

TRIBUNALE DI PAOLA

Relazione di Perizia Tecnica di Ufficio

Sezione Esecuzioni Immobiliari: N ° 25/2022 R.G.E.I.

Promossa da

Contro

Comune di Scalea (CS)

| | |
|---|------------|
| Provvedimento incarico: | 18/11/2022 |
| Comunicazione di conferimento dell'incarico: | 21/11/2022 |
| Accettazione e giuramento incarico: | 10/01/2023 |
| Invio bozza della relazione alle parti costituite e al custode almeno 60 gg prima dell'udienza (05/05/2023) | 06/03/2023 |
| Eventuali osservazioni dalle parti costituite e dal custode entro il 15° giorno successivo | 21/03/2023 |
| Invio relaz.ne definitiva parti costituite, custode, debitore e cancelleria max 30 gg prima dell'udienza | 05/04/2023 |
| Udienza ai sensi art. 569 c.p.c. fissata in data | 05/05/2023 |

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Federica Laino

**Consulente Tecnico di Ufficio
Esperto Stimatore**

Geom.&PeritoEdile Giuseppe ACCURSO

Via dell'Arcomagno, 18 – loc. Destri
87020 – Santa Maria del Cedro (CS)
Cell. 339.2276637

Pec giuseppe.accurso1@geopec.it

Collegio Geometri CS n° 2574

Ordine Periti Industriali SA n° 1058

Albo C.T.U. Trib. Paola n° 186

Per. Edile Giuseppe ACCURSO



C.T.U. Geom.&PeritoEdile Giuseppe ACCURSO

Via Dell'ArcoMagno n°18 - loc. Destri - 87020 Santa Maria Del Cedro (CS) - Cell. 339/2276637 -

- e mail giuseppeaccurso75@gmail.com - PEC giuseppe.accurso1@geopec.it - c.f. CCRGPP75R19Z112S - p. IVA 02441630783

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
Sezione Esecuzioni Immobiliari: N ° 25/2022 R.G.E.I.

Promossa da N=

Contro

Comune di Scalea (CS)

Indice degli argomenti

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 3 |
| IL REPERIMENTO E L'ESAME DEI DOCUMENTI..... | 6 |
| LE OPERAZIONI PERITALI..... | 7 |
| LA RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE | 8 |
| CONCLUSIONI..... | 31 |
| ELENCO DEGLI ALLEGATI..... | 32 |

PREMESSA

Il sottoscritto Perito Edile ACCURSO Giuseppe è stato nominato C.T.U. – Esperto Stimatore - per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, con provvedimento del G.E., Dott.ssa Federica Laino in data 21/11/2022.

Con provvedimento in data 18/11/2022 è stato formulato l'incarico con i quesiti da svolgere, qui di seguito riportati:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, alleghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

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

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

Nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

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

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

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

- F -

Formazione dei lotti

C.T.U. Geom.&PeritoEdile Giuseppe ACCURSO

Via Dell'ArcoMagno n°18 - loc. Destri - 87020 Santa Maria Del Cedro (CS) - Cell. 339/2276637 -

- e mail giuseppeaccurso75@gmail.com - PEC giuseppe.accurso1@geopec.it - c.f. CCRGPP75R19Z112S - p. IVA 02441630783

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

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

Dopo il giuramento di rito, effettuato in data 10/01/2023, il sottoscritto estraeva gli atti dal fascicolo telematico per l'esame della documentazione ivi contenuta e, quindi, per l'avvio dell'incarico ricevuto.

IL REPERIMENTO E L'ESAME DEI DOCUMENTI

L'esame dei documenti si è innanzitutto basato sugli atti contenuti nel fascicolo telematico, ed in particolare: Atto di pignoramento del 17/01/2022 con relativa trascrizione del 27/06/2022 RG 19169 RP 15733, Certificazione notarile del 29/06/2022, nonché Provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 18/11/2022.

Da quanto sopra, si stabilisce che l'opera del sottoscritto CTU è finalizzata ai seguenti immobili oggetto di esecuzione immobiliare, come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare:

"appartamento sito nel comune di Scalea (CS) ubicato al piano primo, composto da cinque vani catastali, confinante con il vano scala ed il pianerottolo condominiale, Via Lauro e proprietài.

Quanto descritto risulta censito al catasto dei fabbricati del comune di competenza, con i seguenti dati catastali identificativi e di classamento:

- foglio 12, particella 212, sub 2 – Contrada Lintiscita – piano primo – Z.c. 2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza numero 5 vani – R.C. Euro 197,54".

Dopo l'esame della documentazione sopra evidenziata, ed anche sulla base di questa, al fine di espletare l'incarico ricevuto, si è reso necessario effettuare ulteriori ricerche documentali presso i pubblici uffici.

Presso Comune di Scalea (CS) – Servizi Anagrafici - (richiesta via pec del 11/01/2023) – all.ti 1.

La richiesta di accesso agli atti è stata effettuata per richiedere l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore. Certificato rilasciato in data 12/01/2023, trasmesso mezzo pec in pari data dal comune di Scalea (CS).

Presso Agenzia Entrate ufficio territoriale di Paola - (richiesta via pec del 11/01/2023) – all.ti 2.

La richiesta di accesso agli atti è stata effettuata per accertare l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto dell'esecuzione. Attestato rilasciato in data 20/01/2023 num. 10634, trasmesso mezzo pec in pari data dall'Agenzia delle Entrate.

Presso Regione Calabria Dip. Patrimonio e Agricoltura - (richiesta via pec del 11/01/2023) – all.ti 3.

La richiesta di accesso agli atti è stata effettuata per chiedere attestazione circa l'esistenza o meno di servitù, vincoli, diritti demaniali, etc..

In base alle risposte con nota Prot. N. 104591 del 06/03/2023 del Dipartimento Agricoltura e nota prot. 109206 del 08/03/2023 del Dipartimento Territorio e Tutela dell'Ambiente, non sono emersi dati o accertamenti circa l'esistenza o meno di servitù, vincoli, diritti demaniali, etc. .

Presso Tribunale di Paola – Uff. Iscrizioni a ruolo - (richiesta via pec del 11/01/2023) – all.ti 4.

La richiesta è stata effettuata per sapere se vi fossero a nome dell'esecutato procedimenti giudiziari in corso. Dal relativo certificato rilasciato in data 27/02/2023, è emerso che nei confronti dell'esecutato non vi sono procedimenti in corso.

Presso Comune di Scalea (CS) Uff. Tributi - (richiesta via pec del 11/01/2023) – all.ti 5.

La richiesta è stata effettuata per acquisire notizie sui tributi comunali gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione.

È stata data risposta alla predetta richiesta con pec in data 08/03/2023, con allegata situazione dei tributi relativi all'immobile e all'esecutato.

Presso Comune di Scalea (CS) Uff. Tecnico - (richiesta via pec del 16/01/2023) – all.ti 6.

La richiesta di accesso agli atti è stata effettuata per visionare, ed estrarre copia, della concessione edilizia originaria, con la quale era stato costruito il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, oltre che eventuali concessioni di variante, sanatoria, condono, per accertare l'esistenza o meno dei certificati di agibilità degli immobili, richiesta di attestazioni in merito ai quesiti posti dal Giudice, così come contenuto nella stessa richiesta.

In data 19/01/2023, l'ufficio tecnico del comune di Scalea ha inviato copia della pratica edilizia con la quale fu costruito il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.

In data 02/03/2023, l'ufficio tecnico del comune di Scalea, con num. 39 di registro, ha rilasciato attestazione ai fini urbanistici, per come richiesto.

LE OPERAZIONI PERITALI

Esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico, ed effettuata una prima ricognizione documentale catastale, il sottoscritto effettuava l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

Inizio delle Operazioni Peritali di sopralluogo giorno 21/02/2023 – all.ti 7.

