

Firmato digitalmente da

MICHELE DE PAOLA

CN = DE PAOLA

MICHELE

O = Collegio dei

Geometri di Cosenza

C = IT

STUDIO TECNICO

Geom. Michele DE PAOLA

Corso A. Moro, 3 – 87020 TORTORA (CS)

Cell.: 349-4752085

Mail: depaola.gm@tiscali.it

Pec: michele.depaola@geopec.it

c.f. DPL MHL 76M07 G975P

P.ta IVA – 02252400789

TRIBUNALE CIVILE di PAOLA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“RELAZIONE PERITALE”

PROCEDURA ESECUTIVA n. 28/2022 promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

PROVENZANO GIUSEPPE

**Immobili in Contrada Farna, già Triscine,
del Comune di LAGO (CS).**

Tortora, li 29/04/2023.

IL C.T.U.

Geom. Michele DE PAOLA

INDICE DEGLI ARGOMENTI:

- 1)- Affidamento incarico
- 2)- Sopralluoghi e accessi a pubblici uffici
- 3)- Formulazione dei quesiti e risposta agli stessi
- 4)- Risposta alle Osservazione del Custode Giudiziario
- 5)- Conclusioni

1- AFFIDAMENTO INCARICO

A incarico ricevuto in data 16/11/2022 dal **Giudice del Tribunale di Paola dott.ssa Federica LAINO**, con nomina di CTU nella PROCEDURA ESECUTIVA n. 28/2022, tra **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**, rappresentata e difesa dall'avv. Emilia Francesca ARTURI del Foro di Cosenza, contro **ROVENZANO Giuseppe** rappresentato e difeso dall'avv. **BARONI** dello stesso Foro, io **geom. Michele DE PAOLA**, da Tortora, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza col n. 2476 e all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Paola col n. 113, in data 25/11/2022 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ho preso visione dei quesiti esposti dal Giudice, nonché dell'invito a trasmettere la relazione preliminare alle parti e al custode dott.ssa Francesca VALENTINO, almeno 60 giorni prima dell'udienza, fissata inizialmente per il giorno 17/03/2023 ai sensi dell'art. 569 cpc e successivamente prorogata dal Giudice su mia motivata richiesta al 15/09/2023. =====

2- SOPRALLUOGHI E ACCESSI A PUBBLICI UFFICI

In data 30/11/2022, a mezzo pec, ho presentato richiesta per accesso agli Atti Amministrativi presso il Comune di Lago, onde verificare la documentazione tecnica e urbanistica relativa agli immobili interessati nella Procedura Esecutiva Immobiliare sopra citata. =====

In data 22/12/2022, previo avviso notificato a norma di legge al sottoscritto e alle parti dal Custode Giudiziario di cui sopra, è stato eseguito il primo e unico sopralluogo presso gli immobili esecutati che sono stati rilevati prendendo nota su separati fogli, sono state scattate foto all'interno e all'esterno degli immobili, è stato redatto il verbale (**Allegato "A"**), sottoscritto dai presenti e chiuso alle ore 11:00. terminate le operazioni peritali mi sono recato presso il Comune di Lago per avere accesso agli atti, ma non è stato possibile visionarli poiché la pratica, per impegni amministrativi non era stata

ancora presa incarico dall'ufficio tecnico; il responsabile arch. Francesco MAZZOTTA si è impegnato a trasmettere il tutto a mezzo mail, in tempi brevi. =====

In data 27/12/2022, non avendo ancora ricevuto alcuna documentazione dal Comune di Lago, non riuscendo a completare le operazioni peritali nei tempi previsti, ho provveduto a chiedere la proroga di giorni 90 al Giudice dell'E.I., che mi è stata concessa con provvedimento del 28/12/2022. =====

Intanto in data 16/01/2023, previo sollecito da parte del Giudice, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lago, a mezzo mail, mi ha trasmesso copia della documentazione tecnica e amministrativa esistente in archivio, grafici progettuali e Concessione Edilizia, che allego alla presente con la lettera "B". =====

Ulteriori indagini ho effettuato presso l'Agenzia del Territorio, mediante l'utilizzo del servizio telematico, al fine di acquisire la documentazione catastale necessaria, mancante agli atti, che sarà citata e descritta negli argomenti che seguono. =====

Espletato il MANDATO conferitomi, ho trasmesso alle parti e al custode il PRELIMINARE CTU, entro il quindicesimo giorno successivo, il custode mi ha inviato le osservazioni critiche che, unitamente a una sintetica valutazione delle stesse e alla relazione definitiva di stima, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza prorogata, deposito in Cancelleria e trasmetto alle parti. =====

3- QUESITI POSTI DAL MAGISTRATO E RELATIVA RISPOSTA

QUESITO "A"

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

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

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene "iure hereditatis" (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

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

RISPOSTA:

A.1)- Dopo aver eseguito il sopralluogo sugli immobili e le relative verifiche catastali, è stata esaminata attentamente la certificazione notarile (Allegato "U") sostitutiva del certificato ipocatastale nella procedura esecutiva a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non riscontrando alcuna incongruenza per quanto concerne la piena proprietà esclusiva dell'intestatario catastale, relativamente agli appartamenti identificati nel Foglio 42 p.lla 504 sub 5 e sub 6, ubicati in Contrada Farna, già Triscine, civico sn, del Comune di Lago, le cui ipoteche sono state accese su tutti e due gli immobili, i quali al momento della stipula dell'atto di mutuo ipotecario formavano una sola u.i.u (F. 42 p.lla 504 sub 1 *non reperibile perché soppressa*) successivamente variata per ben due volte come si dirà in seguito. =====

Per quanto concerne la certificazione ipocatastale, dalle indagini esperite risulta tutto conforme alla documentazione acquisita agli atti. =====

