

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Michele DE PAOLA**

Corso A. Moro, 3 – 87020 TORTORA (CS)

Tel. 0985-764097 Cell. 349-4752085

e-mail - [depaola.gm@tiscali.it](mailto:depaola.gm@tiscali.it)

pec – [michele.depaola@geopec.it](mailto:michele.depaola@geopec.it)

c.f. DPL MHL 76M07 G975P

P.ta IVA – 02252400789

**TRIBUNALE CIVILE di PAOLA**

**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**“RELAZIONE PERITALE”**

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 64/2017 promossa da:**

**UBI BANCA S.p.A. già BANCA CARIME S.p.A.**

**contro -----**

**----- Immobili in Via**

**del Cannone, 45 e in**

**Via Tommaso**

**Campanella, 6 e 8,**

Tortora, lì 09/04/2019.

**IL C.T.U.**

**Geom. Michele DE PAOLA**

## **INDICE DEGLI ARGOMENTI:**

- 1)- Affidamento incarico
- 2)- Sopralluoghi e accessi a pubblici uffici
- 3)- Formulazione dei quesiti e risposta agli stessi
- 4)- Conclusioni

## 1- AFFIDAMENTO INCARICO

A incarico ricevuto in data **31/08/2018** dal **Giudice del Tribunale di Paola dott.ssa Federica LAINO**, con nomina di CTU nella PROCEDURA ESECUTIVA n. **64/2017**, tra **UBI BANCA S.p.A. già BANCA CARIME S.p.A.**, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe GRILLO, domiciliato in Cosenza presso l'avv. Alessandra VILLECCO, contro -----, io **geom. Michele DE PAOLA**, da Tortora, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza col n. 2476 e all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Paola col n. 113, in data **14/09/2018** ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ho preso visione dei quesiti esposti dal Giudice, nonché dell'invito a inviare alle parti e al custode, la relazione preliminare almeno **60** giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 cpc, per il giorno **31/05/2019** e ho espletato il **MANDATO** conferitomi. ===== Le parti e il custode **entro il quindicesimo giorno successivo** possono trasmettere eventuali osservazioni critiche, le quali, il CTU, unitamente a una sintetica valutazione delle stesse e alla relazione definitiva di stima, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, deposita in cancelleria.

=====

## 2- SOPRALLUOGHI E ACCESSI A PUBBLICI UFFICI

In data **26/01/2019**, alle ore 9:30, previo avviso con lettera raccomandata A.R. (**Allegato "B"**), indirizzate ai sig.ri -----, e posta elettronica certificata (**Allegato "C"**), inviata agli Studi Legali GRILLO e VILLECCO, nonché al Custode Giudiziario Dott. Pasqualino SARAGO', non è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali affidatemi, perché impedito nell'accesso agli immobili pignorati, data l'assenza della parte esecutata. ==== Alle ore **10:35**, alla presenza dei signori:

=====

- Dott. Geom. Giovanni DE PAOLA, collaboratore CTU; =====
- Dott. Pasqualino SARAGO', Custode Giudiziario degli immobili oggetto di causa; =

è stato chiuso il verbale rinviando il sopralluogo ad altra data da destinarsi. =====

In data **09/02/2019** alle ore 9:30, previo ulteriore avviso con lettera raccomandata 1 A.R. (**Allegato “E”**), indirizzate ai sig.ri -----, e posta elettronica certificata (**Allegato “F”**), inviata agli Studi Legali GRILLO e VILLACCO, nonché al Custode Giudiziario Dott. Pasqualino SARAGO’ e al Commissariato di Polizia di Stato di Paola, ho dato inizio alle operazioni peritali, per come risulta dal verbale di sopralluogo n. 2 (**Allegato “D”**), alla presenza dei signori:

=====

- Dott. Geom. Giovanni DE PAOLA, collaboratore CTU; =====
  - Dott. Pasqualino SARAGO’, Custode Giudiziario degli immobili oggetto di causa; =
  - Avv. Giuseppina BIANCO, delegata verbalmente dall’esecutata -----  
----, impossibilitata a presenziare. ===== Durante il sopralluogo, dopo un’attenta ricognizione dell’area su cui sono ubicati ifabbricati che contengono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, ho eseguito il rilievo di ciascun immobile, internamente ed esternamente, i cui dati sono stati necessari per la redazione delle planimetrie quotate dello stato di fatto (**Allegato “G/1”**) p.lla 183 sub 2, (**Allegato “G/2”**) p.lla 127 sub 3, (**Allegato “G/3”**) p.lla 42 sub 2, e ho scattato le foto, interne ed esterne, per un’esauriente documentazione fotografica allegata alla presente, che ne forma parte integrante. =====
- Terminate le operazioni meramente tecniche, prendendo nota su separato foglio, detto verbale è stato chiuso alle ore 12:15. =====
- Non avendo ricevuto dai soggetti debitori copia dei titoli di proprietà degli immobili interessati, avendo riscontrato alcuni errori nelle visure catastali, relativamente alle quote di proprietà, ho provveduto a richiedere e ritirate presso l’Archivio Notarile di Cosenza la copia dell’atto pubblico (**Allegato “H”**) rep. n. 108446 del 10/09/2007 del notaio Eleonora D’AQUI e presso l’Agenzia dell’Entrate di Paola, previa lettera di richiesta (**Allegato “I/1”**), la certificazione della Successione n. 516 – Vol. n. 159 del

03/10/2006 (**Allegato “I/2”**), in morte di ----- avvenuta il -----,marito della -----  
-----, === Il giorno **04/02/2019**, tramite PEC, è stata presentata istanza presso il  
Comune di Paola per prendere visione e ritirare copia della documentazione tecnica  
relativa ai fabbricati interessati, depositata negli archivi dell’Ufficio Tecnico.  
=====In data **21/02/2019**, previo accordo telefonico, presso  
l’Ufficio Tecnico del Comune diPaola ho visionato e ritirato le copie della  
documentazione tecnica, separate in dueplichi (**Allegati “J/1 per il negozio” e “J/2  
per l’appartamento”**), con l’elenco deidocumenti ritirati e la richiesta di cui sopra.  
===== Ulteriori indagini ho effettuato presso  
l’Agenzia del Territorio, mediante l’utilizzo delservizio telematico, al fine di acquisire  
la documentazione catastale necessaria che saràcitata e descritta negli argomenti che  
seguono. =====