L'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo è stato svolto alla presenza della sig.ra eseguita-. Durante il sopralluogo, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato fatto il rilievo metrico dell'unità immobiliare interessata, un rilievo fotografico esterno ed interno della stessa unità, oltre che dell'area esterna dell'immobile.

LA RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE

Di seguito vengono riportati, singolarmente, i quesiti costituenti l'incarico ricevuto, con la relativa risposta.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta essere stato allegato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notaio Luca Dell'Aquila da Frosolone con data 29/06/2022, contenente ricognizione effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

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).

I debitori sono proprietari dei beni oggetto di esecuzione, per diritto di piena proprietà per 1/2 ciascuno, in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita per Notaio Vincenzo Titomanlio da Scalea (CS) del 04/03/2005 repertorio n. 90729, con il quale i signor. e hanno acquistato gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare in comune e per quote uguali per il diritto di piena proprietà.

L'atto notarile in questione è stato acquisito ed allegato alla presente relazione – **all.ti 8.**

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.

È stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali dei soggetti esegutati, rilasciato dal comune di Scalea in data 12/01/2023; da tale certificato si evince che e hanno contratto matrimonio il giorno 10/06/2006 a Scalea (CS), e non viene menzionata alcuna decisione circa lo stato patrimoniale degli sposi, che è quindi in comunione dei beni.

Vi è però da sottolineare che al momento dell'acquisto dell'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, avvenuto con atto notarile di compravendita in data 04/03/2005 rep. 90729 per Notaio Titomanlio

da Scalea, i signori _____ e _____, -esecutati- non erano sposati, ed hanno acquistato in comune e per quote uguali la piena proprietà dell'immobile pignorato.

Dalla lettura dell'estratto di matrimonio rilasciato, per come sopra, si evince ancora:

- Con atto per Notaio Luigi de Santis del 06/04/2013 rep. 39961 i coniugi esecutati hanno costituito un Fondo Patrimoniale per fare fronte ai bisogni della famiglia che interessa proprio l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Detto atto costitutivo del fondo patrimoniale è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione – **all.ti 9**.
- Con Provvedimento del Tribunale di Paola in data 25/10/2021 n° _____ i coniugi _____ e _____ sono stati autorizzati a vivere separatamente e di conseguenza si è sciolta la comunione dei beni instaurata con il matrimonio. Tale provvedimento costituisce “sentenza non definitiva nel giudizio di primo grado”, nell'ambito della causa civile iscritta con R.G. _____ ancora in corso. Nello stesso provvedimento, la casa coniugale, ossia quella oggetto della presente procedura esecutiva, viene “provvisoriamente” assegnata alla sig.ra _____. Il Provvedimento del Tribunale di Paola in data 25/10/2021 _____ R.C. _____ è stato acquisito ed è allegato alla presente relazione – **all.ti 10**.

Non è necessario acquisire la visura camerale storica, in quanto l'intestatario del bene è una persona fisica e non giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

È stata prodotta, ed allegata al fascicolo telematico, certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. comma 2, riportante la ricostruzione delle vicende traslative dei beni pignorati per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento per il quale si agisce.

Di seguito l'elenco delle trascrizioni, ed iscrizioni, a favore e contro, relative al bene pignorato, ed all'esecutato, così come risultanti dal Certificato Notarile allegato al fascicolo telematico della presente procedura esecutiva:

Elenco formalità:

| Nota | F/C | Data presentazione | Reg. Generale | Reg. Particolare | Note |
|-----------|-------------|--------------------|---------------|------------------|--|
| Trascriz. | Favore | 18/03/2005 | 10804 | 5768 | Atto di acquisto per Notaio Vincenzo Titomanlio da Scalea (CS) del 18/03/2005. rep. n° 90779 con il quale i sigg.ri _____ hanno acquistato in comune e per quote uguali la piena proprietà gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare. |
| Iscriz. | Contro | 08/10/2007 | 36143 | 8823 | Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Filippo Magurno del 05/10/2007 a favore di Banca Carime S.P.A. per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 74.547,39. |
| Trascriz. | Fav./contro | 09/04/2013 | 9115 | 6586 | Costituzione Fondo Patrimoniale con atto per Notaio Luigi de Santis del 06/04/2013 riguardante gli immobili oggetto di esecuzione censiti in Scalea al Fg. 12 P.lla 212 su _____ |
| Trascriz. | Contro | 27/06/2022 | 19169 | 15733 | Pignoramento immobiliare a favore di _____ contro _____ |

C.T.U. Geom.&PeritoEdile Giuseppe ACCURSO

Via Dell'ArcoMagno n°18 - loc. Destri - 87020 Santa Maria Del Cedro (CS) - Cell. 339/2276637 -

- e mail giuseppeaccurso75@gmail.com - PEC giuseppe.accurso1@geopec.it - c.f. CCRGPP75R19Z112S - p. IVA 02441630783

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1)** *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 - *i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*
 - *la superficie commerciale ed utile;*
 - *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - *tutti i riferimenti catastali attuali;*
 - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
 - *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*
- 2)** *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 3)** *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

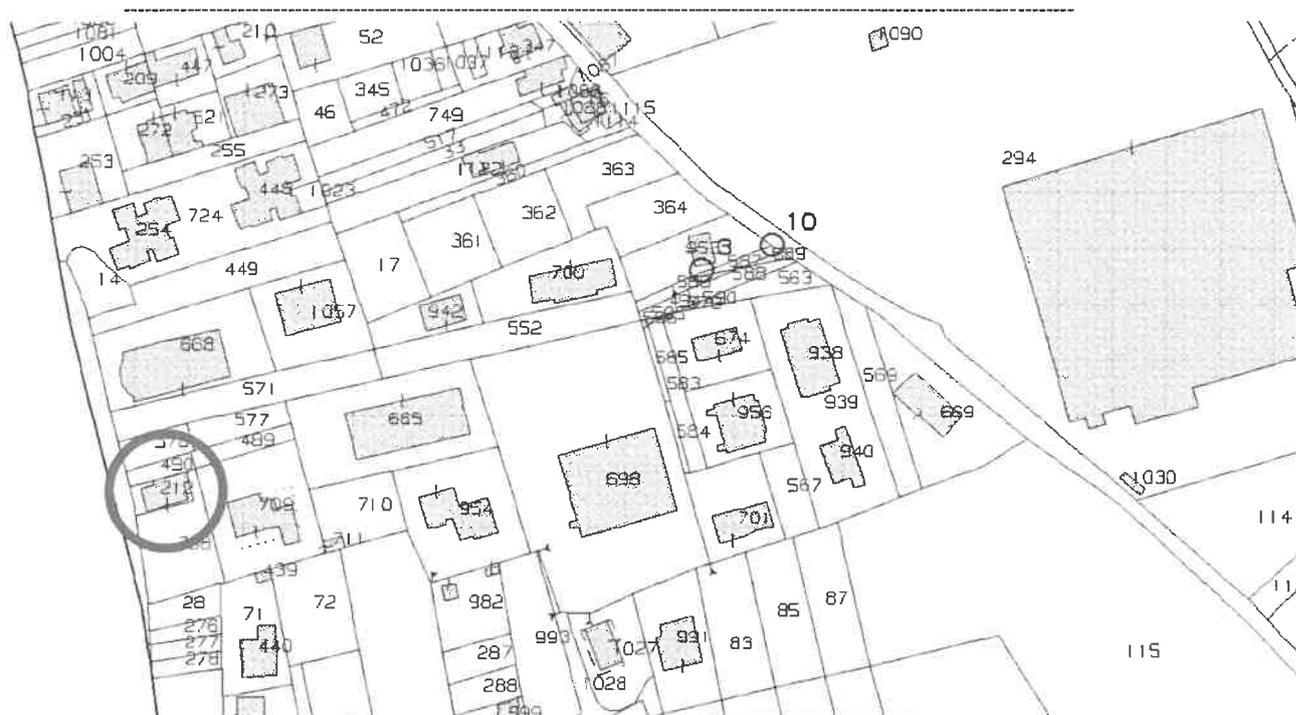
Si procede, preliminarmente, ai fini di una immediata comprensione planimetrica dei luoghi oggetto di procedura, a riprodurre delle viste aeree e planimetriche delle aree interessate, per come segue.