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

A.2.a)- Per come risulta dalla Certificazione Notarile (Allegato "U") e dalle Visure Storiche Catastali (Allegati "E e F"), in data 13/10/1987 con atto di donazione per Notaio Fabio POSTERARO, repertorio n. 2869 regolarmente registrato e trascritto, il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato che

contiene le u.i.u. oggetto della perizia, già identificato in Catasto con la particella n. 123 del foglio n. 42 del Comune di Lago, è pervenuto all'esecutato dal genitore **ROMANZANO NEMO** unitamente ad altri terreni che nel tempo sono stati frazionati, fusi, soppressi e variati, per come si evince dall'estratto di mappa attuale, dove la proprietà dell'esecutato è stata circoscritta in verde, mentre la particella n. 504 che contiene le due unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, è stata evidenziata in rosso (**Allegato "L"**). =====

A.2.b)- In data **18/12/2001** con tipo mappale n. 41382 è stato denunciato in Catasto Urbano il fabbricato interessato edificato su porzione della particella n. 123 che è stato identificato con la particella **n. 504 sub 1**, successivamente per Divisione Catastale prot. n. CS0054007 del **29/04/2021**, dal n. 504 sub 1 (soppresso) sono derivate le u.i.u. n. 504 sub 2, 504 sub 3 e il bene comune non censibile (b.c.n.c.) 504 sub 4, quale corte comune alle due u.i.u. sopra indicate; con ulteriore Divisione e Ampliamento Catastale prot. n. CS0094131 del **27/07/2021**, le tre sopra citate u.i.u. (sub 2, 3 e 4), sono state soppresse, generando le u.i.u. oggetto della perizia n. 504 sub 5 e 504 sub 6, unitamente al bene comune non censibile (b.c.n.c.) p.lla 504 sub 7, corte di accesso comune ai sub 5 e 6, le cui anomale costituzioni, non avendo trovato riscontro in alcuna pratica edilizia presso il Comune di Lago, ritengo siano state arbitrarie e illegittime, pertanto per poterle normalizzare è necessario procedere alla SANATORIA a norma di legge per come si dirà in seguito. =====

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

QUESITO "B/1"

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

RISPOSTA:

B/1.1)- Per come sopra già relazionato, ho acquisito in parte presso gli uffici degli enti preposti, la documentazione tecnica e catastale necessaria per la descrizione dei beni, pertanto, sulla scorta di alcuni elaborati estrapolati dal fascicolo di causa e dei dati acquisiti anche in sede di sopralluogo, mi accingo ad analizzare gli immobili pignorati, costituiti da due unità immobiliari adibite a civile abitazione, le cui planimetrie catastali sono allegate con la lettera "C", p.lla 504 sub 5, e "D", p.lla 504 sub 6, tutte del Foglio n. 42 del Comune di Lago. =====

B/1.1.a)- Appartamento in C.da Farna, già Triscine, del Comune di Lago, in Catasto nel foglio n. 42, p.lla 504 sub 5 con corte esclusiva, civico sn, P.T., Categoria A4, classe 2[^], di tipo popolare ma, per il suo stato di conservazione e manutenzione, molto vicino alle abitazioni di tipo economico, consistenza vani 6,00, superficie catastale totale mq. 129, superficie catastale totale al netto delle aree scoperte mq. 112, Rendita Catastale €. 226,21, come da visura storica

(Allegato “E”), superficie reale utile mq. 95,00, superficie commerciale mq. 112,00, oltre il portico di mq. 12,00 e la corte esclusiva di mq. 205,00 circa, confinante a SUD-EST con Strada Vicinale Forni Margi, a OVEST con le p.lle n. 715 e 712, col b.c.n.c. 504 sub 7 di mq. 12,00 circa e a NORD con l’abitazione 504 sub 6 oggetto di causa. Immobile dotato di impianto termico non collegato a reti di distribuzione energia e privo di approvvigionamento, ma alimentato da termocamino a biomasse solide con produzione anche di acqua calda sanitaria, quest’ultima integrata da semplice scaldabagno elettrico; le caratteristiche tecniche del termocamino non sono note al sottoscritto in quanto privo di libretto, pertanto l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell’immobile, allegato con la lettera “R”, è stato redatto simulando un impianto termico, per come previsto dalla normativa vigente. =====

B/1.1.b)- Appartamento in C.da Farna, già Triscine, del Comune di Lago, in Catasto nel foglio n. 42, p.lla 504 sub 6 con corte esclusiva, civico sn, P.T., Categoria A4, classe 2[^], di tipo popolare ma, per il suo stato di conservazione e manutenzione, molto vicina alle abitazioni di tipo economico, consistenza vani 4,00, superficie catastale mq. 70, superficie catastale totale mq. 62 al netto delle aree scoperte, Rendita Catastale €. 150,81, come da visura storica (Allegato “F”), superficie reale utile mq. 51,00, superficie commerciale mq. 62,00, oltre la corte esclusiva di mq. 145 circa, confinante con Strada Vicinale Forni Margi, con la p.lla n. 711, p.lla n. 724, p.lla n. 571, p.lla n. 486, col b.c.n.c. 504 sub 7 e con l’abitazione 504 sub 5 sopra descritta. Immobile privo di impianto termico autonomo in quanto collegato all’u.i.u. adiacente (sub 5) alimentato da termocamino a biomasse solide, mentre l’acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico; il predetto collegamento dovrà essere eliminato, qualora si decidesse di procedere alla vendita separata dei due immobili interessati, per come specificato in seguito. Analogamente all’altro appartamento sopra descritto,

l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile, allegato con la lettera "S", è stato redatto simulando un impianto termico. =====

B/1.1.c)- L'immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizi a doppia fodera; le tramezzature interne sono in laterizi forati, gli intonaci interni sono del tipo civile liscio mentre quelli esterni sono a frattazzino, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro doppio e le porte interne sono in legno; la copertura in progetto era del tipo piana, mentre in corso d'opera, in difformità alla Concessione Edilizia, è stata realizzata a padiglione a più falde con struttura in latero-cemento e manto di tegole. =====

B/1.2)- Gli immobili interessati fanno parte del fabbricato identificato con la particella n. 504 del foglio n. 42, il tutto meglio rappresentato nell'Elaborato Planimetrico del 27/07/2021, prot. n. CS0094131 (**Allegato "H"**), dove è riportato anche il b.c.n.c. 504 sub 7 di mq. 12,00 circa, quale corte comune di accesso alle due u.i.u. interessate alla perizia. =====

