

TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n.70/2020 R.G.E.I.

Promossa da:

INTESA SAN PAOLO SPA

Contro

Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA FEDERICA LAINO

C.T.U.

Geom. Giuseppe Alberto Arlia



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con apposito provvedimento del 4 Gennaio 2021 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS) disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°70/2020 R.G.E.I., promossa da INTESA SANPAOLO SPA con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n.156, nei confronti della [REDACTED]

In data 8 gennaio 2021 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

- 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.*
- 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).*
- Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 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.*

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - la superficie commerciale ed utile;*
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - tutti i riferimenti catastali attuali;*
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*



2. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
3. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

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

2. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in 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

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



PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico estraendo la documentazione ipo-catastale depositata in atti. Si è potuto, così, constatare che gli immobili staggiti sono due unità immobiliari urbane censite nel Catasto Fabbricati del comune di Tortora (CS) e che nell'insieme formano un unico lotto. Esse sono identificabili per come segue:

- **Unità abitativa sistemata a villetta censita nel Foglio n.47, Particella n.79, Sub n.7; Cat. A/3, classe 3, vani catastali 7, rendita Euro 361,52, Piani Terra e Primo – Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 al soggetto [REDACTED]**
- **Area Urbana (corte esclusiva della precitata villetta) censita nel Foglio n.47, Particella n.187, Sub n.13; Piano Terra senza altri dati – Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 al soggetto [REDACTED]**

In data **8 gennaio 2021**, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti al Comune di Tortora (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio afferente gli immobili pignorati.

In data **9 gennaio 2021**, il sottoscritto provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate - Unità Territoriale di Paola (CS), richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dal soggetto esecutato sui beni oggetto di pignoramento.

In data **23 gennaio 2021**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode incaricato – Dott. Michelangelo Ferraro - il sottoscritto si recava presso gli immobili siti in C.da Impresa del Comune di Tortora (CS), per l'avvio delle operazioni peritali. Non essendosi presentata la parte esecutata e non potendo, dunque, accedere all'interno dell'immobile, il sottoscritto si limitava ad un breve rilievo fotografico e ad una mera ricognizione esterna degli immobili pignorati. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In data **13 febbraio 2021**, a seguito di nuovo avviso di accesso agli immobili da parte del Custode incaricato, il sottoscritto si recava presso gli stessi ed alla presenza del soggetto esecutato e del custode dava avvio al rilievo planivolumetrico interno ed esterno delle unità immobiliari oggetto di perizia. **(Cfr. ALLEGATO 2)**

In data **15 Marzo 2021**, provvedeva ad inoltrare formale richiesta di informazioni all'Amministratore di Condominio, onde avere le notizie necessarie per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. e più specificatamente quelli di cui al punto 2) della lettera D) dell'incarico conferito.

RISPOSTE AI QUESITI

A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa.



Il titolo di provenienza del bene pignorato è presente nel fascicolo telematico, pertanto non si è ritenuto necessario reperirlo ulteriormente presso il Notaio rogante e/o archivio notarile. Di seguito se ne riportano gli estremi:

> *Rogito di compravendita del 19.06.2006 a firma del Notaio Giovanni Lomonaco, Repertorio n.52347, Raccolta n.19462, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Paola il 20.06.2006 al n.1352 Serie 1T; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 21.06.2006 ai nn. 20600R.G. e 14027 R.P.; con il quale la parte debitrice acquistò la piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto di pignoramento. (Cfr. ALLEGATO 3).*

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si allega alla presente per come richiesto al punto 4) del quesito A, unitamente alla nota di iscrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura espropriativa. (Cfr. ALLEGATO 4)

B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia risultano un’unità abitativa (P.IIa 79 Sub 7) con corte esclusiva annessa (P.IIa 187 Sub 13), facente parte di un complesso edilizio residenziale denominato “Parco Alessandra”, ubicato in Via E. Ferrari n.9 del comune di Tortora (CS), realizzato in virtù di un progetto di lottizzazione che ha previsto la costruzione di altri fabbricati delle medesime caratteristiche e destinazione d’uso di quello in oggetto.

L’area in cui è ubicato ricade nella marina di Tortora e più precisamente nella parte di territorio costiero posto ad ovest della linea ferrata, che negli anni ’80 ha avuto un forte impulso in termini di edilizia residenziale, anche in virtù della vicinanza al litorale tirrenico. La zona è completamente urbanizzata ed è servita da diverse attività commerciali quali: supermercati, bar, studi privati, negozi, sportello postale e bancario ecc.

