

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Esecuzione Immobiliare

Giudice Dott.sa Federica LAINO

Oggetto:

Procedura esecutiva n° 67/2018 R.G. Esec. promossa da xxxxx
(creditore procedente) **contro xxxxx** (debitore)

Acquappesa, ottobre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Ing. Giuseppe Salimonti



PREMESSA SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Con verbale sottoscritto presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Paola (CS) del 8 marzo 2019, io sottoscritto Ing. Giuseppe Salimonti, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°5142 ed iscritto all'albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Paola al n°250 della categoria Ingegneri, accettavo l'incarico conferitomi in data 6 marzo 2019 dal Giudice Dott.sa Federica Laino per la redazione della consulenza tecnica di stima dei beni pignorati in merito alla procedura esecutiva iscritta al n. 67/2018 promossa da XXXXX contro XXXXX (debitore), in comunione legale dei beni con XXXXX.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato al foglio 33 particella 275 sub 2 del comune di Amantea, giusto atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione allegate in atti.

Ho preliminarmente provveduto a verificare la correttezza della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo d'ufficio integrandola della documentazione mancante previo accesso telematico e accesso personale presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza. Ho effettuato n.2 accessi presso il comune di Amantea per visionare e richiedere copia della documentazione urbanistica relativa all' immobile pignorato. Ho effettuato n.2 accessi presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al Custode designato Dott. XXXXX. Nel corso dei sopralluoghi ho effettuato ogni indagine, rilievo e campagna fotografica utile alle risposte ai quesiti posti. In particolare ho preso contezza delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e delle finiture dell'immobile; ho verificato la conformità urbanistica e constatato la mancanza della planimetria catastale, provvedendo successivamente al relativo aggiornamento.

Il tutto è dettagliatamente documentato nei successivi paragrafi dove si dà risposta ai quesiti posti.

QUESITO A

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che

precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Il sottoscritto ha verificato la completezza e la correttezza della documentazione ipocatastale allegata agli atti provvedendo ad integrare quanto mancante. In particolare è presente in atti certificazione notarile per Notaio XXXXX. Sono state integrate dal sottoscritto la visura storica, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, ed atto di aggiornamento catastale con elaborazione della planimetria, giusta autorizzazione alla spesa da parte del G.E. **(documentazione ipocatastale all'allegato n.5).**

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).

Il sottoscritto ha acquisito il titolo di acquisto: atto di compravendita del 22/12/1992 rep. 43841 per Notaio XXXXX **(allegato n.3).**

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.*

Il sottoscritto ha verificato che il debitore, XXXXX, risulta coniugato ed in comunione legale dei beni con XXXXX. L'immobile era stato acquistato in comunione legale dei beni.

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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

Si allega agli atti certificazione notarile per Notaio XXXXX. **(allegato n.5).**

QUESITO 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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.

L'immobile pignorato è situato in Amantea, alla frazione Campora San Giovanni, con accesso da Via Capri n.12. Nell'atto di pignoramento è indicato che l'immobile è ubicato alla via Sardegna, come dalle risultanze della visura catastale prima del relativo aggiornamento. Tuttavia la toponomastica corretta è già chiarita nel già citato atto di acquisto del 22/12/1992.

L'immobile è identificato catastalmente al foglio 33, part.IIa 275, sub 2, cat A/3, classe 1, e allo stato attuale consiste in un appartamento ubicato al primo piano di un edificio su 4 piano fuori terra, facente parte di un condominio non costituito formalmente.

L'immobile è in proprietà del debitore esecutato, XXXXX, in comunione legale dei beni per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con la moglie XXXXX.

L'immobile affaccia ad est sulla via Capri e confina, in proiezione verticale, con corte privata di cui al sub 1, ed ha diritto alla corte comune di cui al sub 7; a sud confina con particella 276 ed ha diritto al vano scala di cui al sub 8; ad ovest

affaccia sulla via Sardegna, a nord confina con particella 270. L'immobile è ubicato a circa 500 metri dalla statale SS18 e, proseguendo lungo la litoranea è distante poco meno di 2 km dal porto turistico di Amantea in direzione sud e dalla rinomata frazione di Coreca in direzione nord. La cittadina di Amantea è ubicata a circa 7 km a nord; tuttavia la frazione di Campora San Giovanni è dotata di attività commerciali e di tutti i servizi strategici essenziali.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1976 senza titolo autorizzativo ed è stata ultimata nel 1991, previo ottenimento di concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio, per come si illustrerà più dettagliatamente in seguito. La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai del tipo misto in laterizi e c.a.. ed esternamente le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione. Secondo lo strumento urbanistico vigente l'edificio ricade in zona B1, che identifica le aree urbane sature.

