

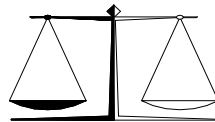
STUDIO TECNICO

GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

Via Vittorio Emanuele III – 87020 Acquappesa (CS)

Tel. 0982 – 971298 \* cell. 347 – 5356733

*Tribunale Ordinario di Paola*  
(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 47/2023 R.G.E.I.

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

Geom. Antonio Sciammarella



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: P. E. n. 47/2023 – [REDACTED] contro [REDACTED] Ill.mo  
Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

**1. Premessa**

Con provvedimento del 11 luglio 2023, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'albo Provinciale di Cosenza dei Geometri al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. Ill.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe e convocato per l'udienza del 24 novembre 2023, nel quale, dopo avere accettato l'incarico, la S.V. Ill.ma mi poneva i seguenti quesiti:

**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 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. 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 fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto



l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

### **C**

#### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

### **D**

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :
  - esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - 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.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo aver consultato la documentazione allegata alla procedura, previa comunicazione telefonica e conseguente PEC, con il custode Avv. Giada Avena nominato dal G.E. del Tribunale di Paola nella procedura esecutiva immobiliare, fissavamo per il giorno 12 settembre 2023, alle ore 15,00 l'inizio delle operazioni peritali. In questa occasione, era presente la Sig.ra [REDACTED] eseguita, mentre il custode Avv. Giada Avena, previo avviso telefonico comunicava l'impedimento della propria presenza, effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico dell'unità pignorata, una ricognizione dei luoghi e scattavo anche delle fotografie.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguivo indagini presso:

– l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove inoltravo richiesta delle planimetrie catastali e visure delle



- unità oggetto di stima;
- l'UTC di Belmonte Calabro (CS), dove richiedo copia delle pratiche edilizie degli immobili oggetto di stima, l'attestato di esistenza di eventuali vincoli e dell'utilizzazione prevista dal PRG; di conoscere se erano state presentate o siano in itinere richieste e/o rilasci di concessioni in sanatoria dai proprietari o costruttori dell'immobile in oggetto;
  - l'Ufficio Demografico del Comune di Belmonte Calabro (CS), dove richiedo copia l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato;
  - l'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui richiedo copia di eventuali contratti di locazione;
  - agenzie di mediazione e studi professionali del luogo.

### 3. Risposte ai quesiti

#### PUNTO A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

##### **Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

La documentazione depositata nel fascicolo telematico consta dell'istanza di vendita ex art. 529 c.p.c., della certificazione notarile in cui sono riportati i dati catastali attuali e pregressi nonché le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

##### **Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione notarile allegata alla procedura si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano i seguenti gravami a tutto il 7 giugno 2023:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Lanzillotti Stefania del 6 febbraio 2008 repertorio n.66639/24875 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 14 febbraio 2008 al numero generale 4968 e al numero particolare 664 a favore di [REDACTED] con sede in Palermo C.F. [REDACTED] per capitale di € 107.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 214.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU Foglio 34 Particella 962 sub 16;
- Vervale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. UNEP Presso il Tribunale di Paola del 28 maggio 2023 repertorio n.420 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 7 giugno 2023 al numero generale 18547 e al numero particolare 14170 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU Foglio 34 Particella 962 sub 16. (cfr. all.2).

Dalla consultazione della banca dati della conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, al 1° dicembre 2023, non risultano altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli. (cfr. all.3).





### **Documentazione catastale**

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- visura storica dell'immobile pignorato (cfr. all.4);
- planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. all.5);
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico (cfr. all.6).

### **Titolo di proprietà**

È stato acquisito ed allegato alla presente perizia il rogito notarile del 06/02/2008, Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Sede COSENZA (CS) , Repertorio n. 66638 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con Modello Unico n. 3540.1/2008 Reparto PI di COSENZA registrato in data 13/02/2008 in atti dal 14/02/2008 (cfr. all.7)

### **Estratto di matrimonio**

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Belmonte Calabro (CS). (cfr. all.8).

## **PUNTO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

L'immobile pignorato consta in un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra e uno seminterrato, ubicato in Via Paul Harris n.3 (ex Via San Filippo), del Comune di Belmonte Calabro (CS), catastalmente identificato al Foglio di Mappa n.34 dalla particella n.962 sub 16.