Attraverso la viabilità cittadina è facile raggiungere, a meno di 2 Km, la strada statale n.18, nonché il lungomare cittadino e quindi la battaglia a meno di 600mt.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di “Praia-Aieta-Tortora”, sulla linea “Battipaglia-Reggio Calabria”, distante dal fabbricato circa 2,5 km; l’aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 135Km; infine il raccordo autostradale più vicino è quello di “Lauria Sud” distante circa 27 km.

Gli immobili oggetto di perizia, per come anzidetto, ricadono in un complesso edilizio residenziale e più precisamente si identificano nell’abitazione con corte annessa, posta nella parte terminale Ovest del fabbricato sistemato a villetta plurifamiliare di cui alla particella n.79 del foglio n.47 – Catasto Fabbricati, comune di Tortora.

Detta porzione di fabbricato è costituita da due piani fuori terra, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest’ultima a falde inclinate. Trattasi, dunque, di una villetta indipendente da cielo a terra con area di corte esclusiva prevalentemente pavimentata, ad eccezione di modiche aiuole sui lati e piccola parte adibita a giardino con qualche albero ornamentale.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne e relative finiture possono così riassumersi:



- La tamponatura è del tipo a “cassa vuota” con doppi laterizi interposti da camera d’aria, intonacata all’esterno con intonaco premiscelato colorato.
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni (balconi e finestre) sono in legno con vetro singolo dotati di persiane anch’esse in legno con alette fisse;
- Le porte interne sono del tipo tamburato.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di ceramica monocottura di qualità scadente, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico;
- L’impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete e linee separate dotate di interruttori differenziali “salvavita” posizionati in apposito quadro.
- L’impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- L’acqua calda sanitaria è prodotta, ai rispettivi piani, da due scaldabagni elettrici.
- Non è presente l’impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Di seguito, invece, si indicano l’utilizzazione interna e disposizione dei vani, i dati catastali, i confini ed i dati metrici rilevati in sede di sopralluogo.

L’utilizzazione interna rispetto ai piani è la seguente: il piano terra è adibito a zona giorno, mentre il piano primo a zona notte, essi sono comunicanti con scala interna a vista.

La composizione e disposizione dei vari vani interni e relative pertinenze esterne può così schematizzarsi:

Piano Terra composto da: un vano principale ad uso ingresso e soggiorno-pranzo, un vano ad uso cucinino non abitabile ed un modico servizio igienico, ricavato in minima parte nel sottoscala, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia.

Completa la consistenza a questo livello l’area cortilizia esclusiva, riportata in catasto come area urbana (*Rif. Foglio n.47 P.III n.187 Sub n.13*), attraverso la quale si accede all’abitazione. Essa è organizzata da spazi lasciati a verde, come l’aiuola lungo tutto il confine ed il giardino nella zona d’ingresso, e da parti pavimentate, come il vialetto d’accesso e tutta l’area lungo il confine Ovest del lotto.

Piano Primo composto da: un vano ad uso disimpegno a cui si giunge dal piano terra attraverso il vano scala aperto, tre stanze da letto ed un servizio igienico cieco, dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia. Completa la consistenza a questo livello un balcone coperto a servizio delle due stanze da letto lato Ovest.

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



I confini risultano: a Nord con unità immobiliare di cui all'interno 6, ad Est con area condominiale, a Sud con proprietà Lamarca a Ovest con lotto urbano di cui alla p.IIa n.2284.

La superficie netta calpestabile interna è così distribuita:

Piano Terra = 37,91 mq

Piano Primo = 42,18 mq

TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE INTERNA = 80,09 mq

La superficie commerciale viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti da quelle delle pertinenze ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata" ovvero una data percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti.

Prima di passare al calcolo in esame giova evidenziare che l'immobile staggito presenta degli abusi che non risultano sanabili, consistenti nell'aver ampliato la superficie lorda assentita in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio. Pertanto si ritiene corretto non considerare nel calcolo della superficie commerciale le parti che saranno oggetto di demolizione, di cui meglio si dirà nei paragrafi successivi.

