una volta effettuati è da considerare in buone condizioni.

ESITO DEL SOPRALLUOGO

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10/05/2023, si è constatata la presenza di fenomeni di infiltrazione d'acqua.

In base alle analisi condotte, le infiltrazioni d'acqua sono da ritenersi probabilmente causate dall'aver lasciato aperto il lucernario (**cf. allegato n. 4 - foto n. 18**); presente sul tetto, al quale sia accede tramite una scala retrattile (**cf. allegato n. 4 - foto n. 19**); in concomitanza di intense precipitazioni meteoriche.

Il fenomeno infiltrativo ha interessato l'unità abitativa, tutto il soffitto del soggiorno-cucina e, parzialmente, anche la camera da letto 2, ed il disimpegno, con le relative pareti verticali, e parte del vano scala (**cf. allegato n. 4 – da foto n. 4 a foto n. 17**).

DESCRIZIONE DEL DANNO

I locali danneggiati dai fenomeni infiltrativi sono il soggiorno-cucina con relativa facciata esterna che dà sul balcone, il disimpegno e la camera da letto 2 adiacente, come da planimetria allegata.

I danni visibili sono i seguenti:

Soggiorno – Cucina:

L'intera stanza risulta notevolmente interessata dalle infiltrazioni, sono evidenti i segni presenti sul soffitto e sulle pareti laterali; nel soffitto è visibile una lingua d'infiltrazione che ha presumibilmente seguito la pendenza naturale del soffitto fino ad arrivare al lampadario al centro della stanza senza coinvolgere l'impianto elettrico (**cf. allegato nn. 4 - foto n. 4-5-6**); ed in alcuni punti sono visibili i ferri d'armatura a causa del distacco dei copriferri.

Le tinteggiature su soffitto e pareti appaiono bollate, con efflorescenze e fioriture tipiche delle pitture che hanno assorbito acqua (**cf. allegato nn. 4 - foto nn. 7-10-11-12-13**). Nel tempo le zone costantemente umide di questa parete, si sono ingiallite a causa della proliferazione di funghi e muffe. Inoltre, il fenomeno ha danneggiato il mobilio cucina presente. Anche sulla facciata esterna, che dà sul balcone del soggiorno, sono evidenti i segni di distacco dell'intonaco a causa delle infiltrazioni. (**cf. allegato n. 4 - foto n. 17**).

Camera e disimpegno adiacenti:



I danni si evidenziano sulla parete verticale in comune con il locale soggiorno-cucina e su circa il 50% del soffitto della camera. Anche qui le tinteggiature su soffitto e pareti appaiono bollate, con efflorescenze e fioriture tipiche delle pitture che hanno assorbito acqua (cfr. allegato nn. 4 - foto nn. 7-10-11-12-13).

Le finiture interne prevalenti dei locali sono con tinteggiatura con idropittura sia per le pareti che per i soffitti.

DESCRIZIONE E COMPUTO DEI LAVORI A FARSI PER IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO;

Per il ripristino della situazione ante-infiltrazioni, nell'appartamento oggetto della presente perizia, saranno necessarie le seguenti lavorazioni:

1. Svuotamento del locale dal mobilio cucina;
2. Protezione della pavimentazione con opportuni teli di plastica pesante o cartoni antiurto;
3. Asportazione della pittura esistente su soffitto e pareti;
4. Verifica alla martellina dello stato di consistenza degli intonaci interessati all'infiltrazione e rimozione della parte d'intonaco ammalorato del soffitto e della parete nelle zone indicate;
5. Trattamento ferri d'armatura scoperti;
6. Rifacimento parziale dell'intonaco nelle zone predette;
7. Rasatura stuccatura e scartavetratura dei soffitti e delle pareti interessate;
8. Tinteggiatura delle parti interessate con prodotti antimuffa;
9. Trasporto a rifiuto materiali di risulta;

Si riporta di seguito computo metrico dei lavori necessari per il ripristino dell'appartamento, riportando i prezzi reperiti da indagine di mercato tra le imprese Edili operanti nel settore

DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO UNIT.	TOTALE
Svuotamento locale	A corpo 2 operatori	€ 130,00	€ 260,00
Protezione pavimentazione con teli	A corpo	€ 50,00	€ 50,00
Asportazione pittura e rimozione intonaco ammalorato: cucina	m 8,60 x m 2,70 = 23,25 mq m 8,20 x m 2,70 = 22,15 mq m 4,10 x m 4,30 = 17,65 mq		
letto 2	m 3,65 x m 2,70 = 9,85 mq m 3,25 x m 2,70 = 8,75 mq m 3,65 x m 3,25 = 11,85 mq		
disimpegno	= 3,95 mq = 2,85 mq m 1,35 x m 1,15 = 1,55 mq		



parete esterna terrazzo	m 2,70 x m 3,90 = 10,55 mq m 2,70 x m 1,10 = 2,95 mq m 2,70 x m 2,00 = 5,40 mq		
parete vano scala	m 2,70 x m 1,30 = 3,50 mq m 4,50 x m 1,40 = 6,30 mq m 2,75 x m 5,40 = 14,85 mq totale mq 145,80	€ 10,00	€ 1458,00
Trattamento ferri armatura scoperti	mq. 1,00	€ 50,00	€ 50,00
Rifacimento intonaco	mq. 3,00	€ 35,00	€ 105,00
Rasatura e stuccatura	mq. 145,80	€ 12,00	€ 1749,50
Tinteggiatura con prodotti antimuffa	mq. 145,80	€ 14,00	€ 2041,00
Trasporto a rifiuto materiali di risulta	A corpo	€ 100,00	€ 100,00
		Totale	€ 5.813,50

L'importo complessivo di tali lavori ammonta a 5.813,50 € (IVA 10% esclusa).

Il dettaglio dei costi degli interventi riparativi sopra descritti sono rappresentati e valutati in termini di mano d'opera e materiali.

B.1 QUESITO 2

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di stima facente parte del Fabbricato A, per come già accennato al quesito 1, fa parte di un parco privato denominato **“Residence Acquarius”** composto da due palazzine contraddistinte come Fabbricato A (in catasto al fg. 34 p.lla 909) e Fabbricato B (in catasto al fg. 34 p.lla 911) ed area di corte comune (catastralmente identificata come bene comune non censibile al foglio di mappa 34 particella 910, comune sia al fabbricato A che al fabbricato B), (cfr. allegato n. 4 - foto n. 2);

Alla corte comune, e quindi al **“Residence Acquarius”**, si accede da via Perugia alla quale si accede dalla Strada Provinciale 34, la stessa risulta recintata in parte con muretto e rete metallica ed in parte con solo muretto, manca il cancello di ingresso alla proprietà. In data 7 maggio 2019 tramite richiesta all'amministratore pro-tempore, sono stati recuperati sia il Regolamento Edilizio che le tabelle millesimali (cfr. allegato n. 5 – Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali);

L'area in questione risulta pavimentata con betonelle autobloccanti e su parte di essa sono stati delimitati con strisce di colore bianco i posti auto assegnati alle singole proprietà.



Si precisa che su tale area di corte insiste una servitù di passaggio per una larghezza complessiva di mt. 5,00 (1,50 + 3,50) sia carrabile che pedonale, comprensiva anche del passaggio delle tubazioni per rete fognante, rete idrica, rete gas rete telefonica e di quanto altro fosse necessario all' uso di civile abitazione, a favore della proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (cfr. allegato n. 9 – Atto costitutivo di servitù);

Per una migliore esplicazione si allegano Ortofoto ed estratto di mappa catastale con evidenziata l'area circostante i fabbricati (bene comune non censibile).

Immagine 2 - Ortofoto con estratto catastale tratta dal geoportale Calabria con indicazione dell'area di corte comune