All'appartamento oggetto di esecuzione si accede da via Capri, mediante rampa di scale. Gli interni sono rifiniti secondo le tipologie di materiali tipiche di fine anni 80', inizi anni 90'. Dall'ingresso si accede direttamente in un ampio soggiorno-cucina che affaccia su via Capri con esposizione ad est; la zona notte, le cui camere sono dipartite da un corridoio, è costituita da due camere da letto ed i servizi (bagno e ripostiglio) che affacciano su via Sardegna, con esposizione ad ovest. I pavimenti ed il rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica, che in parte si presentano in mediocre stato di conservazione, le porte in legno tamburato; i balconi e le finestre presentano doppi infissi in legno, con le persiane esterne che risultano in mediocre stato di conservazione; gli impianti idrici, di vecchia concezione, sono sottotraccia mentre non sono presenti impianti di riscaldamento o raffrescamento. In generale l'immobile si presenta in buone condizioni strutturali e quindi non presenta la necessità di urgenti lavori di manutenzione straordinaria tuttavia la pavimentazione del soggiorno in parte non a livello ed il distacco di alcune piastrelle dalle pareti di cucina e bagno evidenziano la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e revisione dello stato manutentivo degli impianti idraulici.

La superficie commerciale viene determinata come la superficie reale in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Inoltre le superfici scoperte

quali terrazzi, balconi sono considerate per 1/2 della superficie effettiva. **La superficie utile** è determinata al netto di pareti interne e perimetrali con esclusione dei balconi.

La superficie commerciale rilevata per l'appartamento è pari a 101,4 mq di cui 96,1 mq di superficie coperta. La superficie utile è pari a 79,3 mq.

Documentazione fotografica **allegato n.1**; verbali di sopralluogo **allegato n.2**; documentazione urbanistica **allegato n.4**; documentazione ipocatastale **allegato n.5**.

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, allegati :

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

Titolo di proprietà **allegato n.3**, documentazione ipo-catastale **allegato n.5**.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

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

Per come già relazionato in precedenza, all'atto del pignoramento l'immobile risultava privo di planimetria e di rendita, ed accatastato con categoria in corso di definizione con toponomastica indicante via Sardegna. Dalle indagini svolte e per come già risultante dal titolo di proprietà l'immobile risulta ultimato dal 30 ottobre 1991 con accesso da via Capri. Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento catastale e alla presentazione della relativa planimetria, con autorizzazione alla spesa da parte del G.E., allegando alla presente relazione i documenti catastali aggiornati allo stato di fatto. L'immobile risulta quindi oggi censito in categoria A3 con rendita pari ad Euro 244,03, di consistenza 4,5 vani.

QUESITO C

Stato di possesso

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

Gli immobili risultano occupati, per come indicato nei verbali di sopralluogo (**allegato n.2**), dall'esecutato XXXXX e dalla moglie XXXXX. Il titolo di proprietà ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. (**allegati n.3 e n.5**)

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.

Da quanto appurato in sede di operazioni peritali non risultano contratti di locazione.

3) Determini il valore locativo del bene.

La stima del valore locativo del bene è condotta secondo il metodo sintetico-comparativo. A tal proposito ho effettuato una ricerca degli affitti praticati per beni simili nella zona interessata in un arco di tempo accettabile per rendere poi plausibile la stima alla data odierna. Ho tenuto in considerazione per la stima numerosi fattori caratterizzanti le unità immobiliari in oggetto tra cui:

- la collocazione dei beni;
- le vie di accesso;
- la tipologia e la destinazione d'uso;
- l'appetibilità commerciale;
- la distribuzione ed organizzazione delle unità immobiliari;
- le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare;
- le finiture utilizzate per la realizzazione;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la taglia dell'unità immobiliari;
- la dotazione degli impianti.

Alla luce delle anzidette considerazioni il più probabile valore locativo risulta essere pari a € 250,00 x mese (valore unitario di € 2,47/mq x mese).

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.

I casi non ricorrono.

QUESITO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*

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

- *sequestri penali ed amministrativi;*

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

Indichi 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.

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un condominio non formalmente costituito per cui l'esecutato ha dichiarato in sede di sopralluogo di corrispondere gli oneri relativi all'energia elettrica per l'illuminazione del vano scala. Le parti comuni del fabbricato sono il vano scala identificato catastalmente al sub 8 e un'area di corte antistante il fabbricato, su via Capri, identificata catastalmente al sub 7.

Sulla base dello strumento urbanistico vigente presso il comune di Amantea, PRG (Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n.407 del 24/07/1998 ed entrato in vigore il 16/09/1998) e visto il **PSA** (Piano Strutturale in forma Associata adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 24/10/2014) l'edificio ricade in zona B1, che identifica le aree urbane sature. Per come riportato nel regolamento edilizio ed urbanistico del PSA *“Le aree urbane sature incluse nella zona B1 sono aree completamente edificate e consolidate sia nei loro rapporti qualitativi che quantitativi; si tratta di aree che, pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico o un'indiscutibile valenza testimoniale, presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata.”* Gli interventi ammessi, gli indici e parametri urbanistici sono riportati nella **documentazione urbanistica all'allegato n.4.**

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.