VISTA AEREA GENERALE DELLA ZONA INTERESSATA



VISTA AEREA CON INDICAZIONE FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZ. IMM.



STRALCIO CATASTALE FOGLIO DI MAPPA N. 12 PARTICELLA N. 212

È stato effettuato accesso agli immobili oggetto di pignoramento in data 21/02/2023. Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono una abitazione, ubicata al piano primo, facente parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra.

Il fabbricato è del tipo isolato, e pure essendo nella zona centrale urbana, gode di ampi spazi verdi circostanti. Il fabbricato ha struttura portante in muratura ed è destinato a civile abitazione.

Si accede al fabbricato, e all'appartamento oggetto di esecuzione, da strada pubblica Via Lauro attraverso cortile comune esterno.

Il fabbricato non è tinteggiato esternamente e la copertura è con tetto a falde semplici. Esternamente il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle di plastica e contro infissi in alluminio semplice. Il portone di ingresso condominiale è in legno. Da qui si accede alle scale comuni che servono i vari piani del fabbricato, che sono rivestite in marmo.

L'area esterna del fabbricato è pavimentata con betonelle di cemento.

Il fabbricato si trova esposto lungo l'asse est-ovest, e l'appartamento ha affaccio a Ovest, Est, Nord. Dall'appartamento interessato si gode di buona panoramicità, e l'illuminazione naturale è buona.

Nello specifico gli immobili oggetto della procedura esecutiva alla quale si riferisce la presente relazione, si possono così descrivere:

1) Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato con destinazione civile, censito in catasto urbano del comune di Scalea (CS) al foglio di mappa n. 12, particella n. 212, sub 2. L'appartamento in questione ha una superficie utile di mq. 77,25, gode di un terrazzino esterno chiuso a veranda in alluminio di mq. 6,80, di un balcone di mq. 21,50, gode di buona panoramicità ed illuminazione, confina a Nord con area urbana altra ditta, Sud con vano scale, a Est con area esterna altra ditta, a Ovest con area di accesso esterna comune. L'accesso all'appartamento al piano primo avviene attraverso la scala comune interna del fabbricato. L'appartamento è composto da cucina pranzo della superficie di mq. 13,50, camera da letto di mq. 16,00, camera da letto di mq. 14,00, un bagno di mq. 7,00, soggiorno di mq. 19,90, disimpegno di mq. 2,20+4,65, un

C.T.U. Geom.&PeritoEdile Giuseppe ACCURSO

Via Dell'ArcoMagno n°18 - loc. Destri - 87020 Santa Maria Del Cedro (CS) - Cell. 339/2276637 -

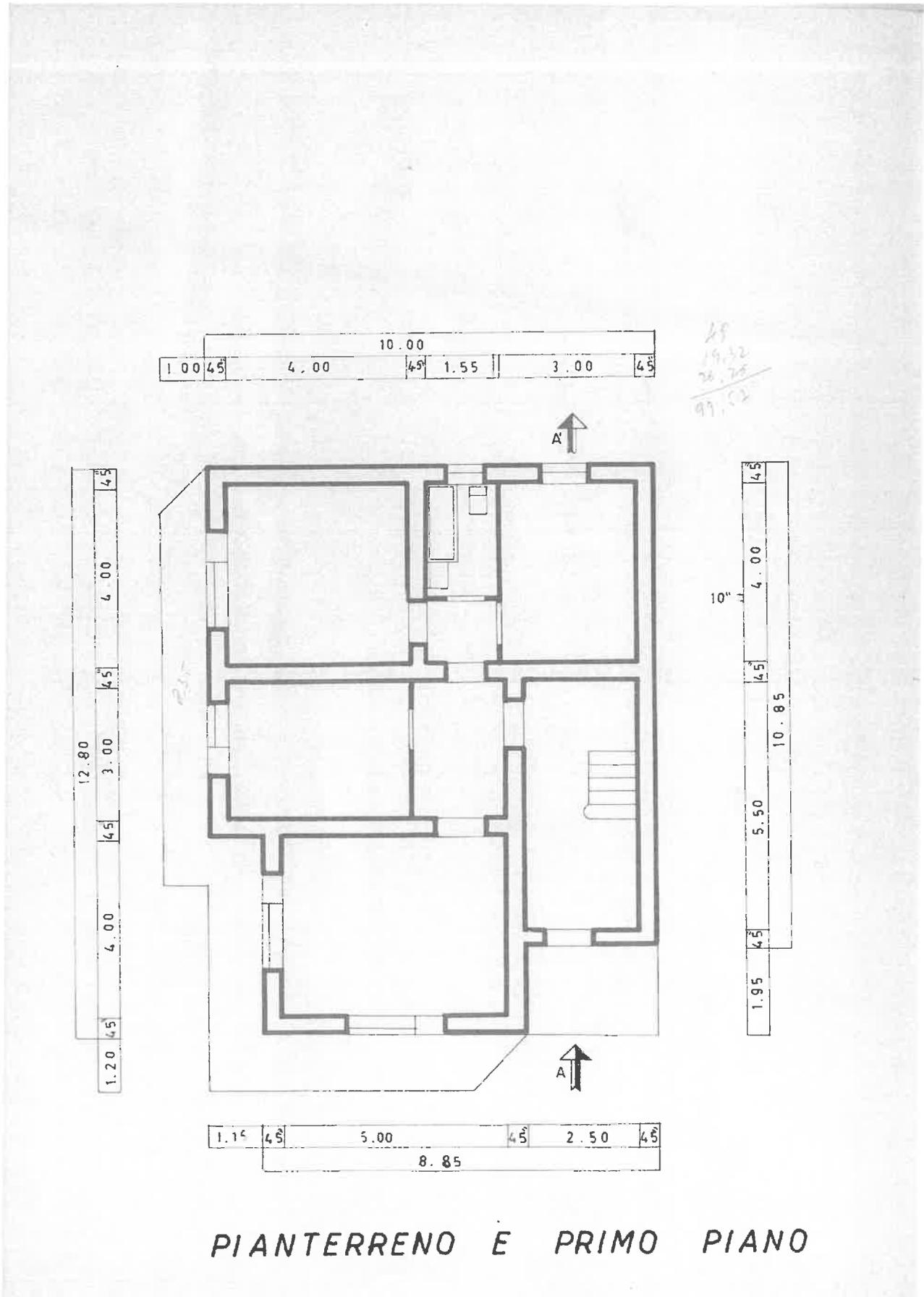
- e mail giuseppeaccurso75@gmail.com - PEC giuseppe.accurso1@geopec.it - c.f. CCRGPP75R19Z112S - p. IVA 02441630783

terrazzino esterno chiuso a veranda di mq. 6,80 e un balcone di mq. 21,50. Il bagno è dotato dei classici servizi sanitari, con doccia. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, le porte interne sono del tipo ad anta semplice con rilievi, gli infissi esterni sono costituiti da vetro singolo. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle per una altezza pari a circa cm. 180, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle per altezza di circa cm. 180. I pavimenti interni sono costituiti da piastrelle a fondo unico e chiaro, le pareti e i soffitti sono tinteggiati con colori chiari. L'appartamento è servito da energia elettrica, è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, e rete gas metano.