### **3- QUESITI POSTI DAL MAGISTRATO E RELATIVA RISPOSTA**

#### **QUESITO “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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) Acquisisca copia del titolo d’acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene “iure hereditatis” (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
  - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell’acquisto;*
  - b) visura camerale storica ove l’intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l’elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal*

*primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

**RISPOSTA:**

A.1)- Dopo aver eseguito il sopralluogo sugli immobili e le relative verifiche catastali, è stata esaminata attentamente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nella procedura esecutiva a carico di ----- e quello a carico di -----, riscontrando delle incongruenze per quanto concerne la quota di proprietà degli intestatari catastali, sia per l'appartamento (F. 21 p.lla 127 sub 3) e sia per il locale deposito (F. 21 p.lla 42 sub 2), ubicati in Via T. Campanella del Comune di Paola, le cui ipoteche sono state accese comunque sugli interi immobili.

===== Si precisa, inoltre, che per l'appartamento le quote di proprietà sono le seguenti: =====

- ----- proprietaria per **1/3** (e non x 6/12); =====
- ----- proprietario per **1/3** (e non x 3/12); =====
- ----- proprietaria per **1/3** (e non x 3/12). =====mentre, per il

locale deposito le quote di proprietà sono le seguenti: =====

- ----- proprietaria per **14/24** (e non x 1/3); =====
- ----- proprietario per **5/24** (e non x 1/3); =====
- ----- proprietaria per **5/24** (e non x 1/3). ===== Il tutto è stato

esaurientemente relazionato e precisato al punto B/1.1.b.d)- per l'appartamento e al punto B/1.1.c.b)- per il locale deposito, del quesito “**B/1**” che segue. Per quanto

concerne il resto delle certificazioni ipocatastali, dalle indagini esperite risulta tutto conforme allo stato dei luoghi. =====

**A.2)-** Di seguito sono elencati i titoli d'acquisto acquisiti: ===== **A.2.a)-**

In data **01/02/2019**, come già scritto, è stata richiesta e ritirata presso l'Archivio

Notarile di Cosenza la copia dell'atto pubblico di compravendita per notaio

Eleonora D'AQUI, già da Amantea, rep. n. 108446 del 10/10/2007 (**Allegato “H”**),

regolarmente registrato e trascritto, con il quale la -----, nella qualità di titolare della omonima impresa individuale con sede in Paola, ha acquistato in piena proprietà il locale adibito a negozio in Via del Cannone, civ. 43/45, del Comune di Paola, identificato in Catasto nel foglio n. 21, con la particella n. 183 sub 2.

=====

A.2.b)- In data **01/02/2019**, come già scritto, è stata richiesta presso l’Agenzia delle Entrate di Paola, la certificazione (**Allegato “I/2”**), relativa alla successione in morte del Sig. -----, la cui copia è stata ritirata in data 21/02/2019.

=====

Quanto richiesto **al punto A.3 e al punto A.4** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

## QUESITO “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 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 allegghi 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 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, 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.*

**RISPOSTA:**

**B/1.1)-** Per come sopra già descritto, ho acquisito presso gli uffici degli enti preposti, la documentazione tecnica e catastale necessaria per la descrizione dei beni, pertanto, sulla scorta degli elaborati e dei dati reperiti anche in sede di sopralluogo, mi accingo a descrivere gli immobili pignorati, costituiti da tre unità immobiliari, di cui una adibita a negozio, un'altra ad abitazione e la terza a locale deposito, le cui planimetrie catastali sono allegate con la lettera “**L/1**”, p.lla 183 sub 2, “**L/2**”, p.lla 127 sub 3, “**L/3**”, p.lla 42 sub 2. =====

**B/1.1.a)-** Locale negozio in Via del Cannone del Comune di Paola, in Catasto nel foglio n. 21, p.lla 183 sub 2, civico 43/45, PT, Categoria C1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq. 49, superficie catastale mq. 39, Rendita Catastale €. 313,80, come da visura storica (**Allegato “K/1”**), superficie reale utile **mq. 36,00**, superficie commerciale **mq. 40,00**, confinante con Via del Cannone, dalla quale si accede al n. 45, con vano scala condominiale, con altro locale negozio 183 sub 1 di proprietà Biancospino-Casciaro, collegato con apertura interna col locale interessato, e con retrostante area urbana ancora in ditta a MANNARINO Benedetto, dante causa della -----.

**B/1.1.b)-** Appartamento in Via T. Campanella del Comune di Paola, in Catasto nel foglio n. 21, p.lla 127 sub 3, civico 6, int.3, PT, Categoria A3, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 61, Rendita Catastale €. 122,66, come da visura storica (**Allegato “K/2”**), superficie reale utile **mq. 51,00**, superficie commerciale **mq. 66**, confinante con Via T. Campanella, con atrio d'ingresso condominiale collegato con la scala interna che porta al piano primo e secondo, con locale deposito 127 sub 2 in ditta a parte esecutata, con retrostante corte condominiale che lo separa dal locale deposito 42 sub 2 della stessa ditta. =====