La superficie commerciale, dunque, viene così determinata:

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti

Piano Terra = *Sup. Lorda Totale* – *Sup. Lorda Abusiva* = 50,87mq - 1,90mq = **48,97 mq**

Piano Primo = *Sup. Lorda Totale* – *Sup. Lorda Abusiva* = 57,22mq - 7,11mq - 1,14mq = **48,97 mq**

B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo

- Balcone Piano Primo = 10,71mq
- Area scoperta pavimentata Piano Terra = 53,85mq
- Aree a verde/Giardino = 43,82mq + 0,62mq = 44,44mq

Calcolo superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo

- Balcone Piano Primo = 10,71mq x 30% = 3,21mq
- Area scoperta pavimentata Piano Terra = 53,85mq x 10% = 5,39mq
- Aree a verde/Giardino = 44,44mq x 10% = 4,44mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione (*Unità immobiliare Foglio n.47, P.IIa 79, Sub 7*) = 48,97 + 48,97 + 3,21 = **101,15 mq**

Area Urbana (*Unità immobiliare Foglio n.47, P.IIa 187, Sub 13*) = 5,39 + 4,44 = **9,83 mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO = 101,15 + 9,83 = 110,98 mq



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, si dichiara la perfetta conformità. Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice. **(Cfr. ALLEGATO 7)**

SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sugli immobili pignorati e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nelle relative planimetrie catastali, sono emerse delle lievi difformità in ordine di rappresentazione grafica, per le quali il sottoscritto non ha provveduto ad eseguire le opportune variazioni catastali, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice.

Relativamente a ciò comunque se ne terrà conto in fase di determinazione del valore. Di seguito si indicano le difformità rilevate e ritenute dal sottoscritto catastalmente rilevanti, suddivise per immobile:

Abitazione - Foglio n.47, P.III n.79, Sub n.7 - Nella planimetria catastale in atti si rileva in prossimità dell'ingresso al piano terra la presenza di un balconcino rialzato che di fatti viene riportato anche negli elaborati progettuali rilasciati dall'ufficio tecnico.

Area urbana e/o cortilizia - Foglio n.47, P.III n.187, Sub n.13 - Nella planimetria catastale in atti si rileva la sagoma tratteggiata dell'ingombro del balconcino sopra menzionato.

Dette difformità sono da ritenersi tali sia ai fini catastali e sia dal punto di vista urbanistico, per come meglio si specificherà nei paragrafi successivi.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire le relative variazioni catastali necessarie all'aggiornamento delle planimetrie, gli stessi possono stimarsi in circa Euro 1.000,00 oneri compresi.

C – STATO DI POSSESSO

All'atto della visita di sopralluogo l'immobile in oggetto risultava nella disponibilità del soggetto esecutato. Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. **(Cfr. ALLEGATO 8)**

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo dei beni in oggetto, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobile in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Tortora, pertanto gli stessi possono essere così specificati:

Valore minimo 4,2 Euro/mq – Valore Massimo 5,7 Euro/mq

Si ritiene congruo il valore minimo pari a 4,2 Euro/mq

Calcolo valore locativo = Sup. Lorda x VIm = 110,98 mq x 4,2 €/mq = Euro 466,12 al mese

In cifra tonda 465 Euro/mese



D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva così come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti (**Cfr. ALLEGATO 4**).

Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. e più specificatamente a quelli di cui al punto 2), lettera D) dell'incarico conferito è stata formulata opportuna richiesta all'Amministratore di condominio il quale, con formale nota di riscontro, ha indicato che:

- Le spese di gestione condominiali fisse ed ordinarie annuali ammontano in Euro 263,00 e che per tale cifra il soggetto esecutato non risulta debitore;
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Il tutto come riportato nella nota ricevuta dall'Amministratore di Condominio (**Cfr. ALLEGATO 9**).

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A fronte della richiesta di accesso agli atti, effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.170/D.M. del 25.10.1982 – pratica edilizia n.75/1982 - rilasciata dal Sindaco del comune di Tortora (CS) in data 25.10.1982 (**Cfr. ALLEGATO 10**), alla quale non hanno fatto seguito altri titoli abilitativi edilizi.

L'immobile è provvisto del permesso di abitabilità o d'uso rilasciato dal Sindaco del comune di Tortora (CS) in data 27.04.1984, n.537 (**Cfr. ALLEGATO 11**).