LOTTO N° 1 - L'appartamento pignorato censito al foglio 12 Particella n. 212 Sub 2 è così identificabile e descritto:

| INDICAZIONI | DESCRIZIONE |
|---------------------------------|--|
| TIPOLOGIA | Appartamento per civile abitazione |
| COMUNE | Scalea (CS) |
| LOCALITA' | Lintiscita |
| VIA | Lauro |
| NUMERO CIVICO | 261 |
| SCALA | /// |
| PIANO | Primo |
| INTERNO | |
| ACCESSO | Da via Lauro attraverso area esterna comune. |
| SUPERFICIE UTILE | Mq. 77,25 |
| SUPERFICIE TERRAZZI E PORTICATI | Terrazzino coperto di mq. 6,80 e balcone scoperto di mq. 21,50 |
| SUPERFICIE ACCESSORI | ///// |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | Mq. 116,00 |
| TIPOLOGIA REALE | Civile abitazione |
| TIPOLOGIA CATASTALE | Categoria A/3 cl. 2 -abitazioni di tipo economico |
| RIFERIMENTI CATASTALI ATTUALI | - Foglio di mappa n° 12 Particella n° 212 Sub 2. |
| CONFINI REALI | N: spazio aereo su area urbana altra ditta S: vano scale E: con area esterna altra ditta O: con area di accesso esterna comune |
| EVENTUALI PERTINENZE | ////////// |
| ACCESSORI | Diritto di parcheggio di un'autovettura nell'area comune antistante l'ingresso del palazzo al piano terra. |
| PARTI COMUNI E CONDOMINIALI | Parti comuni in base all'art. 1117 codice civile. Come specificato nell'atto di acquisto quota condominiale in particolare sull'area antistante il fabbricato e diritto di accesso al terrazzino ubicato al piano sottotetto. |

Si allega di seguito: la pianta dell'appartamento prevista nella concessione edilizia originaria, così come rilevato allo stato attuale, e la planimetria depositata in catasto.



PIANTERRENO E PRIMO PIANO

PIANTA APPARTAMENTO come prevista Licenza di Costruzione n. 219 del 30/08/1968

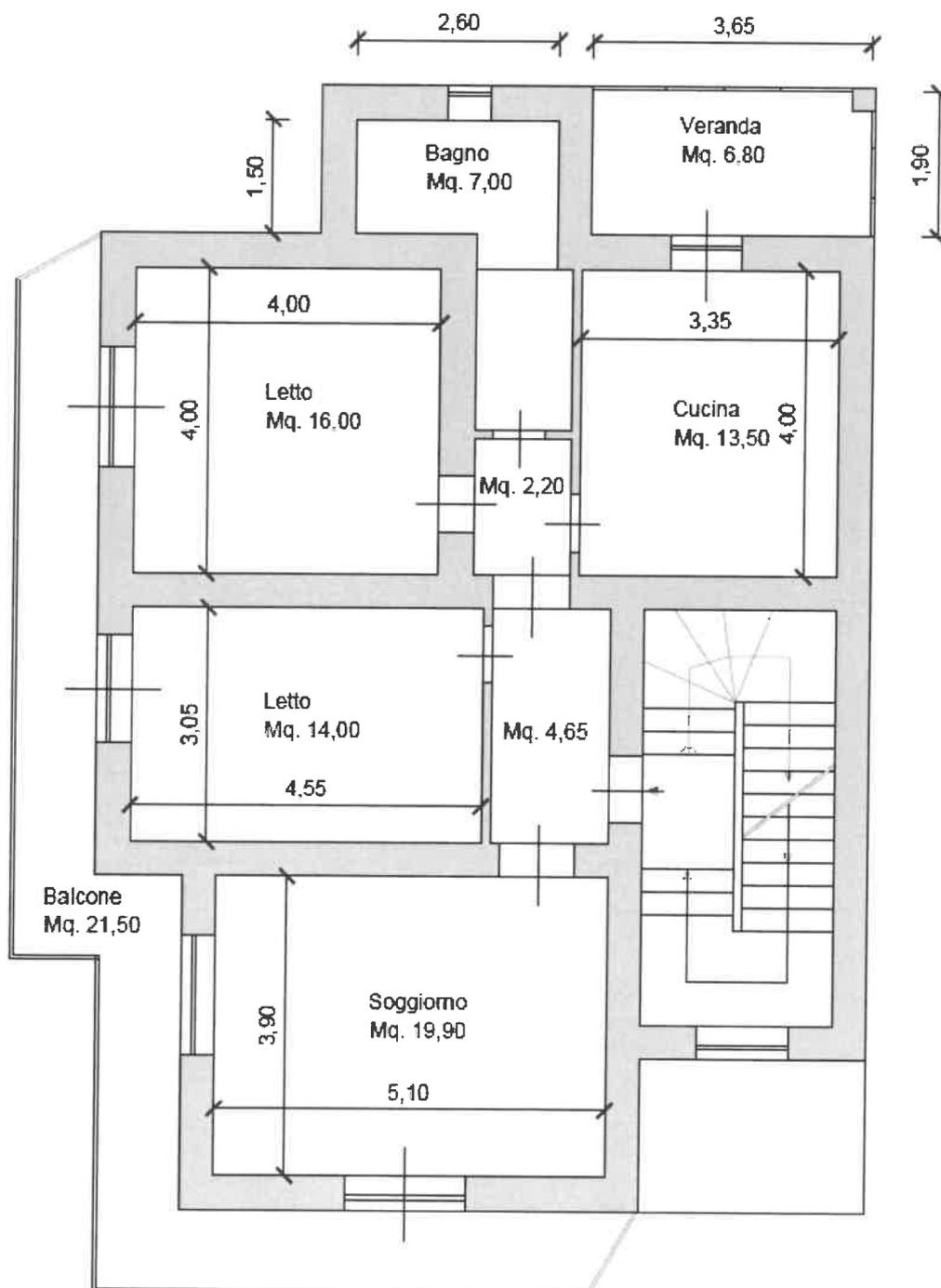
C.T.U. Geom.&Perito Edile Giuseppe ACCURSO

Via Dell'ArcoMagno n°18 - loc. Destri - 87020 Santa Maria Del Cedro (CS) - Cell. 339/2276637 -
- e mail giuseppeaccurso75@gmail.com - PEC giuseppe.accurso1@geopec.it - c.f. CCRGPP75R19Z112S - p. IVA 02441630783

PIANTA PIANO PRIMO

h = 2,85

Scala 1:100



Pianta appartamento come rilevato stato attuale

MODULARIO
P. - Cat. S. P. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

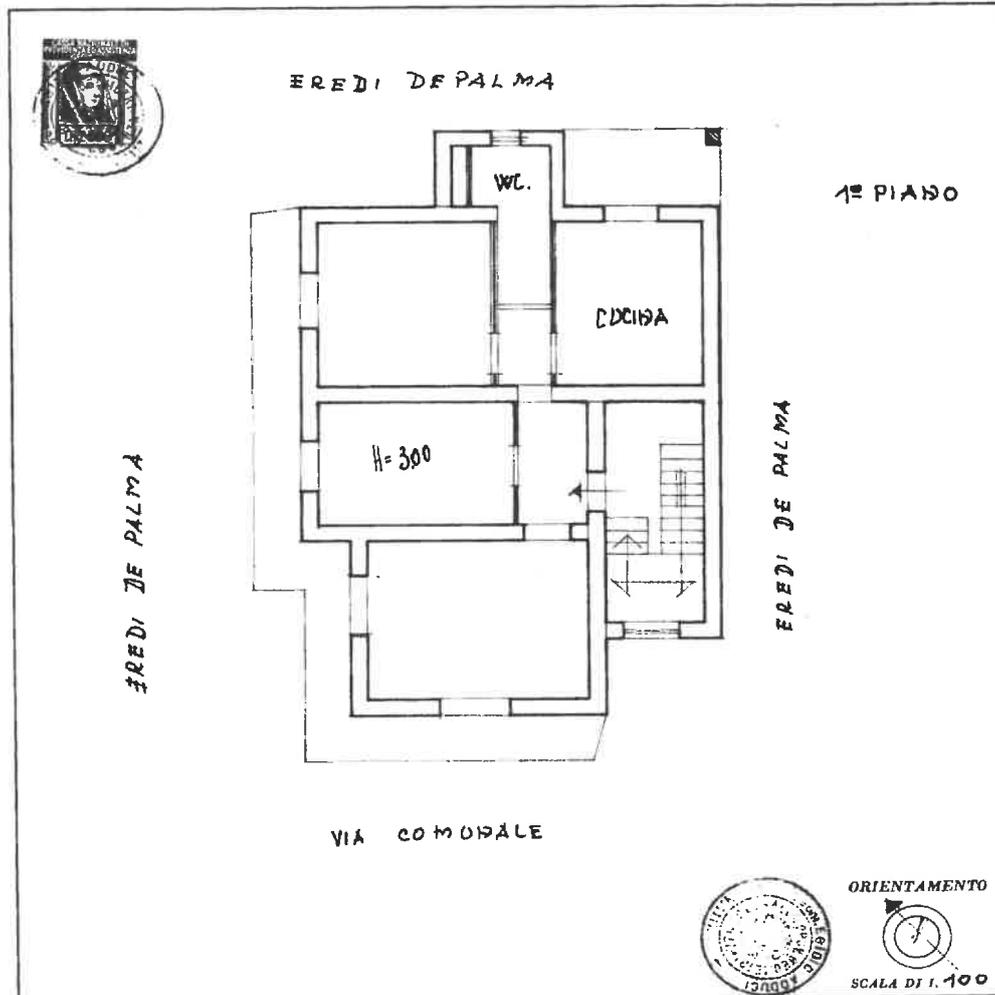
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1980, N. 623)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCALEA Via STRADA GIRAOLA LINTISCITA
Ditta DATO A SCALEA IL 12 MARZO 1980
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