Il fabbricato sopra descritto si trova ubicato in una zona periferica subito alle porte del centro urbano della zona marina del Comune di Belmonte Calabro (CS). La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un buon interesse dal punto di vista turistico. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito tra la fine degli anni '90 e l'inizio degli anni 2000. Realizzato con buoni materiali, si presenta in buono stato di manutenzione sia esternamente che internamente, gli impianti tecnologici (elettrico ed idrico) risalgono all'epoca della costruzione ed attualmente in buono stato. Nell'unità non è presente impianto di riscaldamento. (cfr. all.16)

### **Caratteristiche dell'appartamento particella 962 sub 16, immobile n.1**

L'unità è posta al piano secondo, alla stessa si accede dalla scala interna, comune alle unità abitative di cui il fabbricato è composto, l'interno dell'unità è così composta:  
un ampio locale adibito a cucina-pranzo e salotto con annesso balcone, disimpegno che da accesso a due camere da letto, una delle quali fornita di balcone, un bagno e un ripostiglio (cfr. all.9).



- **Superficie calpestabile: 74,00 mq** circa, comprensiva di bagno, disimpegno e ripostiglio;
- **Superficie lorda: 85,00 mq** circa, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature;
- **Superficie aree scoperte: 8,00 mq** circa;
- **Superficie commerciale: 88,00 mq** circa (superficie calpestabile + superficie lorda + 30% superficie aree scoperte).
- **Confini:** l'appartamento affaccia sui lati Nord, Est ed Ovest sulla particella 961 del Foglio di Mappa n.34, mentre a Sud confina con unità immobiliare sub 6 e sub 10 della particella 962. (cfr. all.6 e 9).

#### **Dati catastali attuali**

N.C.E.U. di Belmonte Calabro (CS), fg. n.34, part. n.962 sub 16 categoria A/3 (abitazione di tipo economico), P.2, intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] proprietà per 1/1 (cfr. all.4).

#### **Conformità**

l'immobile è sito in via Paul Harris del Comune di Belmonte Calabro (CS), sulla visura catastale, sull'istanza di vendita e sull'atto di pignoramento l'immobile è riportato in Via San Filippo del Comune di Belmonte Calabro (CS). Dagli atti reperiti presso l'UTC l'immobile è ubicato in Via Marina o loc. Marina del Comune di Belmonte Calabro (CS).

#### **Pertinenze**

Dall'elenco subalterni reperito presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza all'unità è allibrata la seguente pertinenza:

- N.C.E.U. di Belmonte Calabro (CS), fg. n.34, part. n.962 sub 10 (bene comune non censibile a tutti i sub SCALA), P.T-1-2-3-S1. (cfr. all.6).

#### **Variazioni per aggiornamento catasto**

l'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n.34 dalla particella n.962 sub 16 non risulta essere conforme alla planimetria catastale, (cfr all.5). Di seguito si illustra il prospetto spese per l'aggiornamento della planimetria:

- 1- Deposito planimetria Agenzia delle Entrate Territorio € 50,00;
- 2- Onorario tecnico € 1000,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 3- **Totale € 1.100,00.**

#### **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 30 novembre 2023 l'immobile ricade secondo la Variante al P. di F. (Piano di Fabbricazione) in zona **B/1 (Aree urbane di completamento)**;



secondo il P.S.A. in forma Associata (Piano Strutturale in forma Associata) ricade in zona **B/2.1 (Tessuti urbani semi-saturi o di completamento a media densità insediativa)**. (cfr all.11).

#### **PUNTO C - Stato di possesso**

##### **Stato immobile**

l'immobile all'epoca del sopralluogo risultava essere occupato [REDACTED]  
[REDACTED] Dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Paola, non risultano contratti stipulati dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] (cfr. all.10).

#### **PUNTO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

##### **Condominio**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, per come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] non è costituito in condominio. Non ci sono spese relative a pulizia e manutenzioni sia ordinaria che straordinaria. (cfr. all.1).

##### **Vincoli**

Sull'area dove l'immobile pignorato insiste sussiste il vincolo sismico ai sensi della L. n.64/74, non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici (cfr. all.11).

#### **PUNTO E - Regolarità edilizia ed urbanistica**

##### **Conformità della costruzione**

Per come riportato nel rogito notarile, Repertorio n. 66638 (cfr. all.7), e dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Belmonte Calabro (CS), il fabbricato, di cui l'unità oggetto di P.E. fa parte, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.17 prot. n.5144, pratica edilizia n.12 dell'anno 1997, rilasciata dal Sindaco del Comune di Belmonte Calabro (CS) in data 23 ottobre 1997 (cfr. all.12). Inoltre per la stessa Concessione è stata rilasciata autorizzazione alla variante in corso d'opera n.11 prot. n.1814, rilasciata dal sindaco del Comune di Belmonte Calabro (CS) in data 14 aprile 2000 (cfr. all.13). Altresì per il fabbricato è stato rilasciato certificato di agibilità prot. n.4406 in data 2 ottobre 2003 (cfr. all.14).