Si precisa che, la particella 504 già al momento della progettazione conteneva la porzione di immobile in muratura, per come si evince dalla planimetria del piano terra del progetto originario (**Allegato "O"**), mentre l'accorpamento catastale è avvenuto successivamente con l'ultima variazione del luglio 2021, il tutto riscontrabile confrontando l'Elaborato Planimetrico del 28/04/2021 prot. n. CS0054007 (**Allegato "G"**), dove il corpo in muratura non è riportato in quanto tratteggiato, e quello del 27/07/2021 prot. n. CS0094131 (**Allegato "H"**), nel quale è stato eliminato il tratteggio, incorporando la parte in muratura nella u.i.u. 504 sub 6. =====

Il fabbricato trovasi ubicato fuori del centro abitato; allo stesso si accede da un tratto di strada privata lungo circa 130 mt. collegata alla Strada Provinciale n. 257. =====

Il Comune di Lago è sprovvisto di strumento urbanistico e comunque l'area di sedime del fabbricato interessato non è soggetta a vincolo PAI, né a rischio pericolosità idrogeologica, come da stralcio cartografico del Geoportale Nazionale (**Allegato "I"**). =
Per avere una rappresentazione più chiara della situazione storica delle due u.i.u. interessate, sono state redatte le planimetrie nello stato di fatto allegate con le lettere "M" (p.lla 504 sub 5) e "N" (p.lla 504 sub 6), riportando sulla sub 5 i due ampliamenti realizzati dopo il 27/07/2021, di cui uno SANABILE (*in verde*) e l'altro da DEMOLIRE (*in rosso*), mentre sulla sub 6 è stato evidenziato (*in verde*) il corpo in muratura già esistente al momento della progettazione e incorporato nella stessa il 27/07/2021, data di denuncia in Catasto della Variazione per Divisione e Ampliamento già indicata al punto A.2.b)- della risposta al quesito "A.2" (pag. n. 6). =====

Nella documentazione fotografica il tutto è facilmente individuabile. =====

Quanto richiesto **al punto B/1.3** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

QUESITO "B/2"

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegati:

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

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

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

RISPOSTA:

B/2.1)- Dalle verifiche eseguite e dalle visure catastali storiche allegate con le lettere “E” ed “F” è facile riscontrare quanto è stato già dettagliatamente riportato nelle risposte ai quesiti che precedono, dove il tutto coincide con la documentazione in atti. =

B/2.2)- Le difformità riscontrate durante i sopralluoghi e le indagini, ivi compreso gli abusi urbanistici, sono riportati qui di seguito sommariamente per essere trattati in modo più analitico e razionale per ciascuno immobile nei quesiti che seguono. Si precisa che l'altezza netta del piano terra misura mt. 2,85, con 15 cm. in più rispetto a quella prevista in progetto (mt. 2,70) solo per la parte nuova in cemento armato, che gli ampliamenti abusivi realizzati sono due, oltre la costruzione della copertura a padiglione con più falde, inoltre, è da evidenziare l'accorpamento al sub 6 della porzione di fabbricato in muratura già previsto nei grafici progettuali originari, una diversa distribuzione degli spazi interni e lo spostamento di alcuni infissi esterni. E' stato rilevato anche un piccolo ampliamento nel portico in muratura di laterizi di circa mq. **1,38** = 1,20 x 1,15, con un volume di mc. **0,00**, in quanto realizzato sul pavimento del portico della 504 sub 5, in fregio alla facciata OVEST, in aderenza alle due pareti del fabbricato principale, tra il pavimento del detto portico e la sporgenza dell'ex lastrico solare di copertura. L'abuso è di lieve entità, le due pareti esterne realizzate con forati da cm. 8 sono debitamente ancorate nel pavimento e nella sporgenza di copertura, per cui trattandosi di un piccolo ripostiglio all'interno della sagoma del fabbricato, l'opera è

tale che non è valutabile ai fini sismici e che può essere comunque SANATA a norma di legge per come si dirà in seguito; ovviamente a sanatoria avvenuta bisogna presentare la variazione catastale per modificare la planimetria del 504 sub 5, mentre quella del 504 sub 6 è conforme allo stato di fatto. =====

QUESITO “C”

Stato di possesso

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

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

3) *Determini il valore locativo del bene.*

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

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

RISPOSTA:

C.1.a)- L'appartamento (F. n. 42 – p.lla 504 sub 5) è occupato dal proprietario esecutato **RAVENZANO Giuseppe**, convivente con la moglie **ALFAMO Adelina** nel quale immobile gli stessi sono residenti. =====

C.1.b)- L'appartamento (F. n. 42 – p.lla 504 sub 6), così come riportato anche nella risposta alle Osservazione del Custode, è occupato dalla famiglia **RAVENZANO** ma è libero da vincoli contrattuali di fitto e di comodato, per come specificato al punto che segue. Lo stesso è comunicante col 504 sub 5 e con altro immobile non oggetto di causa, ma di proprietà dello stesso esecutato, argomento relazionato al punto E.2.c)- di pag. 16 e 17. =====

C.2)- Da indagini esperite in data 09/03/2023 presso l’Agenzia di Paola, Sez. distaccata di Belvedere Marittimo, previa richiesta con appuntamento (Allegato “Q”) prenotato il 07/03/2023, non risulta alcun contratto di locazione o comodato, per gli immobili oggetto di causa di proprietà dell’esecutato ██████████ registrato presso l’Ufficio Territoriale di Paola. =====

C.3)- Il valore locativo dei beni sarà calcolato in seguito per la valutazione degli stessi.