In merito alle discordanze che sono state rilevate dall'analisi della documentazione in atti e in quella visionata e richiesta presso gli uffici pubblici, si precisa che: =====

a)- con variazione catastale del 04/08/2014, prot. CS0124824, è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza la rettifica del piano di ubicazione, da piano primo a piano terra; =====

b)- con variazione del 23/11/1990, in atti dal 19/06/1998, le U.I.U. interessate sono state classate senza l'approvazione del tipo mappale (notifica n. 10652/98 n. 2407/1990), per come risulta dalla visura storica (**Allegato "K/2"**), confermata dal segno convenzionale sull'estratto di mappa (**Allegato "M"**), dove la particella 127 è contrassegnata da un cancelletto per far rilevare che l'immobile interessato (p.lla n. 127), in mappa non è rappresentato per come disegnato nelle planimetrie. Questa discordanza deriva dall'errato inserimento in mappa del fabbricato da parte dell'ex Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza, poiché, per come risulta dall'elaborato planimetrico (**Allegato "N"**), la forma del cassone è corretta ed è riferita al mappale n. 76143 del 17/10/1990, il quale, per come sopra detto è stato inserito in modo errato. =====

c)- sugli atti pubblici allegati alla presente esecuzione e anche sulla visura catastale, la via di ubicazione di questa U.I.U. è rimasta San Rocco, mentre doveva essere rettificata in T. Campanella. =====

d)- le quote di proprietà degli intestatari catastali nella visura risultano errate, difatti la quota di proprietà per ogni intestatario deve essere pari a **1/3**, riportata esatta sia nell'atto di precetto che in quello di pignoramento; l'esattezza della quota è verificabile dalla certificazione di successione allegata con la lettera **"I/2"**, per cui si presume che l'errore in visura catastale è stato commesso nella compilazione della domanda di voltura da parte degli eredi o nell'inserimento dei dati da parte dell'operatore dell'Agenzia del Territorio. =====

B/1.1.c)- Locale deposito in Via T. Campanella del Comune di Paola, in Catasto nel foglio n. 21, p.lla 42 sub 2, civico 8, PT, Categoria C2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq. 15, Rendita Catastale €. 21,69, come da visura storica (**Allegato "K/3"**), superficie

reale utile **mq. 15,00**, superficie commerciale **mq. 26**, confinante con Via T. Campanella, con altro locale deposito 42 sub 1 in ditta a parte esecutata e con retrostante corte che lo separa dall'appartamento 127 sub 3 di cui al punto **B/1.1.b)**- che precede, salvo altri. Anche per questo immobile, in merito alle discordanze che sono state rilevate dall'analisi della documentazione in atti e in quella visionata e richiesta presso gli uffici pubblici, si precisa che: =====

a)- con variazione catastale del 10/10/2014, prot. CS0202651, è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza la nuova planimetria dell'immobile perché mancante; si precisa, comunque, che la redazione della stessa di forma rettangolare risulta errata, avendo invertito la base con l'altezza, oltre alla mancata ubicazione della porta che consente l'accesso nella corte condominiale retrostante, orientata a SUD, evidenziata in rosa fucsia sulla planimetria (**Allegato "G/3"**) redatta dal sottoscritto; tali anomalie sono verificabili facendo il confronto tra la planimetria Catastale (**Allegato "L/3"**) e quella relativa allo stato di fatto (**Allegato "G/3"**); =====

b)- le quote di proprietà degli intestatari catastali nella visura risultano errate, difatti la quota di proprietà, per ----- deve essere pari a **14/24**, di cui 9/24 (pari a 3/8) erano già di sua proprietà per averli acquistati con atto pubblico per Notaio D'AQUI da Fuscaldo del 25/08/90, rep. n. 49334, e 5/24 le sono pervenuti per successione in morte del marito -----, e così pure per ----- detta quota deve essere pari a **5/24** ciascuno. I dati relativi alle quote sono riportati errati per tutti e tre i soggetti, sia nell'atto di precetto che in quello di pignoramento e sia nelle trascrizioni, per come già relazionato e precisato al punto **A.1)** che precede, nella risposta del quesito **"A"**. L'esattezza delle quote è verificabile dalla certificazione di successione allegata con la lettera **"I/2"**, per cui ribadisco che anche per questo immobile l'errore è stato commesso nella compilazione della domanda di voltura da parte degli eredi o nell'inserimento dei dati da parte dell'operatore dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

=====

**B/1.2)-** Gli immobili interessati, ubicati in luoghi diversi molto vicini tra di loro, usufruiscono dell'uso di alcuni beni comuni non censibili, qui di seguito analizzati: ==

B/1.2.a)- Il fabbricato indicato in mappa con la particella n. 183 del foglio n. 21, in banca dati del Catasto risulta sprovvisto dell'elaborato planimetrico, ma dall'estratto di mappa allegato con la lettera "M", si rileva chiaramente che sul prospetto anteriore e sul retro del locale negozio 183 sub 2, del foglio n. 21, esiste una corte condominiale, dalla quale anteriormente è consentito l'accesso nel locale;

B/1.2.b)- L'appartamento 127 sub 3 del foglio n. 21, per come si evince dall'elaborato planimetrico allegato con la lettera "N", usufruisce della corte condominiale (127 sub 6) e dell'androne scala condominiale (127 sub 7) dal quale si accede nell'appartamento; =====

B/1.2.c)- Il fabbricato indicato in mappa con la particella n. 42 del foglio n. 21, in banca dati del Catasto risulta sprovvisto dell'elaborato planimetrico, ma dall'estratto di mappa allegato con la lettera "M", si rileva che sul prospetto Ovest, sul retro del locale deposito 42 sub 2, del foglio n. 21, esiste una corte condominiale da dove, attraverso un'apertura secondaria sul prospetto Sud, si può accedere nel locale, il cui accesso principale, civ. 8, trovasi sul prospetto Est, prospiciente una striscia di corte condominiale che confina con la Via T. Campanella. =====

**B/1.3)-** Per avere una visione chiara e più lineare, è stato richiesto e allegato con la lettera "M" l'estratto di mappa del foglio n. 21 del Comune di Paola, nel quale sono individuati in rosa-fucsia i tre fabbricati che contengono le tre unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. =====

## QUESITO "B/2"

### *Identificazione pregressa dei beni*

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

*- dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;*

- 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, allegati:

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.