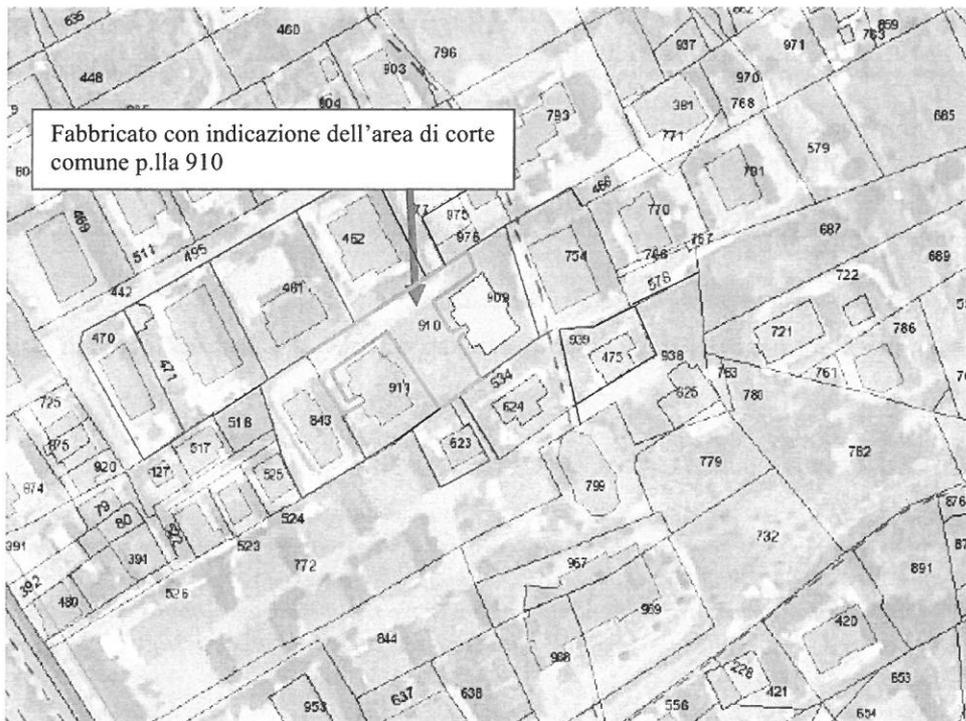
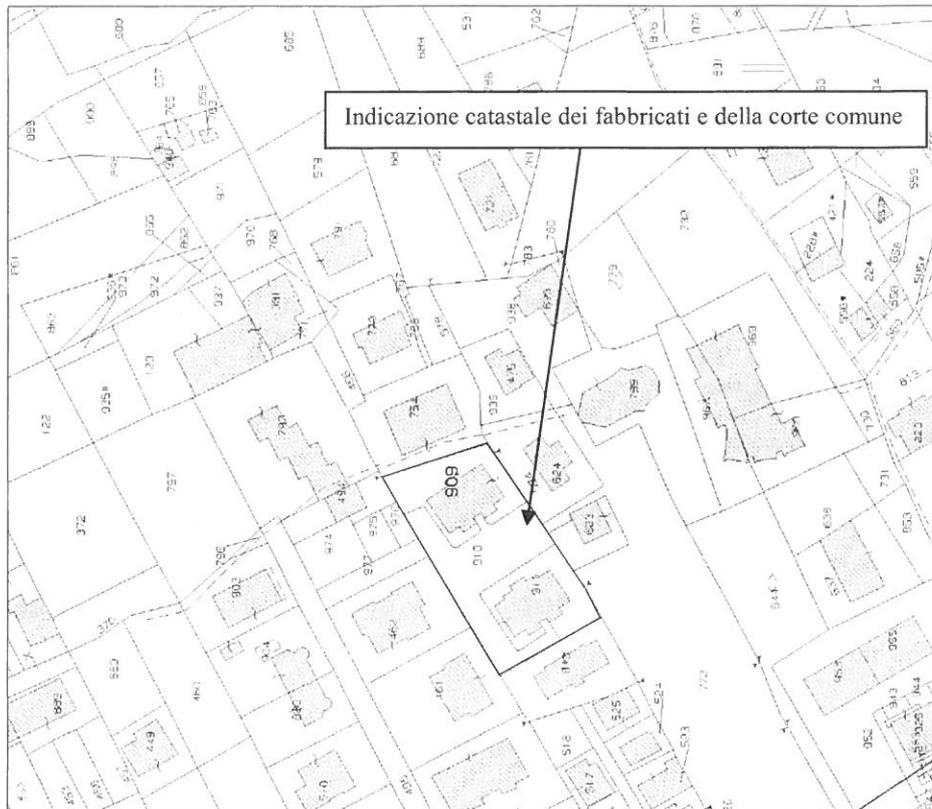


Immagine 3 - estratto catastrale emesso dalla Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio del Territorio con indicazione del fabbricato e corte comune. Fg.34 part. 910.



B.1 QUESITO 3

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.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. .

Il sottoscritto per il bene oggetto di perizia ha acquisito presso l'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza- Territorio Servizi Catastali, la seguente documentazione (**cf. allegato n. 2**):

- Estratto di mappa;
- Planimetrie e visure catastali;
- Visura della P.IIa 910 (Area Urbana - Bene comune non Censibile)

Considerato che dalla visura catastale emerge che la particella 910, che forma la Area di corte dei fabbricati, trattasi di area urbana (bene comune non censibile), il sottoscritto non ha ritenuto richiedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Piemontese, alcun certificato di destinazione urbanistica essendo attestato dal catasto che trattasi di immobile non censito al Catasto Terreni.