QUESITO “D”

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

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

- domande giudiziali e giudizi in corso;

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

- sequestri penali ed amministrativi;

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

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell’aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l’edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) *Fornisca le informazioni di cui all’art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificatamente: sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l’amministrazione l’eventuale regolamento*

condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA:

D.1)- Gli immobili oggetto della presente non sono interessati da questo QUESITO. ==

QUESITO "E"

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del*

titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/01, specificando il costo del titolo di sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e s.m.i., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA:

E.1.a)- Il fabbricato identificato con la particella n. 504 del Fg. n. 42 fu autorizzato con Concessione Edilizia n. 6/89, Pratica Edilizia n. 62/8 del 16/08/89; lo stesso fu realizzato, previa acquisizione del Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza prot. n. 13913 del 02/08/89, e fu denunciato all'Urbano con la particella n. 504, per come già indicato in precedenza, =====

Il fabbricato è stato progettato e realizzato con struttura portante in cemento armato, al solo piano terra, con copertura piana (lastrico solare). In corso d'opera, su detto lastrico è stato eseguito il tetto in latero-cemento del tipo a paglione con più falde. L'uso dell'appartamento è un'abitazione del tipo popolare e consta di un'unica unità immobiliare (504 sub 1), in seguito arbitrariamente frazionata in più unità come meglio specificato al punto **A.2.b)- di pag. 6**. Nell'iter dell'esecuzione dei lavori, fatto salvo il rilascio della Concessione Edilizia di cui sopra, tutte le opere inerenti l'immobile oggetto di mutuo, ivi compreso le variazioni catastali e quant'altro, sono state eseguite arbitrariamente in dispregio alle leggi vigenti, con alcune di esse sanabili e altre da

demolire, ripristinando lo stato dei luoghi. Ogni abuso e irregolarità sono stati trattati nei vari quesiti che precedono, ritornandoci su alcuni punti anche nelle risposte che seguono. =====

Per quanto concerne l'abitabilità, nulla è stato trasmesso dal Comune di Lago; mentre in merito al corpo in muratura presente al momento della progettazione originaria e incorporato nella 504 sub 6 solo dal 27/07/2021, non avendo trovato alcun elemento e documento che sostenessero il contrario, si presume che la sua realizzazione sia ante 01/09/1967, fuori del centro abitato del Comune di Lago. =====

E.2)- In questo argomento analizzeremo attentamente, per quanto è stato possibile accertare, il periodo di esecuzione delle opere, con il costo delle spese tecniche e amministrative delle opere sanabili. Dalle documentazioni reperite ho cercato di analizzare e valutare i tempi presunti di esecuzione delle stesse. =====

E.2.a)- La sagoma del fabbricato in linea di massima è conforme alle dimensioni riportate nella pianta del progetto autorizzato, fatta eccezione dell'altezza netta del piano che misura mt. 2,85, più alta di cm. 15 rispetto a quella riportata nella sezione del progetto (mt. 2,70); una parte del portico in fregio allo studio è stata chiusa e così pure un piccolo spazio dello stesso (mt. 1,15 x 1,20), mentre la parete longitudinale interna è stata leggermente modificata, le cui modifiche si compensano tra di loro e quindi non c'è aumento né di superficie e né di volume; la copertura a padiglione è stata realizzata negli **anni 90** e il tutto è stato eseguito in periodi diversi tra il **1989** e il **21/12/2022**. =====

E.2.b)- Il corpo in muratura presente nel progetto, per la parte che occupa porzione della particella n. 504, è stato fuso nel sub 6 tra il **29/04/2021** e il **27/07/2021**. =====

E.2.c)- La diversa distribuzione degli spazi interni e la creazione di nuove aperture esterne o lo spostamento delle stesse è avvenuto in periodi diversi tra il **1989** e il **27/07/2021**. =====

Per quanto concerne gli infissi esterni, esaminando i prospetti del progetto autorizzato delle due abitazioni, su quello a EST ci sono tre finestre e una porta, ricadenti nella 504 sub 5, mentre sullo stesso prospetto dello stato di fatto abbiamo una porta e una finestra nella 504 sub 6 e tre finestre ricadenti nella 504 sub 5. ===

Sul prospetto SUD sia del progetto che dello stato di fatto, c'è una sola finestra posizionata in due punti diversi rispetto ai due stati. =====

Sul prospetto OVEST del progetto ci sono delle finestrate per tutta la facciata, mentre nello stato di fatto ci sono tre finestre e una porta nella 504 sub 5; nel corpo in muratura della 504 sub 6 c'è una porta e una finestra. Sul prospetto NORD del progetto ci sono due finestre, mentre nello stato di fatto non c'è alcuna apertura in quanto la parete si trova in aderenza con un altro corpo non oggetto di causa, di proprietà dello stesso esecutato (571 sub 3 graffato con la 486 sub 6), attualmente accessibile anche da una porta interna del vano cucina della 504 sub 6, da chiudere, così come bisogna interrompere il collegamento tra il sub 5 e il sub 6. =====

E.2.d)- In questo argomento tratteremo le opere oggetto di sanatoria e la variazione catastale, le cui spese da affrontare per la loro redazione, saranno decurtate dal valore stimato degli immobili. =====

1)- Richiesta del **Permesso a Costruire in SANATORIA** per le seguenti difformità: ==

- a)- progetto per la copertura in latero-cemento a padiglione e manto di tegole, con relativa verifica sismica, riguardante anche le aperture eseguite nel corpo in muratura, fuso dal 27/07/2021 nella 504 sub 6; detta copertura è stata realizzata arbitrariamente in difformità alla Concessione Edilizia n. 6/89 già citata, sull'intera superficie coperta di mq. 186 della p.lla 504, ivi compreso il rudere esistente già segnalato in fase progettuale del fabbricato e le altre modeste anomalie indicate al punto **B/2.2)** che precede, il tutto SANABILE, previe verifiche sismiche. =====