## **RISPOSTA:**

**B/2.1)-** Dalle verifiche eseguite e dalle visure storiche allegate è stato rilevato che per gli immobili oggetto dell'esecuzione, nel corso degli anni e nei vari passaggi per atti pubblici, non c'è stata alcuna variazione sull'identificativo catastale sin dall'impianto cartaceo e meccanografico. Le anomalie riscontrate sono state già tutte descritte nella RISPOSTA al quesito **B/1.1)-** che precede, da pag. 8 a pag. 10, precisando che le stesse non pregiudicano una corretta identificazione dei beni, ma è necessario, per quanto riguarda l'immobile adibito ad appartamento (f. 21 p.la 127 sub 3), procedere alla sanatoria urbanistica e successivamente alla variazione catastale, mentre per il locale deposito alla sola variazione catastale per rettifica planimetrica. =====

**B/2.2)-** Le difformità riscontrate durante i sopralluoghi e le indagini sono riportate qui di seguito per ciascuno immobile: =====

B/2.2.a)- Per quanto concerne il negozio (p.lla 183 sub 2), lo stesso risulta conforme ai grafici progettuali e alla planimetria catastale, fatta eccezione del tramezzo divisorio nel locale di servizio che è stato rimosso e dell'apertura interna di larghezza pari a mt. 1,10, che consente il collegamento col locale 183 sub 1, di altra ditta e tenuto in fitto dalla ----- . Si precisa che tali opere non hanno interessato elementi strutturali, poiché è stata eseguita la semplice demolizione di pareti interne in laterizi, essendo la struttura portante dell'intero fabbricato in cemento armato. =====

B/2.2.b)- L'appartamento (p.lla 127 sub 2) risulta denunciato in Catasto con la planimetria (**Allegato "G/2"**) così come riportato nei grafici progettuali allegati alla pratica di condono edilizio di cui si dirà nel successivo "Quesito E", mentre attualmente sono state rilevate delle difformità per opere eseguite abusivamente senza alcuna autorizzazione e rilevabili confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto, planimetria (**Allegato "L/2"**), le cui difformità sono qui di seguito elencate: =====

- a)- ampliamento dell'appartamento con superficie lorda di mq. 8 nell'androne d'ingresso, evidenziata in rosso sull'allegato "**L/2**"; =====
- b)- diversa distribuzione degli spazi interni; =====
- c)- restringimento del portone d'ingresso dell'androne condominiale (prospetto Sud), apertura di una porta interna che dal vano cucina porta nel locale deposito 127 sub 2 di proprietà della stessa ditta e non interessato alla perizia, trasformazione di una porta con serranda in finestra nella camera di mq. 7 (prospetto Sud), apertura di due finestre nei rispettivi bagni (prospetti Sud ed Est) e apertura di una finestra nel vano cucina (prospetto Est). =====

B.2.2.c)- Per il locale deposito (42 sub 2), già esistente in banca dati del Catasto dall'impianto ma con planimetria mancante, le anomalie riscontrate sono state già analizzate ed esposte nell'argomento B/1.1.c)- lettera a)-, a pag. 10; =====

## QUESITO “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.

### **RISPOSTA:**

**C.1)-** Il locale negozio (F. n. 21 – p.lla 183 sub 2) è occupato dalla proprietaria-----, dove esercita l'attività commerciale omonima; l'appartamento (F. n. 21 – p.lla n. 127 sub 3) è occupato -----, dove la stessa risiede, e così pure il locale deposito (F. 21 – p.lla 42 sub 2). ===== **C.2)-** Dato lo stato degli immobili e la conduzione degli stessi, attualmente presso l'Ufficio del Registro non ci sono contratti di locazione di alcun genere. ===== **C.3)-** A seguito di indagini esperite nella zona, il valore locativo delle tre unità, per come riportato nella RISPOSTA del quesito **G)-** che segue, è pari a €. 8,50 al mq. di superficie utile per il locale negozio, €. 5,50 al mq. per l'appartamento ed €. 3,00 al mq. per il locale deposito, per cui il canone di fitto mensile presunto si aggira rispettivamente su €. **300,00** (mq. 36), €. **280,00** (mq. 51) e €. **45,00** (mq. 15). =====

## QUESITO “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 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 c.p.c. 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. c.p.c. 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'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

### **RISPOSTA:**

**D.1)-** Esaminata la certificazione ipocatastale in atti, a carico di -----, l'immobile che si identifica nel locale negozio, nel ventennio è stato oggetto di formalità pregiudizievoli a favore della CARIME S.p.A. ora UBI BANCA S.p.A. e successivamente anche a favore della Gianni Cappelli S.r.l. e della LINCLALOR S.p.A.; mentre per l'appartamento le formalità pregiudizievoli riscontrate, a carico di -----, sono a favore della CARIME

S.p.A. ora UBI BANCA S.p.A. e successivamente anche a favore della LINCLALOR

S.p.A., il tutto, ribadisco, è riportato dettagliatamente nelle certificazioni notarili  
sostitutive ipocatastali allegata agli atti. =====

Per quanto concerne i vincoli, si fa presente, che tutti gli immobili oggetto di causa sono  
gravati da vincolo paesaggistico e idrogeologico, mentre per il solo locale negozio  
persiste anche il vincolo storico. =====

Oltre a quanto sopra relazionato, non risulta altro in merito a servitù e pesi di ogni  
genere. =====

**D.2)-** Questo argomento interessa solo il locale negozio (p.lla 183 sub 2), il quale fa  
parte del Condominio Palazzo Mannarino di Via del Cannone e, per come risulta dalla  
risposta PEC (**Allegato “O/2”**), previa richiesta (**Allegato “O/1”**), si evince: “*...che  
l’importo annuo delle spese fisse di gestione della detta amministrazione,  
relativamente alla quota spettante alla condomina, sig.ra -----, ammonta  
Euro 50,00 e si riferisce esclusivamente al pagamento della polizza assicurativa per la  
responsabilità civile ed il rischio incendio del palazzo condominiale*”. Allo stato non  
esistono spese straordinarie deliberate ed insolte a carico della condomina e che non  
sussistono, per quanto consta al Condominio, altri procedimenti giudiziari promossi in  
danno del bene oggetto della procedura esecutiva. =====