| | |
|---|--------------------|
| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
| DATA PROT. N° | <i>Ty 12/12/80</i> |

Compilata dal GEOM. EGIDIO ADDATI
(Qualità, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di COSENZA
DATA 10.5.1980
Firma: Geom. Egido Addati

Pianta appartamento depositata presso l'Agenzia Entrate Territorio

La rappresentazione fotografica, dell'immobile pignorato, e dei beni ad esso comuni, è allegata alla presente relazione di perizia – *Allegati 11*.

Non si acquisisce il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di immobili urbani. Tuttavia, sulla base della documentazione acquisita presso il comune di Scalea, si evince che il fabbricato rientra come da Norme tecniche di Attuazione di PSC, in "Ambito residenziale con intervento indiretto".

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, alleghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Non vi sono divergenze nei dati riguardanti la descrizione ed identificazione dei beni pignorati tra la documentazione sopra riportata.

L'appartamento oggetto della presente relazione, come sopra descritto, ed identificato nell'atto di pignoramento e nel catasto, corrisponde allo stato dei luoghi esistente come dal sottoscritto rilevato.

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

Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare presentano delle difformità urbanistiche, che possono essere sanate, in parte, per come si dirà in seguito, e specificatamente: ampliamento fuori sagoma con creazione di nuovo volume ed ampliamento terrazzino esterno e chiusura a veranda in alluminio.

I dati identificativi catastali sono attuali e corretti per l'appartamento. La planimetria catastale, depositata presso i pubblici uffici competenti, è rispondente alla realtà, pur con presenza di lievi difformità grafiche, che non incidono comunque sui dati di classamento ed ai fini della esatta identificazione del bene.

- 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.

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra _____ – esecutata- coniuge separato, che vi abita con i figli, anche per come stabilito con Provvedimento del Tribunale di Paola in data 25/10/2021 r F _____ -“sentenza non definitiva nel giudizio di primo grado”- con assegnazione provvisoria dello stesso immobile.

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.

È stata fatta istanza presso l'Agenzia delle Entrate locale per accertare se vi fossero eventuali contratti di locazione relativi all'appartamento oggetto di esecuzione, o riconducibili al soggetto esecutato. Con nota registrata al numero 10634 e data 20/01/2023, l'Agenzia delle Entrate ha risposto che “non risultano contratti di locazione, con locatore i soggetti sopra riportati, registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ivi indicati”.

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.

Per la determinazione del più probabile valore di locazione dell'immobile, ci si riferisce ai dati pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio- OMI (1° semestre 2022).

Si riportano di seguito i valori OMI, riferiti al 1° semestre del 2022, relativi a costruzioni simili nel comune di Scalea.

| DESTINAZIONE: Residenziale – Stato conservativo NORMALE | Valore Mercato (€/mq) | | Valore Locazione (€/mq. x mese) | |
|--|-----------------------|-----------|---------------------------------|-----------|
| | Min. €/mq | Max. €/mq | Min. €/mq | Max. €/mq |
| Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI, VIA SAURO, VIA V. EMANUELE, LAURO, DEL MARE, VIA REP. | | | | |
| Tipologia: Abitazioni economiche | 660 | 970 | 2,60 | 3,80 |

Il canone mensile, pertanto, sarà ottenuto moltiplicando il valore di locazione unitario, per la superficie commerciale del bene.

Valore locazione unitario medio = $(2,60 + 3,80) / 2 = € 3,20 / \text{mq. x mese}$

A tale importo dovrà essere applicato, il coefficiente di merito (*K*), che tiene conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'edificio, della zona di ubicazione, e dell'immobile oggetto di esecuzione, come ricavato nella sezione -G- “Valore del bene e costi” riportata più avanti, che è pari a: $K = 1,158$.

Valore locazione unitario di riferimento = $€ 3,20 \times 1,158 = € 3,705 / \text{mq. x mese} \Rightarrow € 3,70$ arrotondato

Superficie commerciale del bene mq. 116,00

Valore di locazione mensile: € 3,70 x 116,00 = € 429,20 ==> € 400,00 / mese arrotondato

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra _____ – eseguita- coniuge separato, che vi abita con i figli, anche per come stabilito con Provvedimento del Tribunale di Paola in data 25/10/2021 n° 5779/2021 R.G. 721/2021 -“sentenza non definitiva nel giudizio di primo grado”- con assegnazione provvisoria dello stesso immobile.

- 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.

Sui beni pignorati non esistono vincoli e oneri, anche di natura condominiale, vincoli artistici, storici, alberghieri che determinano l'inalienabilità e l'indivisibilità. I beni ricadono in area sottoposta a Vincolo idrogeologico e sismico, come attestato dall'ufficio tecnico del comune di Scalea.

Non sono presenti diritti reali, a parte la proprietà di 1/2 ciascuno degli eseguiti; non sono presenti servitù attive e passive, non sono presenti procedimenti amministrativi di acquisizione al patrimonio comunale, né sequestri penali ed amministrativi, non sono inoltre presenti canoni, livelli, diritti demaniali.

Occorre evidenziare che con atto per Notaio Luigi de Santis del 06/04/2013 rep. 39961 i coniugi eseguiti hanno costituito un Fondo Patrimoniale per fare fronte ai bisogni della famiglia che interessa proprio l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti a nome del debitore eseguitato, dagli atti reperiti, è emerso che è in corso causa civile RG 721/2021 di separazione giudiziale, nell'ambito della quale è stato emesso il provvedimento “sentenza non definitiva nel giudizio di primo grado”, ancora in corso.

Dall'esame della Certificazione Notarile del 29/06/2022 art. 567 comma 2 c.p.c., allegata al fascicolo, risultano le seguenti formalità cancellabili:

C.T.U. Geom.&PeritoEdile Giuseppe ACCURSO

Via Dell' ArcoMagno n°18 - loc. Destri - 87020 Santa Maria Del Cedro (CS) - Cell. 339/2276637 -

- e mail giuseppeaccurso75@gmail.com - PEC giuseppe.accurso1@geopec.it - c.f. CCRGPP75R19Z112S - p. IVA 02441630783

| Nota | F/C | Data presentazione | Reg. Generale | Reg. Particolare | Note |
|-----------|--------|--------------------|---------------|------------------|---|
| Iscriz. | Contro | 08/10/2007 | 36143 | 8823 | Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Filippo Magumo del 05/10/2007 a favore di Banca Carime S.P.A. per la piena proprietà, per la complessiva somma di capitale euro 74.547,39 – totale euro 111.821,09. |
| Trascriz. | Contro | 27/06/2022 | 19169 | 15733 | Pignoramento immobiliare a favore di controc 1 |

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca sconta un'imposta pari allo 0,50% sull'importo del totale dell'iscrizione ipotecaria, oltre a € 59,00 di tassa di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria, con imposta minima di € 200,00.