- b)- sanatoria della parte di piano (cm 15) realizzata in più rispetto all'altezza di progetto (mt. 2,70) sulla consistenza realizzata con struttura portante in cemento armato, come dai calcoli che seguono: =====
- superficie di piano (mq. 186 – porzione di fabbricato in muratura mt. 4,6 x 4,0 = mq. 18,40) = mq. 167,60 x 0,15 = mc. 25,14; =====
- c)- chiusura di porzione del portico in ampliamento al vano studio del progetto, attualmente adibito a soggiorno come da planimetria catastale (**Allegato "C"**) e stato di fatto redatto dal sottoscritto (**Allegato "M"**), le cui misure analitiche sono le seguenti: =====
mt. 3,80 x 1,5 – (1,50 x 1,50 x 3,14): 2= 2,18 + 1,20 x 1,15 = mq. 3,56 x 0,40 = mq. 1,42 (superficie raggugliata); =====
- d)- incorporamento nell'u.i.u. 504 sub 6 del corpo in muratura già esistente negli elaborati di progetto rappresentato graficamente con sagoma zebra e dicitura "fabb esistente", le cui dimensioni sono mt. 4,60 x 4,00 = mq. 18,40 con altezza pari a mt. 2,85; =====
- e)- diversa distribuzione degli spazi interni e variazione delle aperture esterne; =====
- f)- sanatoria a seguito delle variazioni catastali denunciate in data 28/04/2021 e 27/07/2021 rispettivamente per divisione e per ampliamento e divisione, redatte arbitrariamente senza titolo edilizio autorizzativo. =====
- 2)- Variazione catastale della 504 sub 5 per l'ampliamento nel portico e la diversa distribuzione degli spazi interni. =====
- E.2.e)-** Quando indicato al punto 1 e 2 della risposta **E.2.d)-** che precede, è tutto sanabile, poiché le opere e le variazioni eseguite senza titolo edilizio autorizzativo, anche se arbitrarie, rientrano nella compatibilità urbanistica per i seguenti motivi: =====
- 1)- l'ingombro del fabbricato autorizzato con la Concessione Edilizia n. 6/89 già citata, è conforme ai grafici progettuali, per cui, anche se c'è stata una variazione di altezza di cm. 15, non altera la compatibilità urbanistica sia al momento del rilascio del titolo

autorizzativo (ZONA AGRICOLA con indice di fabbricabilità = 0,013 mq./mq.) e sia al momento della richiesta del Permesso a Costruire in SANATORIA (ZONA AGRICOLA con indice di fabbricabilità = 0,013 mq./mq.):

- struttura in c.a. mq. 167,60 + corpo in muratura ante 1967 mq. 18,40 = **mq. 186,00**;
- superficie di terreno agricolo disponibile, come da elenco catastale (**Allegato “P”**)

$$\text{mq. } 24.716 \times 0,013 \text{ mq./mq.} =$$

$$\text{mq. } 321,31 \text{ (opere realizzabili)} > \text{mq. } 186,00 \text{ (opere realizzate)}$$

E.3)- In questa risposta tratterò l'opera realizzata in difformità alla Concessione Edilizia NON SANABILE e DA DEMOLIRE, con le spese successivamente da affrontare, in decurtazione al valore stimato degli immobili. =====

- 1)- ampliamento in muratura di blocchi in calcestruzzo cementizio e copertura a una falda con pannelli coibentati, il tutto ancora allo stato rustico e non denunciato in Catasto, ubicato sulla corte esclusiva del 504 sub 5, nell'angolo SUD-EST del fabbricato in aderenza alle due pareti esterne, con superficie lorda di mq. **14,44** = (4,20+3,40): 2 x 3,80 e volume lordo mc. **39,35** = 14,44 x (2,60+2,85) : 2. Detto corpo è stata realizzato abusivamente in contrasto con la legge sismica e con la legge urbanistica, per cui bisogna demolirlo e ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto lo stesso **NON È SANABILE**. =====

Qui di seguito è riportato il prospetto delle spese presunte per le opere da sanare e per quelle non sanabili da demolire, rispettivamente analizzate nei punti E.2.d) ed E.3). ==

>>>><<<<

PROSPETTO DELLE SPESE PRESUNTE PER:

- **ELABORATI TECNICI DELLA SANATORIA**
- **VARIAZIONE CATASTALE PER AMPLIAMENTO DELLA 504 sub 5**
- **DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE NON SANABILI**

Elementi di sanatoria	Argomento quesito	Spese da sostenere	Importi da decurtare
1 PROGETTO PER PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA	Risposta al quesito E.2.d)- Punto 1)- dalla lett. a)- alla f)- + verifica sismica a firma di tecnici abilitati+collaudatore + geologo	Spese tecniche + oneri amministr. e bollati	A carico: 1/2 u.i.u. 504 sub 5 1/2 u.i.u. 504 sub 6 a corpo €. 11.000:2 = €. 5.500 cadauno
2 INTEGRAZIONE DI SPESA TECNICA LIMITATA ALLA VERIFICA SISMI- CA PER INTER- VENTO LOCALE (corpo in muratura)	Risposta al quesito E.2.d)- Punto 1)- lettera a)- Verifica sismica intervento locale (corpo in muratura) a firma di tecnici abilitati	Spese tecniche + oneri amministr. e bollati	A carico: u.i.u. 504 sub 6 a corpo €. 1.500
3 VARIAZIONE CATASTALE della 504 sub 5 per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni	Risposta al quesito E.2.d)- Punto 2)-	Spese tecniche e diritti catastali	A carico: u.i.u. 504 sub 5 €. 400,00 €. 50,00 Totale €. 450,00
4 DEMOLIZIONE AMPLIAMENTO ABUSIVO IN MURATURA	Risposta al quesito E.3)- Punto 1)-	Spese demolizione + diritti trasporto a discarica	A carico: p.lla 504 sub 5 a corpo €. 500,00

Quanto richiesto al punto E.4 di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. Il costo dei lavori tecnici e le sanzioni amministrative per la sanatoria delle due abitazioni oggetto della presente, quantificati come sopra, saranno decurtati nelle valutazioni degli immobili per come risulta dalle risposte del QUESITO “G”.