B.2 QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento:

- Abit. di tipo Econ. cat. A3, di vani 3,5, in via Perugia
in NCEU al fg. 34, p.la 909, sub 8 – piano Secondo;

ha consentito un'univoca identificazione.

I dati sono risultati congrui con la procedura esecutiva, così come gli esami delle schede planimetriche catastali acquisite con le visure sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e con le pratiche amministrative depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guardia Piemontese.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale e planimetria (cfr. allegato n. 2).

B.2 QUESITO 2

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al 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 Legge 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 vi 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.

Dal confronto con quanto rilevato nel corso degli accessi, dall'esame della documentazione ritirata presso l'UTC di Guardia Piemontese, nonché di quella estrapolata e da quella presente in atti, non sono state riscontrate difformità in capo agli elaborati planimetrici che risultano congrui.

Pertanto si può affermare che l'unità immobiliare pignorata relativamente al suo stato di fatto RAPPRESENTA correttamente l'unità immobiliare per come in effetti rappresentata negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 11/2008 del 03.09.2008 e successiva DIA prot. 731 del 18.03.2011, (per il fabbricato A), ed alla documentazione catastale in atti.



*C. STATO DI POSSESSO**C. QUESITO 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

APPARTAMENTO A) fg. 34 - p.lla 909 - Sub 8 - Piano Secondo = Nella disponibilità del Delegato alla vendita avv. Fiorina Avventuriera;

C. QUESITO 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.

In data 01/03/2019 è stata inoltrata richiesta all'Ufficio del Registro Agenzia di Paola con nota prot.19053, successivamente mi sono recato in Agenzia e con personale incaricato è stato accertato che allo stato non risultano registrati contratti di locazione in ditta [REDACTED] per gli immobili oggetto di pignoramento.

C. QUESITO 3

Determini il valore locativo del bene.

In riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Guardia Piemontese, da indagini effettuate a mezzo di interrogazione alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e a mezzo di indagine presso le agenzie immobiliari titolate per immobili simili si rileva un canone mensile con una forbice che va da € 2,5 a € 3.7 (€/mq per mese)

Considerato che l'appartamento oggetto di perizia ha una superficie catastale pari a 63,00 mq, si stima un canone locativo di circa € 200, mensili (63 mq. x €/mq 3.10 media).



Immagine 15- estratto dell'interrogazione fonte: Agenzia delle Entrate valore O.M.I. sul prezzo delle locazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COSELLA

Comune: GUARDIA FERRARESE

Fascia/zona: Suburbana/2019 MITO/15 E FASCIA/1801/POFF

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.10

Tipologia prevalente: Abitazioni civi

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	990	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	840	L	2,2	3,1	L
Box	NORMALE	325	430	L	1,6	2	L
Vile e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,7	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (al netto Lorda (L))
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (al netto Lorda (L))
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di verifica
- Per la tipologia Box, Box auto ed Auto max, non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Tappeti il giudizio O/N /S/N da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo del fondo immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (al netto Lorda (L))
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (al netto Lorda (L))

Nella tipologia elencata lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere è esemplificativo

- Ortime
- Normali
- Straziate

Nella designazione della Zona omogenea di indagine è indicata la microzona catastale e nella sua estensione, così come deliberata dal Comune al sensi del D.P.R. n.158 del 25 marzo 1987.

D. ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

D. QUESITO 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 specificatamente 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 all'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.

STUDIO TECNICO ARCH. ANGELO RIENTE C/da Monaca, snc – 87023 Diamante (CS) P.IVA: 02237330788

Cell. +39 3382063273 – e-mail rienteangelo@tiscali.it – PEC: arch. arch.riente@pec.it

Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza del terreno, non sono emersi ulteriori formalità rispetto a quanto accertato ed esplicitato nei precedenti paragrafi. Si precisa che su tale area di corte insiste una servitù di passaggio per una larghezza complessiva di mt. 5,00 (1,50 + 3,50) sia carrabile che pedonale, comprensiva anche del passaggio delle tubazioni per rete fognante, rete idrica, rete gas rete telefonica e di quanto altro fosse necessario all'uso di civile abitazione, a favore della proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] o (cfr. allegato n. 9 – Atto costitutivo di servitù);

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Guardia Piemontese è emerso che l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento:

1. hanno vincoli

- sismico
- paesaggistici

2. non hanno vincoli

- artistici
- storici
- idrogeologico
- archeologici

D. QUESITO 2

Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp.att.cpc e specificatamente: 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.