La destinazione d'uso dell'immobile periziato è perfettamente compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico, con i titoli abilitativi e con quanto censito in catasto, ovvero ad uso "residenziale".

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio sopra citato, con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, emerge una sostanziale difformità di natura urbanistica, ovvero che l'unità immobiliare ad uso abitazione, oggi composta da due livelli fuori terra – piano terra e primo – quest'ultimi a livello progettuale dovevano rappresentare, invece, due unità abitative distinte e separate. Nello specifico una prima unità era stata progettata al piano terra con accesso lato Ovest, da dove attualmente si accede, mentre una seconda unità era stata progettata al piano primo per la quale si era prevista una scala esterna posta lungo il prospetto lato Sud, che di fatto non è stata mai realizzata. Fatta questa doverosa premessa, necessaria per far comprendere quanto di seguito verrà relazionato, si può ora procedere con l'elencazione degli abusi suddividendoli secondo i rispettivi piani di appartenenza:

Piano Terra – nel progetto approvato è riportato un balconcino in prossimità dell'ingresso, in quanto detto piano risulta rialzato rispetto alla quota dal piano di campagna, ma che di fatto non esiste o



quanto meno se esisteva è stato rimosso. La tamponatura lato Ovest, del vano soggiorno-pranzo, è riportata in progetto in posizione arretrata rispetto a quella dello stesso prospetto, lasciando così una rientranza che ad oggi non risulta presente, in quanto verosimilmente nel corso dei lavori fu realizzata in maniera lineare, generando così un aumento di volumetria. Rispetto al progetto approvato la disposizione interna dei vani è difforme anche in ragione del fatto che detto piano era stato concepito come unità abitativa a se stante, mentre di fatto risulta la zona giorno che si collega alla zona notte del piano superiore attraverso la realizzazione della rampa di scala interna. Infine sono state apportate variazioni al prospetto lato Est, circa le aperture delle finestre.

Piano Primo – Ribadendo quanto già asserito circa il progetto approvato che prevedeva per questo piano un'unità abitativa a se stante, si evidenzia, quindi, una diversa distribuzione interna dei vani con contestuale aumento di superficie utile, nonché quindi di volumetria, per quanto attiene agli aggetti nelle attuali camere da letto lato Sud. Ulteriore aumento volumetrico si evidenzia nell'aver realizzato la tamponatura lato Ovest in maniera lineare senza l'arretramento previsto in progetto. Infine sono state apportate variazioni al prospetto lato Est, circa le aperture delle finestre.

L'insieme di quanto sopra esposto può essere facilmente riscontrato negli allegati tecnici di cui al progetto approvato (**Cfr. ALLEGATO 12**).

A fronte delle difformità sopra indicate non risultano presenti richieste e/o procedimenti amministrativi tendenti alla loro sanatoria e/o richiesta di condono edilizio.

Valutata l'entità e la tipologia dei precitati abusi si può asserire che gli stessi non risultano sanabili in quanto:

- 1) Non è applicabile il beneficio previsto dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n.47/85, in quanto le ragioni del credito della presente procedura esecutiva sono sorte successivamente all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio – Legge n.326/2003 e comunque trattandosi di superfici utili residenziali ricadenti in zona a vincolo paesaggistico-ambientale sarebbe comunque inibita una loro sanabilità in ordine all'ultimo condono edilizio di cui alla precitata legge;
- 2) Non è applicabile l'istituto della sanatoria edilizia previsto dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. in quanto all'atto dell'abuso la cubatura disponibile e non utilizzata, riscontrabile nella relazione tecnica di progetto, è nettamente inferiore a quella realizzata abusivamente sull'immobile staggito.

Pertanto alla luce di quanto sopra, per detti abusi, va considerata la demolizione e successiva realizzazione di tutte quelle opere tese al ripristino della funzionalità del bene immobile. Codesti interventi sono tranquillamente realizzabili senza che venga pregiudicata la staticità dell'intero organismo edilizio, trattandosi sostanzialmente di demolizione di sola tamponatura.

All'uopo si è proceduto ad una stima dei costi necessari, così come richiesto nell'incarico al punto 3) del presente paragrafo, redigendo un computo metrico delle opere da realizzare ed a fronte delle quali si evidenzia un importo di Euro 13.035,72 oltre Iva al 22%, per un totale pari ad Euro 15.903,58 (**Cfr. ALLEGATO 13**).