QUESITO “F”

Formazione dei lotti

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

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

RISPOSTA:

F.1)- Gli immobili pignorati, come già detto in precedenza, derivano per divisione arbitraria e illegittima dal 504 sub 2 e dal 504 sub 3, che a loro volta sono derivati allo stesso modo dal 504 sub 1, per cui il frazionamento può avere validità legale con la Sanatoria. =====

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

QUESITO “G”

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per

la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

RISPOSTA:

G.1)- Dopo accurate indagini eseguite in loco per la determinazione del giusto valore di mercato degli immobili interessati e dopo aver consultato anche la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, procedo alla valutazione in base a due criteri di stima: =====

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

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

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

➤ Appartamento al P.T. - (F. 42 p.lla 504 sub 5).

A1) - VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO

Da indagini esperite nella zona è risultato che immobili simili a questi oggetto della perizia a uso abitazione, vengono fittati con canone unitario mensile medio di superficie utile al mq. tra €. 2,10 ed €. 2,30, facendo la media dei due canoni si ottiene il valore medio €. 2,20 al mq.; inoltre è stato accertato un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4,50%. =====

Nessuna detrazione viene applicata al canone di €. 2,20 al mq. di superficie utile, in quanto l'immobile si presenta agibile. =====

a)- canone lordo presunto mensile dell'appartamento

- sup. utile mq. 95 + portico mq. 12 x 0,35 + corte mq. 205 x 0,05 =

Superficie virtuale mq. 109,45 x €. 2,20 (val. locaz. a mq.) =

= €. 240,79 (reddito lordo mensile dell'appartamento)

b)- reddito lordo annuo dell'appartamento = €. 240,79 x 12 = € 2.889,48

a detrarre

c)- IMU – rendita catastale €.	226,21 + (maggioraz. 5%) x		
	x 160 (coeff. rival. abitazione) x 0,01		
	(coeff. IMU 10,00/1000) =	€.	380,03
d)- Spese forfettarie 10% del reddito lordo =		€.	<u>288,95</u>
	Totale reddito netto	€.	2.220,50

€ 2.220,50 : 4,50% = €. 49.344,44

Totale valore in base al reddito €. 49.344,44

B1) - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE COMMERCIALE

Nella zona il prezzo al mq. per immobili nuovi ad uso abitazione, simili a quello interessato, oscilla tra €.

630,00 ed €.

570,00 al mq., per cui mediando i due valori si ottiene il prezzo medio che è pari a €.

600,00 al mq., in considerazione dei fattori estrinseci ed intrinseci quali: =====

- posizione topografica in zona periferica, con viabilità disagiata; =====
- stato di conservazione da ritenere discreto; =====
- contesto qualitativo sufficiente della zona in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare interessata, che nello specifico si identifica in un'area dotata di servizi di prima necessità; =====
- esistenza di adeguato impianto idrico ed elettrico; =====
- vetustà; in considerazione del fatto che il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1989 e denunciato in Catasto nel 2001 per come si rileva dalla documentazione in atti, è rifinito in tutte le sue parti e il valore unitario sarà rapportato all'anzianità dell'appartamento (22 anni) moltiplicandolo per l'indice di vetustà che è pari a 0,815. =====

DATI TECNICI APPARTAMENTO TRASFORMATI IN SUPERFICIE VIRTUALE

- Abitazione con superficie lorda = mq. 112,00
- Portico mq. 12 x 0,35 = mq. 4,20
- Corte mq. 205 x 0,05 = mq. 10,25

Totale Superficie virtuale **mq. 126,45**

- Prezzo unitario di vendita al mq. per immobili nuovi **€. 600,00**
- Indice di vetustà (22 anni) = **0,815**
- Prezzo di vendita **al mq.** per l'appartamento interessato = €. 600,00 x 0,815 = **€. 489,00**

Valore dell'appartamento in libera contrattazione di compravendita:

mq. 126,45 x €. 489,00 = **Euro 61.834,05.**

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

€. 49.344,44 + €. 61.834,05 : 2 = **€. 55.589,25**

Tale valore è decurtato dell'importo dovuto per i seguenti adempimenti come da prospetto delle spese a **pag. 20**:

- 1)- Progetto per Permesso a Costruire in SANATORIA quota 1/2,
compreso verifica sismica €. 5.500,00
- 2)- Variazione Catastale per ampliamento compresi i diritti catastali €. 450,00
- 3)- Demolizione ampliamento abusivo in muratura prospetto S/E €. 500,00

Totale spese da decurtare sul valore calcolato dell'u.i.u.

504 sub 5, come da prospetto delle spese a pag. 20 €. 6.450,00

€. 55.589,25 - €. 6.450,00 = **€. 49.139,25**

Valore venale dell'immobile (F. 42 p.lla 504 sub 5), decurtato delle spese di cui sopra, in libera contrattazione di compravendita, pari a €. 49.139,25 arrotondato a €. 49.140,00 (diconsi Euro QUARANTANOVEMILACENTOQUARANTA/00). ==

➤ Appartamento al P.T. - (F. 42 p.lla 504 sub 6).

A2) - VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO

Da indagini esperite nella zona è risultato che immobili simili a questi oggetto della perizia ad uso abitazione, vengono fittati con canone unitario mensile medio di superficie utile al mq. tra €. 2,10 ed €. 2,30, facendo la media dei due canoni si ottiene il valore medio €. 2,20 al mq.; inoltre è stato accertato un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4,50%. =====

Nessuna detrazione viene applicata al canone di €. 2,20 al mq. di superficie utile, in quanto l'immobile si presenta agibile. =====

a)- canone lordo presunto mensile dell'appartamento

- sup. utile mq. 51 + corte mq. 145 x 0,05 =

Superficie virtuale mq. 58,25 x €. 2,20 (val. locaz. a mq.) =

= €. 128,15 (reddito lordo mensile dell'appartamento).

b)- reddito lordo annuo dell'appartamento = €. 128,15 x 12 = €. 1.537,80

a detrarre

c)- IMU – rendita catastale €. 150,81 + (maggioraz. 5%) x

x 160 (coeff. rival. abitazione) x 0,01

(coeff. IMU 10,0 x 1000) = €. 253,36

d)- Spese forfettarie 10% del reddito lordo = €. 153,78

Totale reddito netto €. 1.130,66

€ 1.130,66 : 4,50% = €. 25.125,78

Totale valore in base al reddito €. 25.125,78

B2) - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE COMMERCIALE

Nella zona il prezzo al mq. per immobili nuovi ad uso abitazione, simili a quello interessato, oscilla tra €. 630,00 ed €. 570,00 al mq., per cui mediando i due valori si

ottiene il prezzo medio che è pari a **€. 600,00 al mq.**, in considerazione dei fattori estrinseci ed intrinseci quali: =====