La cancellazione delle trascrizioni sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00 (200+59+35) per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, risultano iscritte n. 1 ipoteca volontaria, n. 1 pignoramenti.

1. IPOTECA VOLONTARIA –R.G. n° 36143 R.P. 8823 del 08/10/2007

2. ATTO GIUDIZIARIO – PIGNORAMENTO R.G. n° 19169 R.P. 15733 del 27/06/2022

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € (0,005 * 111.821,09) + (€ 59,00 X 1) + (€ 35,00 X 1) + € 294,00 = € 947,00 circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto, o notaio, incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

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.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, può essere determinato in base ad una classificazione in due gruppi: spese variabili e spese fisse.

Ai fini di una determinazione di tali spese, viene considerato l'immobile come stabilmente utilizzato durante l'anno come residenza abitativa.

Le spese variabili comprendono le bollette di acqua, luce, telefono e gas, mentre le spese fisse comprendono il Condominio, la TARI, l'IMU, la TASI e l'IRPEF.

Sulla base delle informazioni fornite dall'ufficio tributi del comune di Scalea, si forniscono le seguenti determinazioni riferite all'appartamento:

- Servizio idrico integrato (acqua-fognatura-depurazione) canone annuale circa € 700,00
- Condominio € 0,00
- TARI canone annuale circa € 340,00
- Quota parte gas GPL/metano circa € 500/anno
- IMU importo annuale (si considera 2° casa – 1° casa esente)

o Sub 2 € 250,00

- IRPEF: i redditi sono cumulati con gli altri redditi del possessore e tassati secondo le aliquote previste progressivamente per tale imposta.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

€ 700+340+500+250= € 1.790,00.

Non esiste un condominio e non è presente un amministratore di condominio. Inoltre, come dichiarato durante il sopralluogo, non vi sono spese condominiali deliberate.

Nell'attestato rilasciato dall'ufficio tributi del comune di Scalea, ed allegato alla presente relazione, l'ufficio ha evidenziato che vi sono diverse annualità di tributi non pagati in quanto a serv. Idrico integrato, Ici/IMU, altri tributi.

- 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.

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra, oltre seminterrato, realizzato con Licenza di Costruzione n. 219 del 30/08/1968 rilasciata dal comune di Scalea (CS).

Dal sopralluogo effettuato, e dal conseguente rilievo metrico dell'unità immobiliare, e poi dal raffronto con gli atti tecnici allegati ai predetti titoli abilitativi, è emerso che sono presenti difformità rispetto ai progetti come sopra assentiti.

Gli abusi riscontrati si possono così descrivere:

- 1) Ampliamento fuori sagoma con creazione di nuova superficie utile e volume;
- 2) Ampliamento terrazzino esterno;
- 3) Chiusura a veranda in alluminio del terrazzino esterno realizzato abusivamente.

Degli abusi riscontrati, secondo il sottoscritto, alcuni sono stati commessi contestualmente, ed in uno, con la realizzazione del fabbricato, mentre altri sono stati realizzati in un secondo momento come "elementi aggiunti".

Gli abusi di cui al punto 1) e 2) sopra riportati, sono stati realizzati contestualmente con la realizzazione del fabbricato e, secondo lo scrivente, non possono essere demoliti senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Gli abusi di cui al punto 3) sopra riportati, possono essere demoliti senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Nei titoli abilitativi edilizi, nei documenti catastali, l'immobile oggetto di esecuzione ha destinazione di civile abitazione e tale destinazione è conforme alla realtà dello stesso.

La planimetria catastale, depositata presso i pubblici uffici competenti, è rispondente alla realtà, pur con presenza di lievi difformità grafiche, che non incidono comunque sui dati di classamento ed ai fini della esatta identificazione del bene.

Per l'appartamento non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità, come dichiarato nell'attestato rilasciato dal comune UTC in data 02/03/2023.

Si allegano, alla presente perizia, copie dei titoli edilizi e attestati sopra citati – Allegato 6 e seg.ti.

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;

Come già descritto al precedente punto 1), sugli immobili oggetto di pignoramento, sono stati riscontrati degli abusi edilizi, alcuni realizzati, verosimilmente, contestualmente alla realizzazione del fabbricato, e quindi non demolibili senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, e senza interessare anche le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, mentre altri sono stati realizzati in epoca successiva e possono essere demoliti senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Per quanto attiene alle opere difformi relative a fabbricati oggetto di procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 s.m.i. concernente, per l'appunto, l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive.

L'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 recita: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Praticamente il predetto comma, e le altre norme successive, reputano possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge sul condono che si vuole applicare, ed in ultima possibilità, della Legge n. 326/2003 (26 novembre 2003), cioè dell'ultimo condono, così come chiarito anche dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la Circolare del 7 dicembre 2005, n. 2699.

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti di immobile sottoposto a procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto dell'immobile stesso di cui, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Nel caso in esame, pur se la realizzazione delle opere difformi è antecedente all'entrata in vigore della Legge 326/03, ed anche della prima legge sul condono L. 47/85, le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, basti considerare che l'atto notarile con il quale fu contratto il finanziamento fondiario, che ha poi generato il pignoramento, è stato stipulato in data 05/10/2007, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Non è neppure pensabile far ricorso all'**art. 36, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001** - "Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)", il quale stabilisce: *"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata"*.

Le opere abusive riscontrate, infatti, pur potendo essere conformi alle previsioni dello strumento urbanistico del comune di Scalea, vigente al momento della loro realizzazione, non sono conformi alla data attuale con il vigente strumento urbanistico; quindi, non esiste la "doppia conformità" urbanistica per tali opere.

Gli abusi riscontrati non rientrano neanche nel limite del 2% delle misure prescritte, previsto dall'ultimo comma dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, entro il quale non si ha parziale difformità del titolo abilitativo.

Non rimane, quindi, che la messa in pristino dello stato dei luoghi.

In base a quanto già affermato sopra, la messa in pristino dello stato dei luoghi, risulta essere possibile per alcuni abusi riscontrati, realizzati in data successiva a quella del fabbricato principale, come ad esempio la chiusura a veranda in alluminio del terrazzino esterno mentre, sempre a giudizio dello scrivente, non è perseguibile per gli altri abusi commessi contestualmente, ed in uno, alla realizzazione del fabbricato, oltre che appare sconveniente e difficoltoso ristabilire una situazione di conformità al progetto approvato, tra l'altro in realtà mai esistita, in quanto, come detto, il fabbricato, verosimilmente, fu già realizzato con le opere abusive descritte al precedente punto 1).

A parere dello scrivente è possibile, dunque, appellarsi al **comma 2 dell'articolo 34 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001** che afferma: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in*

difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

Si evidenzia comunque che sarà compito di chi dovrà procedere, alla eventuale sanatoria, di accompagnare la richiesta con idonea documentazione indicante le ragioni di carattere tecnico ostative alla demolizione, e quindi per il mantenimento delle opere abusive ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, documentazione che dovrà essere valutata poi dal competente ufficio preposto.

In base alla Legge n. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), il costo di produzione è determinato moltiplicando il costo base a metro quadrato, stabilito con riferimento alla data di ultimazione dei lavori (che, nel caso in esame, risale all'anno 1968), con dei coefficienti correttivi stabiliti in funzione della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello del piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile stesso considerato.