Per quanto attiene ai vincoli di natura condominiale, in data 7 maggio 2019 tramite richiesta all'amministratore pro-tempore, sono stati recuperati sia il Regolamento Edilizio che le tabelle millesimali, nonché la situazione debitoria scaduta, riferita ai singoli appartamenti (cfr. allegato n. 5 – Regolamento Condominiale e Tabelle millesimali e situazione debitoria), che di seguito si riporta:

APPARTAMENTO A) al fg. 34 - p.lla 909 - Sub 8 - Piano Secondo = € 427,74;

E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

E. QUESITO 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 dallo 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



prima del 1935). 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.

L'immobile pignorato, è ubicato nel Comune di Guardia Piemontese (CS) in Via Perugia s.n.c., all'interno di un parco privato denominato "**Residence Acquarius**" composto da due palazzine contraddistinte come Fabbricato A e Fabbricato B - ed area di corte comune (catastalmente identificata come bene comune non censibile al foglio di mappa 34 particella 910, comune sia al fabbricato A che al fabbricato B);

Il fabbricato A, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 11/2008 del 03.09.2008 e successiva DIA prot. 731 del 18.03.2011, **(cfr. allegato n. 3)**.

Lo stato di fatto risulta conforme sia agli atti Autorizzativi rilasciati che alle planimetrie rinvenute presso l'ufficio del territorio di Cosenza **(cfr. allegato n. 2)**.

La destinazione d'uso dell'immobile in esame è compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico comunale.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 05.05.2011 con n. di protocollo 291- 03/2011 per il fabbricato A **(cfr. allegato n. 8)**.

E. QUESITO 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 D.L.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 del DPR 380/01° 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 legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con D.L.30 settembre 2003 nr.269 conv. con mod. in legge 24 novembre 2003; indicando in quest'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 47/85, ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per la costruzione in esame **non sono state** riscontrate difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, pertanto non necessitano sanatorie.



E. QUESITO 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).

Per la costruzione in esame non sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, pertanto non necessitano sanatorie.

E. QUESITO 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 DPR 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.

Trattasi di beni identificati al Catasto fabbricati.

*F. FORMAZIONE DEI LOTTI**F. QUESITO 1*

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Trattandosi di un singolo appartamento, non si ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti.

Pertanto l'immobile oggetto di pignoramento, risulta vendibile come unico lotto individuato catastalmente e precisamente:

LOTTO 3): APPARTAMENTO A3) al fg. 34 - p.lla 909 - Sub 8 - Piano Secondo;

F. QUESITO 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 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile oggetto di pignoramento, è vendibile così come sopra riportato.

L'unità immobiliare in oggetto, risulta interessata da pignoramento immobiliare trascritto il 6 marzo 2018 ai numeri 5579 RG 4484 RP, a favore di [REDACTED] con



sede in Roma, contro la società [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà.

G. VALORE DEL BENE E DEI COSTI

G. QUESITO 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore 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.

Stimare un bene ha, in generale, il significato di assegnare a quel bene il suo giusto valore monetario.

Tuttavia, per quanto si cerchi di definirlo con rigore deve rappresentare il punto di incontro tra due volontà: quella dell'acquirente e quella del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposti sui criteri di valutazione anche perché possono percepire l'oggetto da punti di vista diversi.

Il metodo estimativo è fondamentalmente previsivo, nel senso che prevede o stima, un valore monetario di un bene in senso lato prima che questo bene sia compravenduto sul mercato, o che il diritto abbia idoneità a produrre effetti o che un certo danno venga risarcito. In caso contrario il valore ricercato attraverso la metodologia estimativa sarebbe già noto e pertanto verrebbe meno l'oggetto medesimo dell'indagine, ossia la valutazione.

Quando il metodo estimativo affronta la valutazione di beni complessi (solitamente immobiliari) è detto "scientifico" e si avvale pienamente dei principi e delle norme dettati dalla metodologia estimativa nella formulazione del giudizio di stima, coincidendone nei significati e nei contenuti.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato necessario stabilire, in via preliminare, il criterio in base al quale definire correttamente tale valore.

In realtà la preventiva determinazione dell'aspetto economico (e quindi, il criterio di stima più appropriato), si presenta come un'operazione estimativa assolutamente indispensabile, essenzialmente perché l'esigenza pratica per cui la stima stessa viene effettuata è, in genere riconducibile alla determinazione di una certa quantità di denaro che, in certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto.