- posizione topografica in zona periferica, con viabilità disagiata;=====
- stato di conservazione da ritenere discreto; =====
- contesto qualitativo sufficiente della zona in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare interessata, che nello specifico si identifica in un'area dotata di servizi di prima necessità; =====
- esistenza di adeguato impianto idrico ed elettrico; =====
- vetustà, in considerazione del fatto che il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1989 e denunciato in Catasto nel 2001, per come si rileva dalla documentazione in atti, è rifinito in tutte le sue parti e il valore unitario sarà rapportato all'anzianità dell'appartamento (22 anni) moltiplicandolo per l'indice di vetustà che è pari a 0,815.=====

- Abitazione con superficie lorda = mq. 62,00

Corte mq. 145 x 0,05 = mq. 7,25

Totale Superficie virtuale **mq. 69,25**

- Prezzi unitario di vendita al mq. per immobili nuovi **€. 600,00**

- Indice di vetustà (22 anni) = **0,815**

- Prezzo di vendita **al mq.** per l'appartamento interessato = €. 600,00 x 0,815 = **€. 489,00**

Valore dell'appartamento in libera contrattazione di compravendita:

mq. 69,25 x €. 489,00 = **€uro 33.863,25.**

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

€. 25.125,78 + €. 33.863,25 : 2 = **€. 29.494,52**

Tale valore sarà decurtato dell'importo dovuto per i seguenti adempimenti come da prospetto delle spese a **pag. 20:**

1)- Progetto per Permesso a Costruire in SANATORIA quota 1/2, compreso verifica sismica	€. 5.500,00
2)- Verifica SISMICA intervento locale (corpo in muratura)	€. 1.500,00
Totale spese da decurtare sul valore calcolato della u.i.u.	
504 sub 6, come da prospetto delle spese a pag. 19 e 20	€. 7.000,00
€. 29.494,52 - €. 7.000,00 = €. 22.494,52	

Valore venale dell'immobile (F.42 p.lla 504 sub 6), decurtato delle spese di Sanatoria e Catastali, in libera contrattazione di compravendita, pari a Euro 22.494,52 arrotondato a €. 22.495,00 (€. VENTIDUEMILAQUATTROCENTO-NOVANTACINQUE/00) =====

>>>><<<<

C) - VALUTAZIONE DELLE DUE u.i.u. sub 5 e sub 6 IN UNICO LOTTO

Per ottenere il valore complessivo del sub 5 e sub 6 è sufficiente procedere alla somma dei due valori definitivi mediati delle due unità, per cui:

- a)- 504 sub 5 valore Euro 49.140,00 +
- b)- 504 sub 6 valore Euro 22.495,00 +

Valore complessivo Euro **71.635,00**

Diconsi Euro SETTANTUNOMILASEICENTOTRENTACINQUE/00. =====

G.2)- Il costo della demolizione delle OPERE ABUSIVE è quello riportato nel riquadro n. 4 del prospetto delle spese presunte di cui sopra. =====

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

4)- RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAL CUSTODE GIUDIZIARIO

Per come indicato nelle osservazioni del Custode Giudiziario (Allegato “T”): =====

1)- *“occorre allegare la certificazione notarile in atti redatta l’11/05/2022 dal notaio Francesco CASARINI di Bologna”*, =====

RISPOSTA:

Tra gli allegati, con la lettera “U”, è stata inserita la copia della certificazione di cui al punto uno 1)- che precede. =====

2)- *“l’appartamento (foglio 42, particella 504, sub 6) non è libero ma utilizzato dalla famiglia del debitore esecutato e quindi occupato”, “come constatato in sede di primo accesso il 22/12/2022 e dichiarato dal debitore stesso infatti, tra l’altro, vi sono mobili e arredamenti.”* =====

RISPOSTA:

Tutto l’immobile esecutato è utilizzato dalla famiglia del [REDACTED] e che lo stesso ha libero accesso a tutti gli ambienti. I due appartamenti sono comunicanti tra di loro e, a loro volta, collegati con altre u.i.u. di proprietà dell’esecutato, non oggetto di causa, per come già evidenziato; considerando che al punto C.2)- della perizia è stato precisato che da indagini esperite in data 09/03/2023 presso l’Agenzia di Paola, Sez. distaccata di Belvedere Marittimo, previa richiesta con appuntamento (Allegato “Q”) prenotato il 07/03/2023, non risulta alcun contratto di locazione o comodato per gli immobili oggetto di causa di proprietà dell’esecutato [REDACTED] è da ritenere che il 504 sub 6 è occupato dalla famiglia [REDACTED] ma è libero da vincoli contrattuali di fitto e di comodato. Tale dicitura è stata riportata al punto C.1.b)- a integrazione di quanto relazionato nel preliminare. =====

3)- PREMESSO che *“l’appartamento (foglio 42, particella 504, sub 5) e l’appartamento (foglio 42, particella 504, sub 6, sono comunicanti come scritto a pag. 12 della perizia, inoltre l’unità immobiliare sub 6 è priva di impianto termico autonomo (pag. 8 della perizia) in quanto collegata all’unità immobiliare adiacente*

sub 5; CONSIDERATO *“che sarà il G.E. all’udienza del 15/09/2023 ore 10,00, ascoltare le parti, a decidere se eseguire prima della vendita la sanatoria ecc...., ad oggi la sottoscritta ritiene che non si possa procedere a vendere in 2 lotti separati, i due subalterni 5, 6 perché non è detto che vengano acquistati dallo stesso soggetto. == E’ opportuno quindi evidenziare in risposta al quesito F (formazione dei lotti), l’ipotesi della vendita in un unico lotto formato dalle 2 unità immobiliari (foglio 42, particella 504, subalterni 5 e 6) che allo stato attuale sono comunicanti e non autonome, indicando il valore venale complessivo decurtato delle spese. Di conseguenza a pag. 21 della perizia va precisato che, senza le suddette opere previamente autorizzate dal G.E., non è possibile vendere in 2 lotti separati le unità immobiliari sub 5,6. A pag. 17 Occorre precisare che sarà il G.E. a decidere se autorizzare la sanatoria delle opere abusive sanabili prima della vendita. =====*