In base all'art. 14 L. 392/1978, per le costruzioni eseguite in data anteriore al 31/12/1975, il costo base di produzione base (fisso) è pari a L. 225.000 (Euro 116,20) per gli immobili situati in Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

Per quanto riguarda, poi, i coefficienti correttivi stabiliti dalla Legge n. 392 del 27.07.1978 in questo caso si ha:

- tipologia: 1,25 (abitazioni di tipo civile – A/2);
- demografia: 0,90 (immobile sito nel Comune di Scalea con popolazione > a 10.000 abitanti);
- ubicazione: 1,20 (zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico);
- livello del piano: 1,00;
- stato di conservazione: 1 (stato di conservazione normale).

Si stima, dunque, un costo di produzione indicativo di €/mq. 157,00, ricavato moltiplicando il costo base al metro quadro come sopra stabilito per i coefficienti correttivi:

$$116,20 \text{ €/mq} \times 1,25 \times 0,90 \times 1,20 \times 1 \times 1 = 156,87 \text{ €/mq.}$$

Per quanto riguarda gli abusi realizzati in epoca successiva che possono essere demoliti senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, viene indicata la spesa relativa alla loro demolizione.

- 1) Ampliamento fuori sagoma con creazione di nuova superficie utile e volume;
- 2) Ampliamento terrazzino esterno;
- 3) Chiusura a veranda in alluminio del terrazzino esterno realizzato abusivamente.

ABUSI DA SANARE:

| | |
|--|-------------------|
| • Ampliamento fuori sagoma con creazione di nuova superficie utile e volume; | |
| • Ampliamento terrazzino esterno; | |
| - Spese tecniche per pratica edilizia al comune (P.d.C. in sanatoria) | € 2.000,00 |
| - Sanzione comunale (art. 34 c. 2 D.P.R. 380/2001) (mq. 14 x €157/mq.) x 2 | € 4.396,00 |
| - Verifica strutturale finalizzata al mantenimento dell'opera abusiva | € 3.000,00 |
| TOTALE EURO | € 9.396,00 |

Le spese per la remissione in pristino delle opere non suscettibili di sanatoria riscontrate possono, ragionevolmente, così sintetizzarsi:

OPERE DA RIPRISTINARE:

| | |
|--|------------|
| • Chiusura a veranda in alluminio del terrazzino esterno realizzato abusivamente; | |
| - Spese tecniche per pratica edilizia al comune | € 500,00 |
| - Importo lavori di remissione in pristino (rimozione veranda in alluminio ripristini e smaltimenti) | € 1.500,00 |
| TOTALE EURO | € 2.000,00 |

Totale costi per sanatoria e remissione in pristino € 9.396,00 + € 2.000,00 = € 11.396,00.

Sulla base dell'attestato rilasciato dall'ufficio tecnico comunale, si può stabilire che l'area dove ricade l'immobile in questione non è tra quelle soggette a vincolo paesaggistico ambientale.

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, segnalando immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

I costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni, sono stati quantificati al precedente punto 2).

In base all'attestato rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Scalea non sono state rinvenute procedure di acquisizione al patrimonio comunale inerenti le opere abusive riscontrate.

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.

Non sono presenti terreni, tra i beni oggetto del pignoramento, bensì trattasi di fabbricato urbano. Tuttavia, si indica la destinazione urbanistica dell'area interessata, come da Norme di Attuazione di Piano Strutturale Comunale, – Territorio Urbanizzato – “Ambito residenziale con intervento indiretto”.

Non sono presenti fabbricati rurali, tra i beni oggetto del pignoramento.

- 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.

È possibile vendere i beni pignorati in unico lotto. Infatti, l'appartamento oggetto di pignoramento è già autonomamente censito in catasto e costituisce unità immobiliare autonoma.

Si procede alla formazione del lotto procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto richiesto.

LOTTO N° 1 - L'appartamento pignorato censito al foglio 12 Particella n. 212 Sub 2 è così identificabile e descritto:

| INDICAZIONI | DESCRIZIONE |
|---------------------------------|--|
| TIPOLOGIA | Appartamento per civile abitazione |
| COMUNE | Scalea (CS) |
| LOCALITA' | Lintiscita |
| VIA | Lauro |
| NUMERO CIVICO | 261 |
| SCALA | /// |
| PIANO | Primo |
| INTERNO | |
| ACCESSO | Da via Lauro attraverso area esterna comune. |
| SUPERFICIE UTILE | Mq. 77,25 |
| SUPERFICIE TERRAZZI E PORTICATI | Terrazzino coperto di mq. 6,80 e balcone scoperto di mq. 21,50 |
| SUPERFICIE ACCESSORI | ////// |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | Mq. 116,00 |
| TIPOLOGIA REALE | Civile abitazione |
| TIPOLOGIA CATASTALE | Categoria A/3 cl. 2 -abitazioni di tipo economico |
| RIFERIMENTI CATASTALI ATTUALI | - Foglio di mappa n° 12 Particella n° 212 Sub 2. |
| CONFINI REALI | N: spazio aereo su area urbana altra ditta S: vano scale E: con area esterna altra ditta O: con area di accesso esterna comune |
| EVENTUALI PERTINENZE | ////////// |
| ACCESSORI | Diritto di parcheggio di un'autovettura nell'area comune antistante l'ingresso del palazzo al piano terra. |
| PARTI COMUNI E CONDOMINIALI | Parti comuni in base all'art. 1117 codice civile. Come specificato nell'atto di acquisto quota condominiale in particolare sull'area antistante il fabbricato e diritto di accesso al terrazzino ubicato al piano sottotetto. |

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.

Gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota di piena proprietà, per cui non è necessario procedere alla formazione di ulteriori lotti.

-G-

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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.

CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato "C" del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998.

In generale, la superficie catastale di una unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

- CATEGORIE DEL GRUPPO R - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato.

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari" (R/1

- Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE FG. 12 P.LLA 212 SUB 2 | | | | |
|---|-------|----------------------|-------------|-----------------------|
| | | Superficie Lorda Mq. | Incidenza % | Superficie Totale Mq. |
| Superf. Lorda (compreso muri) | | 106,00 | 100 | 106,00 |
| Superficie vani accessori comunicanti | | 7,15 | 50 | 3,58 |
| Superf. Terrazzi e Porticati comunicanti | 21,50 | 21,50 | 30 | 6,45 |
| Superf. Terrazzi e Porticati comunicanti | | 0,00 | 10 | 0,00 |
| Superf. Corte esclusiva | 0,00 | 0,00 | 10 | 0,00 |
| Superf. Corte esclusiva | | 0,00 | 2 | 0,00 |
| Superficie commerciale totale mq. | | | | 116 |

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile pignorato si procederà con il metodo di stima sintetico comparativo, in base ai valori di mercato disponibili, per ricavare il valore unitario da applicare.

L'immobile da stimare fa parte di un fabbricato isolato. Il sito è ordinato, e il fabbricato ove è sito l'immobile oggetto di esecuzione è ben collegato con la viabilità principale cittadina. Sono presenti nelle immediate vicinanze del fabbricato i principali servizi, quali supermercati, viabilità principale, stazione ferroviaria.

Stima sintetico comparativa.

I dati disponibili al fine della determinazione del valore di mercato unitario, sono riferiti ai dati pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio- OMI (1° semestre 2022), che sono stati confrontati rispetto ad altri valori di immobili in vendita nella stessa zona, aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, mediante indagine su siti internet specializzati nella vendita di immobili (*immobiliare.it – Borsino immobiliare-etc.*), riferiti alla vendita di immobili similari nella zona in esame.