Per come indicato al punto precedente l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di un condominio non formalmente costituito per cui l'esecutato ha dichiarato in sede di sopralluogo di corrispondere gli oneri relativi all'energia elettrica per l'illuminazione del vano scala.

QUESITO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'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.

I lavori del fabbricato in oggetto sono iniziati nel 1976 senza l'apposita concessione edilizia ma successivamente è stata presentata al comune di Amantea domanda di condono edilizio in data 30/09/1986 con prot. n.5925 ed è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 12 marzo 1990 n.142. I lavori sono stati ultimati in data 30 ottobre 1991. Agli atti dell'ufficio urbanistica di Amantea ho inoltre rinvenuto a corredo della pratica di condono, il certificato di idoneità statica del 26/02/1990 depositato presso gli uffici del Genio Civile di Cosenza e gli elaborati progettuali. Ho inoltre verificato che non risulta presente agli atti il certificato di abitabilità.

Relativamente all'appartamento oggetto di esecuzione ubicato al piano primo, da un confronto tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto si evincono difformità urbanistiche relative alla diversa distribuzione degli spazi interni oltre che modifiche ai prospetti con variazione di finestre in balconi. Gli abusi riscontrati sono sanabili urbanisticamente, in base al combinato disposto degli art. 37, 22 e 3 del DPR 380/2001 mediante una Scia in sanatoria, con pagamento di una sanzione minima di € 516,00 elevabile fino a 5.164 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Ai costi a titolo di oblazione per la sanatoria, occorre poi sommare le spese tecniche e i diritti di segreteria. Considerato che ai fini della

presente sanatoria il tecnico incaricato dovrà valutare elementi non rilevabili in tale fase e che le sanzioni definitive da versare a titolo di oblazione sono determinate dagli enti preposti solo al termine dell'istruttoria in un range abbastanza ampio, non è possibile quantificare un importo preciso per la sanatoria che tuttavia sulla base di esperienze analoghe può essere quantificato mediamente in circa € 3.500,00 comprensive di spese tecniche, sanzioni a titolo di oblazione e diritti di segreteria, salvo ulteriori oneri dovuti a seguito dell'espletamento dell'incarico di che trattasi.

QUESITO F

Formazione dei lotti

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

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

Dal pignoramento in atti si evince che il bene è stato pignorato per l'intero. Nell'atto e nella relativa trascrizione del pignoramento viene inoltre evidenziato che l'esecutato XXXXX risulta essere in regime di comunione legale dei beni con sua moglie XXXXX. Il bene può quindi essere venduto in un unico Lotto.

QUESITO 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.

La stima degli immobili è condotta secondo il metodo sintetico-comparativo. A tal proposito ho effettuato una ricerca delle compravendite, delle aste, delle attività di agenzie immobiliari, praticate per beni simili nella zona interessata in un arco di tempo accettabile per rendere poi plausibile la stima alla data odierna. Ho tenuto in considerazione per la stima numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto tra cui:

- la collocazione;
- le vie di accesso;
- la tipologia e la destinazione d'uso;
- l'appetibilità commerciale;
- la distribuzione ed organizzazione dell'unità immobiliare;
- le caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare;
- le finiture utilizzate per la realizzazione;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la taglia dell'unità immobiliari;
- la dotazione degli impianti;
- la presenza di vincoli esistenti di qualunque natura;
- la regolarità urbanistica e catastale ed i costi per l'eventuale sanatoria;
- il particolare periodo storico dovuto all'emergenza covid-19,

nonché dell'esperienza, professionalità e buon senso del sottoscritto in merito a procedure analoghe.

Per come già indicato nei precedenti paragrafi **la superficie commerciale** viene determinata come la superficie reale in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre

proprietà. Inoltre le superfici scoperte quali terrazzi, balconi sono considerate per 1/2 della superficie effettiva.

La superficie commerciale rilevata per l'appartamento è pari a 101,4 mq.

Si procede quindi alla stima dell'appartamento identificato catastalmente al foglio 33, part.275 sub 2 del comune di Amantea.

Il più probabile valore di mercato per beni analoghi di recente ristrutturazione o costruzione, in condizioni ottime è pari a 1100 €/mq. Viene effettuata una decurtazione del 40% che tiene in conto dei numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto sintetizzati in precedenza e meglio descritti in relazione, ottenendo un valore unitario per la stima pari a 660 €/mq.

Il valore stimato per l'immobile oggetto di esecuzione è quindi pari a
 $V = 660 \text{ €/mq} \times 101,4 \text{ mq} = \text{€ } 66.924,00$

Certo di aver espletato l'incarico con la massima professionalità, restando a disposizione, colgo l'occasione per ringraziare il Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Federica LAINO per la fiducia accordatami.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giuseppe Salimonti



Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Titolo di proprietà;
4. Documentazione urbanistica;
5. Documentazione ipo-catastale.