Gli altri due immobili non sono interessati da questo argomento, poiché tra le varie  
unità immobiliari che compongono il fabbricato, non ci sono rapporti condominiali,  
essendo l’intero stabile di proprietà della stessa ditta esecutata. =====

## **QUESITO “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'01/09/1967, (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 sussistono 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 D.P.R. n. 380/01, specificando il costo del titolo di 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 G.E. 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. 06/06/01 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 s.m.i., e**

*indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**RISPOSTA:**

E.1)- I tre immobili interessati hanno una storia urbanistica diversa l'uno dall'altro, per cui in ogni punto di questo quesito sarà illustrata quella di ciascun bene: =====

E.1.a)- Il locale negozio (p.lla 183 sub 2), ubicato al piano terra, fa parte di un fabbricato per uso civili abitazioni e negozi in Via del Cannone del Comune di Paola. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, per complessivi piani sette, compreso il lastrico solare di copertura. L'intero immobile è stato edificato in virtù della Licenza a Costruire n. 1017 del 16/04/1968, previo Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza prot. n. 32428 dell'08/02/1968 e di tutti gli altri pareri degli uffici preposti a rilasciare il proprio Nulla Osta, i cui dati sono rilevabili dalla documentazione ritirata presso il Comune di Paola, ivi compresa l'abitabilità per l'intero fabbricato, rilasciata dal Sindaco di detto Comune, con prot. n. 11325 del 21/12/1973, previo decreto n. 16254/2.91.18/IV<sup>^</sup> del 17/12/1973 rilasciato dalla Prefettura di Cosenza, con il quale è stata concessa la licenza d'uso. Tutta la documentazione, in sintesi elencata, è parte integrante della perizia ed è inserita nel plico Allegato "J/1", per cui dall'analisi della stessa e dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo n. 2, si evince che la destinazione d'uso del locale adibito a negozio è compatibile con il R.E.U. adottato in data 10/04/1943 e approvato dalla G.P.A. con provvedimento n. 17469 del 17/11/1943, in quanto alla data del rilascio della Licenza a Costruire di cui sopra, non era stato ancora adottato il P.R.G. della città, il tutto per come riportato nell'attestato allegato "J/1", punto 2)-. =====

E.1.b)- L'appartamento (p.lla 127 sub 3) fa parte di un fabbricato per uso civile abitazione in Via T. Campanella del Comune di Paola. Detto fabbricato è costituito da tre piani in muratura ordinaria, realizzato in difformità alla

Concessione Edilizia n. 606 del 24/01/1978, condizionata al Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza rilasciato successivamente con prot. n. 6594 del 07/05/1979 e al Nulla Osta Paesaggistico n. 1084 del 25/05/1979 rilasciato sempre in seguito dal P.G.R. della Calabria, oltre che da tutti gli altri pareri degli uffici preposti a concedere il proprio Nulla Osta, i cui dati sono rilevabili dalla documentazione ritirata presso il Comune di Paola e raccolta nel plico allegato con la lettera “J/2”, parte integrante della perizia. =====

In data 04/01/1985 il Sindaco del Comune di Paola, vista la relazione dell’Ufficio Tecnico datata 11/12/1984, dalla quale si evince la difformità dei lavori autorizzati con la Concessione Edilizia di cui sopra, DIFFIDA il concessionario ----- a DEMOLIRE le opere realizzate in difformità e a RIPRISTINARE il fabbricato come da progetto approvato. ===== L’abuso rilevato dai Vigili Urbani, per la parte interessata alla perizia, consistenell’aver trasformato il portico al piano terra in parte ad androne e in maggiore consistenza a locale deposito. =====

In seguito alla diffida del Sindaco, il concessionario ha provveduto a presentare domanda di Condono Edilizio n. 0561020503 del 17/03/1986, ai sensi dell’art. 35 della L. 47/85, e in data 18/06/1998, con prot. n. 3869/86, reg. n. 125, è stata rilasciata dal Dirigente la Concessione in Sanatoria dalla quale, per la porzione interessata alla perizia, si evince il cambio di destinazione d’uso, in parte ad androne e in maggiore consistenza a locale di deposito. =====

Prima del rilascio di detta Concessione in Sanatoria sono stati acquisiti tutti i pareri e nulla osta necessari, i cui dati sono rilevabili dalla documentazione ritirata presso il Comune di Paola e raccolta nel plico allegato con la lettera “J/2”, parte integrante della perizia, ivi compresa la licenza di agibilità di cui si dirà in seguito.

In data 23/11/1990 è stato denunciato in Catasto l’intero fabbricato identificato con la particella 127 del foglio n. 21, come si può rilevare dall’elaborato

planimetrico allegato con la lettera “N”, e da questo documento e dalla visura catastale allegata con la lettera “K” si evince che l’appartamento interessato (p.lla 127 sub 3) non poteva essere denunciato come tale, essendo stato SANATO come locale deposito. Lo stesso errore è stato commesso anche dal Dirigente del

Comune di Paola nel rilasciare l’abitabilità con prot. n. 10793/98 del 20/08/1998.