RISPOSTA:

I due appartamenti oggetto della presente sono comunicanti, ma interrompendo il collegamento, diventano indipendenti e sono comunque autonomi, inoltre allo stesso modo può essere scollegato l’impianto termico, che esiste materialmente ma non è funzionante, per cui il Giudice deciderà sul da farsi (debitamente corretto a pag. 17 della perizia). =====

Rigetto la considerazione del Custode che *“ritiene non si possa procedere a vendere in 2 lotti separati i subalterni 5 e 6, perché non è detto che vengano acquistati dallo stesso soggetto”*; =====

Essendo i due appartamenti potenzialmente autonomi, non vedo il motivo per cui si debba condizionare la vendita, in quanto con l’eventuale assegnazione a diversi soggetti, ciascuno di essi procederà per proprio conto agli adempimenti burocratici e materiali già discussi e definiti, che nello specifico riguardano la richiesta di sanatorie nei tempi previsti dalla legge, con contestuale chiusura dei collegamenti tra le due u.i.u. interessate; ribadisco, pertanto, che il sub 5 e sub 6, attualmente comunicanti, possono

diventare legittimamente indipendenti, poiché hanno le caratteristiche urbanistiche per essere autonome. =====

Ciò non toglie che in virtù di quanto esposto sopra, la richiesta del Custode Giudiziario per l'ipotesi di vendere le due u.i.u. in unico lotto è fattibile, basta sommare i due valori per come sono stati calcolati e aggiunti nell'apposito quesito, nonché riportati qui di seguito, senza ulteriori spese; quindi, a prescindere se la vendita interesserà un solo lotto oppure due, le spese quantificate rimangono comunque inalterate, relativamente alle sanatorie e alla variazione catastale. =====

Concludo ribadendo che gli immobili oggetto di causa necessitano di essere legittimati con le procedure tecniche analizzate e quantizzate nella perizia, il cui da farsi sarà a discrezione del Giudice. =====

VALUTAZIONE DELLE DUE U.I.U. sub 5 e sub 6 IN UNICO LOTTO

Per ottenere il valore complessivo delle due unità, sub 5 e sub 6, è sufficiente procedere alla somma dei rispettivi valori definitivi mediati, per cui:

- a)- 504 sub 5 valore Euro 49.140,00 +

- b)- 504 sub 6 valore Euro 22.495,00 +

Valore complessivo Euro 71.635,00

Diconsi Euro SETTANTUNOMILASEICENTOTRENTACINQUE/00. =====

Valutazione riportata anche nell'apposito quesito "G". =====

4)- A pag. 24 della perizia relativa al calcolo del valore venale dell'unità immobiliare (foglio 42, particella 504, sub5) il valore venale, decurtato delle spese, è pari a €49.139,25 (€ 55.589,25 = deve essere – 6.450,00 spese da decurtare) anziché, come scritto per mero errore materiale, € 49.131,25. =====

RISPOSTA:

Detta correzione è stata riportata nella perizia finale. =====

5)- *Infine fa presente che nell'appartamento sub 5 il giorno del sopralluogo (22/12/2022) nel muro esterno e in corrispondenza nel muro interno era presente umidità (.....).* =====

E' opportuno che venga evidenziato nella perizia il costo presuntivo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per i probabili lavori di manutenzione, volti.....che l'appartamento è in generale in uno stato di conservazione discreto come indicato nella perizia a pagina 23. =====

RISPOSTA:

Dai rilievi eseguiti e dalla documentazione fotografica allegata risulta che sull'intero fabbricato **504** e non solo sul **sub 5**, al piano terra, perimetralmente e in qualche punto anche all'interno, sono state rilevate alla base, per un'altezza variabile tra circa 20 e 40 cm., chiazze di umidità e qualche punto di intonaco ammalorato. Allo stato è in atto il processo di imbibizione poiché, soprattutto nel periodo invernale, a causa delle piogge diffuse, l'acqua presente nel terreno circostante il fabbricato di non recente edificazione risale lungo le pareti verticali dell'immobile che, essendo aride, assorbono l'umidità e la espellono in superficie. Il fabbricato è ubicato in campagna ed è privo di un'adeguata pavimentazione esterna con regimentazione delle acque superficiali. Il fenomeno dell'imbibizione presente è da tenere sotto controllo ed è necessario procedere con lavori di manutenzione ordinaria per eliminare periodicamente la causa, con rasatura delle parti ammalorate e trattamento delle superfici con prodotti antiumido e antimuffa, facilmente reperibili sul mercato e di modesto costo. =====

Per eliminare definitivamente il problema, se la situazione dovesse degenerare, bisognerebbe procedere con interventi edilizi invasivi nel piano di fondazione e nelle aree esterne circostanti il fabbricato, eseguendo così, lavori sostanzialmente impegnativi materialmente ed economicamente, non pertinenti alla perizia; **non a caso** nelle valutazioni eseguite si è evidenziato lo stato di conservazione **discreto** delle due u.i.u. (504 sub 5 e 504 sub 6), in quanto nei fabbricati di non recente edificazione, sussistono

sempre delle anomalie che il proprietario deve tenere diligentemente sottocontrollo, le cui spese necessarie per rimediare all'inconveniente rientrano in quelle forfettarie considerate nella valutazione degli immobili nello specifico quesito. =====

5)- CONCLUSIONI

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

Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti postimi e alle osservazioni pervenutemi, quest'ultime debitamente integrate nella perizia, deposito la presente relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento e integrazione. =====

Tortora, li 29/04/2023.

IL C.T.U.
Geom. Michele DE PAOLA