Si riportano di seguito i valori OMI, riferiti al 1° semestre del 2022, relativi a costruzioni simili nel comune di Scalea.

| DESTINAZIONE: Residenziale – Stato conservativo NORMALE | Valore Mercato (€/mq) | | Valore Locazione (€/mq. x mese) | |
|---|------------------------------|-----------|--|-----------|
| | Min. €/mq | Max. €/mq | Min. €/mq | Max. €/mq |
| Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI,VIA SAURO,VIA V.EMANUELE, LAURO,DEL MARE,VIA REP. | | | | |
| Tipologia: Abitazioni economiche | 660 | 970 | 2,60 | 3,80 |

Sulla base delle indagini effettuate, e sulla base dei dati OMI disponibili, come sopra riportati, si ritiene congruo adottare un prezzo unitario di vendita, considerata la zona dove sono siti gli immobili oggetto di stima, di 900,00 €/mq.

A tale prezzo unitario, dovrà essere applicato, il coefficiente di merito (*K*), che tiene conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'edificio, della zona di ubicazione, e dell'immobile oggetto di esecuzione, che sarà ricavato per come di seguito.

I coefficienti *K* unitari da applicare, al fine di determinare il “*coefficiente unico di ragguaglio*”, sono espressi nelle seguenti tabelle.

| MICROINTORNO | | | | | | | |
|--|------|--|------|---|------|-----------------------------------|------|
| Qualificazione ambientale $\alpha 1$ | | Prossimità mezzi pubblici e principale viabilità $\alpha 2$ | | Prossimità attività commerciali e servizi $\alpha 3$ | | | |
| Buono | 1,05 | Buona | 1,05 | Buona | 1,05 | | |
| Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | Normale | 1,00 | | |
| Degradato | 0,95 | Carente | 0,95 | Carente | 0,95 | | |
| CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTERNE | | | | | | | |
| Aree e spazi esterni $\alpha 4$ | | Stato di conservazione $\alpha 5$ | | Livello efficienza energetica involucro $\alpha 6$ | | | |
| Buono | 1,05 | Buono | 1,05 | Buona | 1,05 | | |
| Sufficiente | 1,00 | Sufficiente | 1,00 | Normale | 1,00 | | |
| Carente | 0,95 | Insufficiente | 0,95 | Carente | 0,95 | | |
| CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE | | | | | | | |
| Altezza media dei vani $\alpha 7$ | | Dimensioni immobile $\alpha 8$ | | Dotazione di impianti $\alpha 9$ | | Stato conservativo $\alpha 10$ | |
| H \geq 2,80 m. | 1,05 | 40 – 60 mq. | 1,10 | Buona | 1,05 | Buono | 1,05 |
| H=2,70 m. | 1,00 | 60 – 90 mq. | 1,05 | Normale | 1,00 | Sufficiente | 1,00 |
| H \leq 2,60 m. | 0,95 | 90 – 160 mq. | 1,00 | Carente | 0,95 | Insufficiente | 0,95 |

Determinazione “coefficiente unico di ragguaglio” riferito all’immobile oggetto di esecuzione:

| Dati <i>Appartamento da stimare</i> | | Coefficienti <i>Appartamento da stimare</i> | |
|--|-------------|--|------|
| Superficie commerciale mq. | 116 | $\alpha 1$ | 1,00 |
| Piano | 1 | $\alpha 2$ | 1,00 |
| n. piani | 1 | $\alpha 3$ | 1,05 |
| Manutenzione immobile | Buona | $\alpha 4$ | 1,00 |
| Manutenzione fabbricato | Sufficiente | $\alpha 5$ | 1,00 |
| Locali | 4 | $\alpha 6$ | 1,00 |
| Servizi | 1 | $\alpha 7$ | 1,05 |
| Giardino / terrazzo | No | $\alpha 8$ | 1,05 |
| Posto auto privato | No | $\alpha 9$ | 1,00 |
| Età immobile | 50 | $\alpha 10$ | 1,00 |

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 1,158$$

Il valore che costituirà la base per la determinazione del valore di mercato del lotto individuato, dal quale dovranno essere ancora decurtate le spese, che dovrà sostenere l’aggiudicatario, per la regolarizzazione urbanistica degli immobili, oltre alla riduzione del 5%, stimata nel caso di specie, per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, sarà dato dalla seguente relazione:

$$\text{Valore di riferimento} = Vm \times K = \text{€ } 900,00 \times 1,158 = \text{€ } 1.042,20 / mq \implies \text{€ } 1.050,00 \text{ arrotondato.}$$

Il valore degli immobili oggetto di procedura esecutiva, sarà dato dalla seguente tabella:

| VALORE DEL BENE E COSTI UNITA' IMMOBILIARE FG. 12 P.LLA 212 SUB 2 | | | | |
|--|------------|------------|--------------|---------------------|
| | ALIQUOTA % | SUP. COMM. | VALORE UNIT. | STIMA |
| Valore di mercato dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi | 100% | 116,00 | € 1.050,00 | € 121.800,00 |
| Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto | -5% | 116,00 | € 1.050,00 | -€ 6.090,00 |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | -100% | 1,00 | € 11.396,00 | -€ 11.396,00 |
| Stato d'uso e manutenzione | -100% | 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Stato di possesso | | | | € 0,00 |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | | | | € 0,00 |
| Spese condominiali insolute | -100% | 1,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI E CORREZIONI | | | | € 104.314,00 |

PROSPETTO DI RIEPILOGO VALORE DEI BENI PIGNORATI

| UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO | VALORE MERCATO PERFETT.TE COMMERCIALE ARROTONDATO EURO | VALORE MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI ARROTONDATO EURO |
|---|--|---|
| Comune di Scalea (CS) Fg. 12 P.la 212 Sub 2 | € 121.800,00 | € 104.300,00 |

OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI PERIZIA

Entro il quindicesimo giorno successivo a quello dell'invio della bozza della relazione, in merito alla stessa non sono pervenute osservazioni.

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli.

Ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli, lo scrivente resta a completa disposizione per qualsiasi delucidazione o chiarimento inerente al presente elaborato peritale.

Data 4 aprile 2023

Il C.T.U.
Perito Edile Giuseppe ACCURSO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1:
 - Richiesta estratto di matrimonio con annotazioni marginali debitore presso Comune di Scalea (CS);
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore Comune di Scalea;
- ALLEGATO 2:
 - Richiesta Agenzia Entrate di Paola esistenza eventuali contratti di locazione;
 - Attestazione rilasciata dall'Agenzia Entrate di Paola;
- ALLEGATO 3:
 - Richiesta accesso atti Regione Calabria Dipartimenti Patrimonio e Agricoltura;
 - Attestati rilasciati dagli uffici della Regione Calabria;
- ALLEGATO 4:
 - Richiesta accesso atti Tribunale di Paola – Procedimenti giudiziari in corso;
 - Certificato Tribunale di Paola circa Procedimenti giudiziari in corso;
- ALLEGATO 5:
 - Richiesta accesso atti Uff. Tributi Comune di Scalea;
 - Riscontro rilasciato dall'Uff. Tributi del Comune di Scalea;
- ALLEGATO 6:
 - Allegato 6/A – Pratica edilizia;
 - Allegato 6/B – Richiesta accesso atti Uff. Tecnico Comune di Scalea e Attestato ufficio tecnico;
- ALLEGATI 7:
 - Convocazione Sopralluogo peritale;
 - Verbale di sopralluogo;
- ALLEGATI 8:
 - Atto notarile di acquisto per Notaio Titomanlio;
 - Visura catastale unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva;
- ALLEGATO 9:
 - Atto notarile per Notaio De Santis di costituzione Fondo Patrimoniale per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva;
- ALLEGATO 10:
 - Provvedimento del Tribunale di Paola in data 25/10/2021 n° 5779/2021 R.G. 721/2021 - separazione;
- ALLEGATO 11:
 - Rappresentazione fotografica degli immobili pignorati;

Il C.T.U.



C.T.U. Geom.&PeritoEdile Giuseppe ACCURSO

Via Dell'ArcoMagno n°18 - loc. Destri - 87020 Santa Maria Del Cedro (CS) - Cell. 339/2276637 -
- e mail giuseppeaccurso75@gmail.com – PEC giuseppe.accurso1@geopecc.it - c.f. CCRGPP75R19Z112S - p. IVA 02441630783