Si presume che i lavori di trasformazione del locale deposito in appartamento siano stati realizzati tra il 18/06/1998 (data rilascio Sanatoria), e il 20/08/1998 (data rilascio Abitabilità), senza alcun titolo autorizzativo, per cui l’Abitabilità rilasciata non può essere considerata valida, precisando che, nell’iter burocratico della pratica di Condonò Edilizio, l’immobile interessato è stato erroneamente denunciato in Catasto come appartamento, senza tener conto che la Sanatoria, nello specifico, riguardava un locale deposito. =====

Tutta la documentazione, in sintesi elencata, è parte integrante della perizia ed è inserita nel plico Allegato “J/2”, per cui dall’analisi della stessa e dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo n. 2, si evince che sia la destinazione d’uso del portico autorizzato con la Concessione Edilizia n. 606 del 24/01/1978 e sia il locale deposito derivato dalla trasformazione del portico predetto, autorizzato con Sanatoria n. 3869/86/125 del 18/06/1998, sono stati realizzati in compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio dei titoli autorizzativi di cui sopra. =====

E.1.c)- Il locale deposito (p.lla 42 sub 2), ubicato al piano terra, è parte di un fabbricato a due piani con copertura a tetto, realizzato in muratura ordinaria fuori del centro abitato prima dell’**01/09/1967**, per come risulta dall’atto pubblico per notaio D’AQUI già da Fuscaldo, rep. n. 49334 del 25/08/1990, depositato presso l’Archivio Notarile di Cosenza (*pagina n. 285, volume 81 dell’anno 1990 – periodo ago-sett*). Detto immobile è conforme allo stato di fatto riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto e allegata con la lettera “G/3), da ripresentare

in Catasto per rettificare e sostituire quella denunciata in data 10/10/2014 con prot. CS0202651, di cui alla variazione descritta al punto B/1.1.c)- lettera a)- che precede. =====

**E.2)-** L'immobile adibito a negozio (p.lla 183 sub 2) e il locale deposito (p.lla 42 sub 2), non presentando difformità, non sono suscettibili di Sanatoria; diversamente l'appartamento (p.lla 127 sub 3) è sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 **trattandosi di opere rientranti nella Tipologia n. 3 (ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e interventi non valutabili in termini di superficie o di volume), della L. 326/03 e s.m. e i.**, in considerazione delle difformità riscontrate e descritte nella risposta al quesito "B/2.2.b", le quali sono compatibili con lo strumento urbanistico vigente e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici; pertanto in riferimento al D.L.gs n. 42/04, le opere realizzate sui prospetti, pur ricadenti in aree protette, non necessitano di parere ambientale, in quanto le stesse realizzate in difformità, ai sensi del D.P.R. n. 31 del 13/02/2017, rientrano nelle tipologie di interventi "A.1 e A.2" (*opere in aree vincolate escluse dall'Autorizzazione Paesaggistica*), di cui all'Allegato "A" art. 2, comma 1. In virtù di quanto esposto, l'aggiudicatario dovrà presentare in Comune la pratica edilizia in SANATORIA, che dovrà essere inoltrata anche presso il Servizio Tecnico Regionale (ex Ufficio del Genio Civile), poiché le aperture realizzate sui prospetti, trattandosi di fabbricato in muratura ordinaria, sono soggette a verifica sismica in SANATORIA. Per il Comune sarà necessario versare l'importo dovuto del costo di costruzione, relativamente al cambio di destinazione d'uso, la cui entità, calcolata e di seguito illustrata, sarà detratta dal valore stimato del bene pignorato, per come risulta nella risposta al quesito "G" che segue. Successivamente al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria, l'aggiudicatario dovrà procedere alla variazione catastale dell'appartamento sanato. =====

➤ **Appartamento P.T. (F. 21 p.lla 127 sub 3)**

Le difformità consistono: =====

- a)- diversa distribuzione degli spazi interni; =====
- b)- restringimento del portone d'ingresso dell'androne condominiale (prospetto Sud), apertura di una porta interna che dal vano cucina porta nel locale deposito 127 sub 2 di proprietà della stessa ditta e non interessato alla perizia, trasformazione di una porta con serranda in finestra nella camera di mq. 7 (prospetto Sud), apertura di due finestre nei rispettivi bagni (prospetti Sud ed Est) e apertura di una finestra nel vano cucina (prospetto Est). =====
- c)- cambio di destinazione d'uso, da locale deposito a civile abitazione; =====

**calcolo analitico delle spese da sostenere per SANARE l'abuso**

- superficie non residenziale (Snr) locale deposito mq.51,00

- superficie utile (Su) locale deposito già Sanata con Condono Edilizio L. 47/85  
mq. 51 x 0,60 =mq.30,60

- superficie utile (Su) locale deposito oggetto di nuova Sanatoria D.P.R. 380/01  
mq. 51 x 0,40 =mq.20,40

**Entità oneri concessori per Sanatoria:** mq. 20,40 x €. 220,74 (costo di costruzione vigente nel Comune di Paola) x 0,055 (coefficiente riduttivo adottato dal Comune di Paola) x 2 (doppio degli oneri concessori) = **€ 495,34**

Essendo l'importo di €. 495,34 (il doppio degli oneri) < del minimo da versare

(€. 516,00), la somma da pagare per la sanatoria è pari a **€ 516,00**

**Diritti segreteria, bollati e diritti catastali** € 300,00

**Oneri spese tecniche per pratica Sanatoria e variazione catastale** € 2.500,00

**TOTALE importo dovuto per Sanatoria** **€ 3.316,00**

Quanto richiesto **al punto E.3 e al punto E.4** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

## QUESITO “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.

### **RISPOSTA:**

F.1)- Tutti gli immobili pignorati, avendo una superficie di scarsa entità, non si prestano ad essere frazionati in più lotti e dovranno, quindi, essere venduti nello stato di fatto in cui si trovano. =====

F.2)- Gli immobili interessati sono stati pignorati integralmente, per cui l'argomento non necessita di risposta alcuna. =====

## QUESITO “G”

### *Valore del bene e costi*

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondente 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 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.

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.

**RISPOSTA:**

G.1)- Dopo accurate indagini eseguite in loco per la determinazione del giusto valore di mercato degli immobili interessati, procedo alla valutazione in base a due criteri di stima: =====

A)- in base al reddito; =====

B)- in base al valore commerciale. =====

I risultati dei due valori saranno sommati e mediati ottenendo un valore più prossimo a quello reale. =====

>>>><<<<

➤ Locale negozio al P.T. proprietà ----- (F. 21 p.lla 183 sub 2).