Detti lavori di demolizione e ripristino dovranno essere assentiti con idoneo procedimento amministrativo in sanatoria, per il quale si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione per l'ottenimento dei vari pareri comunali e sovracomunali (*ex Genio civile, Parere Paesaggistico-Ambientale, ecc.*) ed oneri vari (*concessori, indennità risarcitoria di cui all'art 167 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., diritti di segreteria, bolli vari*), un totale di Euro 12.000,00.

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto già descritto e relazionato nei paragrafi precedenti si può determinare che gli immobili staggiti, sebbene censiti in catasto con identificativi distinti e separati, di fatto formano un unico lotto anche in virtù delle rispettive caratteristiche e consistenze che li pongono nella condizione di essere strumentali tra loro. Tra l'altro detta circostanza può essere più semplicemente ricondotta ad un "modus operandi" catastale degli anni '80, ovvero quello di rappresentare graficamente l'unità abitativa e l'eventuale corte esclusiva annessa in maniera disgiunta, comportando così l'automatica assegnazione di due identificativi catastali. Tale modo di operare non trova più riscontro all'attualità, in quanto le circolari e le norme catastali susseguitesi nel tempo hanno impartito un nuovo – e se vogliamo più corretto – modo di rappresentare le unità immobiliari e loro pertinenze, ovvero in una unica planimetria catastale.

Pertanto ai fini di un'alienazione si può procedere senza frazionamenti e/o altri procedimenti, e di seguito si indica la descrizione del lotto:

Comune di Tortora (CS) – Unità abitativa sistemata a villetta censita nel Foglio n.47, Particella n.79, Sub n.7; Cat. A/3, classe 3, vani catastali 7, rendita Euro 361,52, Piani Terra e Primo, con area cortilizia esclusiva al piano terra e censita nel medesimo foglio con la Particella n.187, Sub n.13.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore dell'immobile sopradescritto, si procede con il metodo della stima comparativa, ovvero eseguendo la ricerca di quel valore di mercato più probabile, in condizioni ordinarie di mercato, per beni analoghi ricadenti nella stessa zona. La determinazione di codesti valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare della zona, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari e studi notarili. Conoscendo dunque la superficie commerciale dell'immobile, per come infra determinata ed i valori medi di mercato, si può procedere alla sua stima, applicando eventuali aggiunte (es. per esposizione/vista, particolari rifiniture, ecc) o detrazioni (es. spese/oneri per sanatoria e/o regolarizzazioni varie, spese per opere di completamento, ecc.), determinate in percentuale in virtù all'esperienza del sottoscritto in materia estimativa. Pertanto il valore del lotto può così determinarsi:

Superficie Commerciale (Sc) = 110,98 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 1.200,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 110,98 x 1.200 = 133.176 Euro



Detrazioni:

- > Spese per variazione catastale = 1.000,00 Euro
- > Spese per lavori di demolizione e ripristino = Euro 15.903,58
- > Spese per sanatoria urbanistica = 12.000,00 Euro

VALORE DI MERCATO = Valore Commerciale – Detrazioni = 133.176 - 1.000 - 15.903,58 – 12.000 =
= 104.272,42

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA = 104.272,42 Euro

In cifra tonda = 104.300,00 Euro

CONCLUSIONI

Avendo ottemperato all'incarico ricevuto il sottoscritto **deposita il presente documento peritale definitivo, non avendo ricevuto alcuna osservazione dalle parti costituite**, rimanendo a disposizione del Giudice e/o delle parti per ogni eventuale chiarimento.

Belmonte Calabro, li 11.05.2021

Con Osservanza

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Alberto ARLIA

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale primo accesso infruttuoso
- 2) Verbale secondo accesso
- 3) Rogito di provenienza
- 4) Certificazione notarile art.567 ccp e nota di iscrizione pignoramento
- 5) Rilievo planivolumetrico dei beni pignorati
- 6) Rilievo fotografico dei beni pignorati
- 7) Documentazione catastale
- 8) Nota riscontro dell'Agenzia delle Entrate
- 9) Nota riscontro amministratore di condominio e regolamento condominiale
- 10) Titolo abilitativo edilizio
- 11) Abitabilità
- 12) Allegati tecnici di cui al progetto approvato
- 13) Computo metrico lavori di demolizione e ripristino