Nel caso specifico, poiché si intende procedere alla valutazione di alcuni immobili, l'aspetto economico più appropriato è rappresentato dal valore di mercato, e per la valutazione degli immobili da periziare si è proceduto utilizzando il metodo sintetico. Tale metodo consiste nell'accertare, in una prima fase, i prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelli considerati e successivamente, nello stabilire quale è il prezzo da attribuire al bene da stimare. Tale metodo può essere impiegato con grande



precisione sia per i terreni che per i fabbricati, quando il mercato di tali immobili nella zona è abbastanza sviluppato; in questo caso si è ritenuta valida la sua applicazione.

Nella fattispecie, tenuto conto dell'ubicazione, cioè della posizione degli immobili rispetto al centro urbano, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive dei fabbricati per civile abitazione, in relazione al tipo di struttura ed ai materiali impiegati nelle finiture, della consistenza, cioè delle superfici e dei volumi utilizzabili, e di tutti gli altri fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella determinazione del prezzo, a seguito di indagini esperite nella zona (sul valore di immobili che presentano per ubicazione, uso ed in genere, caratteristiche simili ai beni in esame) sono stati determinati i valori unitari per i singoli immobili. In riferimento al criterio su esposto, dopo aver assunto ampie informazioni sui costi ed i valori di mercato degli immobili simili, ed aver tenuto presente le caratteristiche dell'immobile in esame, che risultano dalle descrizioni precedenti, e da quanto si è potuto osservare nei sopralluoghi, si è compilato il conteggio di stima che segue, adottando il valore unitario riferito alle superfici commerciali dei beni, scaturite dalle valutazioni su esposte. In particolare, data l'ubicazione dei beni immobili, ho individuato un unico lotto. Si precisa che i singoli valori sono scaturiti da dettagliate informazioni assunte presso numerose agenzie immobiliari ed anche presso imprese edili della zona di ubicazione degli immobili in esame. Tali valori sono stati utilizzati così come emergenti.

In riferimento al criterio adottato, il **valore di mercato dell'appartamento oggetto di pignoramento** oscilla tra Euro 800,00 ed Euro 900,00 al mq, (in linea con i valori O.M.I.) quindi il più probabile valore di mercato dell'appartamento risulta da un valore medio tra i due:

Euro $(800,00 + 900,00)/2 =$ Euro 850,00 (valore dell'appartamento al mq di superficie commerciale).

Pertanto, assumendo le cifre sopra riportate come prezzo di riferimento, si ottiene:

STIMA DELL' APPARTAMENTO Lotto 3

“catastalmente individuato al fg. 34 - p.lla 909 - Sub 8 - Piano Secondo”

Superficie utile abitabile	:	48,65 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzo)	:	11,55 mq
Posto auto scoperto	:	12,50 mq

“Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile”

Superficie lorda abitabile	:	60,25 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzo + posto auto) 24,05 x 50%	:	12,00 mq
Superficie Totale Convenzionale	:	72,25 mq
Prezzo unitario superficie commerciale	:	850,00 Euro/mq
Valore dell'appartamento – 72,25 mq x 850,00 €	:	61.412,00 Euro

N.B. Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzo) è stata valutata al 50%, così il posto auto scoperto è stato valutato al 50% per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.



Pertanto il valore di mercato del bene sopra stimato, decurtato del costo per il ripristino dei luoghi pari ad 5.813,50 € + (IVA 10% pari ad € 581,35) = € 6.394,85

Prezzo Base dell'appartamento LOTTO 3

Valore dell'immobile € 61.412,00 – Costo Ripristino € 6.394,85 = € 55.017,15

Bozza della presente relazione, in data 23 ottobre 2023, è stata inviata alle parti, per eventuali osservazioni, a mezzo pec ai seguenti indirizzi:

- [REDACTED] Legale Rappresentante della [REDACTED];
- [REDACTED] Rappresentante in giudizio della [REDACTED];
- favventuriera@pec.giuffre.it (Delegata alla vendita);
- [REDACTED] (Rappresentante della parte creditrice);
- [REDACTED] (eletto domicili da parte del Proc. [REDACTED] [REDACTED]);

Nel termine dei giorni fissati e comunque fino alla data odierna (31.10.2023) il sottoscritto non ha ricevuto alcuna osservazione al proprio elaborato peritale.

In ottemperanza all'incarico affidatomi, si conclude la presente Relazione Tecnica di Perizia, costituita da n. 27 pagine e da n. 10 allegati. Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Il Tecnico incaricato C.T.U.

Arch. Angelo Riente -----