**A1) - VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO**

Da indagini esperite nella zona è risultato che locali ad uso negozio simili, vengono fittati con canone unitario mensile al mq. pari a €. 8,50, inoltre è stato accertato un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4,50%. =====

Nessuna detrazione viene applicata al canone di €. 8,50 al mq. di superficie netta, in quanto l'immobile è regolarmente agibile. =====

a)- canone lordo presunto mensile del negozio

€. 8,50 x mq. 36 (superficie netta) = €. 306,00

b)- reddito lordo mensile del negozio = €. 306,00 x 12 = €. 3.672,00

**a detrarre**

c)- IMU – rendita catastale €. 313,80 + (maggioraz. 5%) x

x 55 (coeff. rival. C1) x 0,0106 (coeff. IMU 10,6 x 1000) = €. 192,09

d)- spese annue condominiali €. 50,00

e)- Spese forfettarie 10% del reddito lordo = €. 367,20



**Totale reddito netto € 3.062,71**

€ 3.062,71 : 4,50% = € 68.060,22

**Totale valore in base al reddito € 68.060,22**

### **B1) - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE COMMERCIALE**

Nella zona il prezzo al mq. per locali nuovi ad uso negozio simili a quello interessato è di circa € **2.000,00** al mq., in considerazione dei fattori estrinseci ed intrinseci quali: ==

- la posizione topografica (zona centrale); =====
- lo stato di conservazione da ritenere buono; =====
- il contesto qualitativo buono della zona storica-commerciale-residenziale in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare interessata, che nello specifico si identifica in un'area di completamento satura, dotata di tutti i servizi di prima necessità; =====
- l'esistenza di adeguato impianto idrico ed elettrico; =====
- la vetustà, in considerazione del fatto che il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1968 e ultimato nel gennaio del 1973, per come è datata la planimetria dell'accatastamento (**Allegato "L/1"**), mentre la licenza di abitabilità e uso è stata rilasciata in data 21/12/73 (**Allegato "J/1"** punto 7)-. =====

Immobile rifinito in tutte le sue parti: pavimenti, rivestimenti e infissi (interni ed esterni), con stato di conservazione ritenuto buono, dotato di regolare impianto idrico ed elettrico, il cui valore unitario sarà rapportato all'anzianità del locale negozio (45 anni) moltiplicandolo per l'indice di vetustà che è pari a 0,70, per come già relazionato al punto E/1.1.a) nella risposta del quesito E. =====

- Locale negozio con superficie lorda = **mq. 40,00**
- Prezzi unitario di vendita al mq. per immobili nuovi € **2.000,00**
- Indice di vetustà (45 anni) = **0,70**
- Prezzo di vendita **al mq.** per il locale interessato = € 2.000,00 x 0,70 = € **1.400,00**

Valore del locale negozio in libera contrattazione di compravendita:

$$\text{mq. } 40,00 \times \text{€. } 1.400,00 = \text{€uro } \mathbf{56.000,00}.$$

Sommando i due valori A1+B1 e dividendo la somma per 2 si ottiene il valore venale medio dell'appartamento che è pari a:

$$\text{€. } \underline{68.060,22} + \text{€. } \underline{56.000,00} : 2 = \text{€. } \mathbf{62.030,11}$$

**Valore venale dell'immobile (F.21 p.lla 187 sub 2) in libera contrattazione di compravendita €.** **62.030,11, arrotondato a €.** **62.000,00 (€uro sessantaduemila/00)**

**Valore unitario medio del locale €.** **1.400,00 al mq.**

>>>><<<<

➤ **Appartamento al P.T. proprietà ----- - (F. 21 p.lla 127 sub 3).**

## **A2) - VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO**

Da indagini esperite nella zona è risultato che locali ad uso abitazione, vengono fittati con canone unitario mensile al mq. pari a €.

5,50, inoltre è stato accertato un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4,50%. =====

Nessuna detrazione viene applicata al canone di €. 5,50 al mq. di superficie utile, in quanto l'immobile è regolarmente agibile. =====

a)- canone lordo presunto mensile dell'appartamento

$$\text{€. } 5,50 \times \text{mq. } 51 = \text{€. } 280,50$$

b)- reddito lordo mensile dell'appartamento = €.

280,50 x 12 = €.

3.366,00

### **a detrarre**

c)- IMU – rendita catastale €.

122,66 + (maggioraz. 5%) x

$$x 160 \text{ (coeff. rival. abitazione A3) } \times 0,0106$$

$$\text{(coeff. IMU } 10,6 \times 1000) = \text{€. } 218,43$$

d)- Spese forfettarie 10% del reddito lordo = €.

336,60

**Totale reddito netto €.** **2.810,97**

€ 2.810,97 : 4,50% = €. 62.466,00

**Totale valore in base al reddito €.** 62.466,00

## **B2) - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE COMMERCIALE**

Nella zona il prezzo al mq. per immobili nuovi ad uso abitazione, simili a quello interessato, è di circa €. **1.000,00** al mq., in considerazione dei fattori estrinseci ed intrinseci quali: =====

- la posizione topografica, pur se in zona centrale ma con viabilità disagiata e limitrofa al torrente San Domenico; =====
- lo stato di conservazione da ritenere discreto; =====
- il contesto qualitativo discreto della zona residenziale in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare interessata, che nello specifico si identifica in un'area di completamento satura, dotata di tutti i servizi di prima necessità; =====
- l'esistenza di adeguato impianto idrico ed elettrico; =====
- la vetustà, in considerazione del fatto che il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1978 e ultimato nel novembre del 1990, per come è datata la planimetria dell'accatastamento (**Allegato "L/2"**), mentre la licenza di abitabilità e uso è stata rilasciata in data 20/08/98 (**Allegato "J/2** punto 9)-, con destinazione abitazione, pur essendo stato condonato in sanatoria come locale deposito. =====