Dal sopralluogo eseguito sull'immobile, relativamente alla distribuzione interna degli spazi, lo stesso non risulta essere conforme né alla planimetria catastale depositata in atti né alle tavole progettuali depositate presso l'UTC del Comune di Belmonte Calabro (CS).

Pertanto va presentata presso l'UTC una pratica edilizia (C.I.L.A.) per sanare le difformità dello stato di fatto.



Di seguito si illustra il prospetto spese per sanare le difformità:

- 1- Diritti di segreteria per sanatoria Comune di Belmonte Calabro (CS) € 50,00;
- 2- Sanzione per intervento eseguito senza autorizzazione (art. 6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001) da versare al Comune €1.000,00;
- 3- Onorario tecnico predisposizione pratica per sanatoria per Ufficio Tecnico Comunale € 1200,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 4- **Totale da versare** = € 50,00 (diritti segreteria) + € 1.000,00 (sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione) + € 1.260,00 (Onorario tecnico+5%C.C.P. sanatoria) = **€ 2.310,00.**

#### **PUNTO F - Formazione dei lotti**

##### ***Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti***

Il bene pignorato costituisce un unico lotto:

**Lotto 1, Foglio di Mappa 34 particella 962 sub 16 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico).**

##### ***Quota pignoramento***

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

#### **PUNTO G - Valore del bene e costi**

##### ***Valutazione***

Il metodo utilizzato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello della stima sintetico-comparativo. Tale metodo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nello stesso comune, oggetto di compravendite recenti. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ovviamente, deve tener conto di tutte le caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* che influiscono sul suo apprezzamento.

Le indagini effettuate, consultando i valori delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, presso agenzie di mediazione e studi professionali del luogo, hanno evidenziato che i prezzi pagati per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima oscillano da 500 ÷ 1000 €/mq per abitazioni economiche a seconda dell'ubicazione, della qualificazione energetica e ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

Pertanto, pur considerando il collegamento viario della zona, la presenza di negozi, ristoranti, bar e altre attività commerciali che porterebbero gli immobili a posizionarsi su gradini medio-alti della scala dei prezzi, considerata la tipologia dell'immobile, la sua età e il grado di manutenzione, ritengo equo attribuire allo stesso il seguente valore:

allo stesso il seguente valore:

- Lotto 1, Foglio di Mappa 34 particella 962 sub 16 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 700,00/mq,



pertanto, il più probabile valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) del appartamento nelle condizioni attuali è:  
**V<sub>m</sub> = mq 88,00 x 700,00 €/mq = 61.600,00 € (diconsi € sessantunomilaseicento/00).**

**Valore decurtato dalle spese**

V<sub>m</sub> = € 61.600,00 - € 3.410,00 (spese per sanatoria e aggiornamento catastale) = € 58.190,00  
che si arrotonda a

**€ 58.200,00 (diconsi € cinquantottomiladuecento/00).**

**4. Conclusioni**

- Il Valore dell'immobile identificato al Foglio di Mappa n.34 particella 962 sub 16 è di **€ 58.200,00 (diconsi € cinquantottomiladuecento/00).**

Rilevato che, dopo la trasmissione della bozza della presente relazione ai sensi dell'ex art.173 disp. att. C.P.C. alle parti (*cf. all.17*), non sono pervenute allo scrivente CTU osservazioni in merito, consegna il presente elaborato ringraziando la S.V.III. della fiducia accordata ed allega:

- 1) Verbale di sopralluogo;
  - 2) Certificazione notarile;
  - 3) Elenco ispezioni ipotecarie;
  - 4) Visura storica catastale Fg n.34 particella 962 sub 16;
  - 5) Planimetria catastale Fg n.34 particella 962 sub 16;
  - 6) Elaborato planimetrico Fg n.34 particella 962;
  - 7) Rogito notarile Repertorio n. 66638;
  - 8) Estratto di matrimonio;
  - 9) Planimetria appartamento Fg n.34 particella 962 sub 16;
  - 10) Attestazione AdE;
  - 11) Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - 12) Concessione Edilizia n.17 prot. n.5144 del 23 ottobre 1997;
  - 13) Variante in corso d'opera n.11 prot. n.1814 del 14 aprile 2000;
  - 14) Certificato di agibilità prot. n.4406 del 2 ottobre 2003;
  - 15) Certificato prestazione energetica particella 962 sub 16;
  - 16) Documentazione fotografica;
  - 17) Trasmissione bozza perizia ai sensi dell'ex art. 173 disp. att. C.P.C..
- Acquappesa (CS) lì 23 dicembre 2023

Il C.T.U.

Geom. Antonio Sciammarella

Geom. Antonio Sciammarella  