Immobile rifinito in tutte le sue parti: pavimenti, rivestimenti e infissi (interni ed esterni), con stato di conservazione ritenuto buono, dotato di regolare impianto idrico ed elettrico, il cui valore unitario sarà rapportato all'anzianità dell'appartamento (21 anni) moltiplicandolo per l'indice di vetustà che è pari a **0,82**, per come già relazionato al punto E/1.1.b) nella risposta del quesito E. =====

- Abitazione con superficie lorda = **mq. 66,00**
- Prezzi unitario di vendita al mq. per immobili nuovi € **1.000,00**
- Indice di vetustà (21 anni) = **0,82**
- Prezzo di vendita **al mq.** per l'appartamento interessato = €. 1.000,00 x 0,82 = € **820,00**

Valore dell'appartamento in libera contrattazione di compravendita:

$$\text{mq. } 66,00 \times \text{€. } 820,00 = \text{€uro } 54.120,00.$$

Sommando i due valori A2+B2 e dividendo la somma per 2 si ottiene il valore venale medio dell'appartamento che è pari a:

$$\text{€. } 62.466,00 + \text{€. } 54.120,00 : 2 = \text{€. } 58.293,00$$

Tale valore, decurtato dell'importo dovuto per la SANATORIA (€ 3.316,00) di cui al punto E.2 che precede, è pari a:

$$\text{€. } 58.293,00 - \text{€. } 3.316,00 = \text{€. } 54.977,00$$

**Valore venale dell'immobile (F.21 p.lla 127 sub 3), decurtato delle spese di Sanatoria, in libera contrattazione di compravendita, pari a € 54.977,00 arrotondato a € 55.000,00 (€uro cinquantacinquemila/00) =====**

**Valore unitario medio del locale € 820,00 al mq.**

>>>><<<<<

➤ **Locale deposito al P.T. proprietà ----- - (F. 21 p.lla 42 sub 2).**

### **A3) - VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO**

Da indagini esperite nella zona è risultato che i locali di deposito, sono fittati con canone unitario mensile al mq. pari a € 3,00, inoltre è stato accertato un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4,50%. =====

Nessuna detrazione viene applicata al canone di € 3,00 al mq. di superficie utile, in quanto l'immobile è regolarmente agibile. =====

a)- canone lordo presunto mensile del locale deposito

$$\text{€. } 3,00 \times \text{mq. } 15 = \text{€. } 45,00$$

b)- reddito lordo mensile del locale deposito = € 45,00 x 12 = € 540,00

**a detrarre**

c)- IMU – rendita catast. € 21,69 + (maggioraz. 5%) x

$$\times 160 (\text{coeff. rival. deposito C2}) \times 0,0106$$

(coeff. IMU 10,6 x 1000) =	€. 38,63
d)- Spese forfettarie 10% del reddito lordo =	€. <u>54,00</u>
<b>Totale reddito netto €.</b>	<b>447,37</b>

€ 447,37 : 4,50% = €. 9.941,56

**Totale valore in base al reddito €.** **9.941,56**

### **B3) - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE COMMERCIALE**

Nella zona il prezzo al mq. per immobili ad uso locale deposito, simili a quello interessato, è di circa €. **450,00** al mq., in considerazione dei fattori estrinseci ed intrinseci quali: =====

- la posizione topografica, pur se in zona centrale ma con viabilità disagiata e limitrofa al torrente San Domenico; =====
- lo stato di conservazione da ritenere scadente; =====
- il contesto qualitativo discreto della zona residenziale in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare interessata, che nello specifico si identifica in un'area di completamento satura, dotata di tutti i servizi di prima necessità; =====
- vetustà, in considerazione del fatto che il fabbricato è stato realizzato prima del 01/09/1967, per come è risulta dall'atto di acquisto per notaio D'AQUI del 25/08/90, rep. n. 49334, è da considerare superiore a 45 anni.

Immobile rifinito in tutte le sue parti: intonaco, pavimenti e infissi, con stato di conservazione ritenuto scadente, il cui valore unitario sarà rapportato all'anzianità del locale (oltre 45 anni) moltiplicandolo per l'indice di vetustà che è pari a 0,70, per come già relazionato al punto 1.E/1.c) nella risposta del quesito E. =====

- Locale deposito con superficie lorda = **mq. 26,00**
- Prezzo unitario di vendita al mq. per immobili nuovi con rifiniture mediocri €. **450,00**
- Indice di vetustà (oltre 45 anni) = **0,70**
- Prezzo di vendita **al mq.** per il locale interessato = €. 450,00 x 0,70 = €. **315,00**

Valore dell'appartamento in libera contrattazione di compravendita:

mq. 26,00 x €. 315,00 = **€uro 8.190,00.**

Sommando i due valori A3+B3 e dividendo la somma per 2 si ottiene il valore venale medio dell'appartamento che è pari a:

€. 9.941,56 + €. 8.190,00 : 2 = **€. 9.065,78**

**Valore venale dell'immobile (F.21 p.lla 42 sub 2) in libera contrattazione di compravendita €. 9.065,78 arrotondato a €. 9.000,00 (€uro novemila/00) =====**

**Valore unitario medio del locale €. 315,00 al mq.**

Quanto richiesto **al punto 2 e al punto 3** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

#### **4- CONCLUSIONI**

Non essendo pervenuta, nei tempi stabiliti, alcuna osservazione al Preliminare di CTU inviato in data 21/03/2019 alle parti e/o ai rappresentanti legali delle stesse, nonché al custode giudiziario, la presente relazione resta invariata e quindi depositata nella Cancelleria di appartenenza. =====

Alla presente è stata allegata la documentazione fotografica che serve a meglio illustrare lo stato di fatto degli immobili interessati. =====

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti postimi, deposito la presente relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento e integrazione. =====

Tortora, lì 09/04/2019.

**IL C.T.U.**

**Geom. Michele DE PAOLA**