

Onorevole

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Consulenza tecnica d'ufficio, ordinata dal sig. G.E. dottoressa Federica Laino, redatta in merito alla Esecuzione Immobiliare n.46/2022 R.G.E.I. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] cespite sito in Diamante (CS).

P.U. 05 maggio 2023

IL C.T.U.  
Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

## **PREMESSA**

Con opportuno provvedimento del giorno 17 novembre 2022, comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. Ill.ma disponeva la mia nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.46/2022 R.G.E.I.. Successivamente, in data 21 novembre 2022, ho prestato il giuramento di rito ed ho depositato a mezzo PEC, sul sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Consultato il sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, ho raccolto la documentazione necessaria al fine di espletare integralmente il mandato affidatomi.

Nel prosieguo, effettuate le opportune indagini di tipo tecnico amministrativo presso i vari enti ed avendo richiesto agli stessi la documentazione del caso di cui si dirà in appresso, ho ritenuto di essere nelle condizioni di poter effettuare il necessario sopralluogo.

Anteposto che, la dott.ssa Michela Sarli, nominata dalla S.V. Ill.ma, quale Custode Giudiziario del bene immobile oggetto di perizia, previo accordo con lo scrivente, ha notificato ai debitori la data di accesso sul bene oggetto di pignoramento. Pertanto, sempre in accordo e coadiuvato dalla dott.ssa Michela Sarli ed alla presenza del [REDACTED]

in data 19 dicembre 2022 alle ore 10,00, ho effettuato il sopralluogo dell'immobile sito in via Cesare Consiglio n.14, frazione Cirella, del Comune di Diamante. In tale occasione ho eseguito un'attenta ricognizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e ho iniziato ad effettuare il rilievo metrico

e fotografico. Al fine di completare la misurazione dell'immobile è stato necessario conseguire un secondo accesso. Dunque, in data 19 gennaio 2023 alle ore 10,00, sempre in accordo con la dott.ssa Michela Sarli ed alla presenza dei signori [REDACTED] ho completato il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti sia interni che esterni facenti parte dell'immobile da valutare. In tali occasioni, come di consueto, ho proceduto anche alla stesura dei verbali di sopralluogo (vedi allegato n.2).  
Ultimati i sopralluoghi e le indagini del caso, passo alla risposta dei quesiti postimi.

## RISPOSTA AI QUESITI

- 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.*

Dalle indagini esperite si è accertato che i dati ipocatastali, catastali ed urbanistici rilevati, individuano esattamente il bene oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e risulta altresì completa la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

*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).*

Si fornisce copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori derivante da atto di donazione, stipulato in data 01 aprile 1987 dal Notaio dott. Filippo Magurno Rep. n.9969, Racc. n.1440, registrato ad Acri in data 14 aprile 1987 al n.244

serie I e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 28 aprile 1987 al n.8648 R.G. ed al n.152511 R.P. (vedi allegato n.3). La copia dell'atto, previa richiesta, mi è stata rilasciata dallo stesso studio notarile.

*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.*

In risposta al presente quesito, non è necessario acquisire l'estratto di matrimonio, in quanto, per come riscontrato nell'atto di donazione stipulato dal Notaio dott. Filippo Magurno in data 01 aprile 1987 Rep. n.9969 (vedi allegato n.3), i coniugi, [REDACTED] hanno dichiarato di essere in regime di comunione legale dei beni; tuttavia, sono entrambi pignorati per lo stesso immobile e per l'intero del cespite.

*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.*

Nulla da evidenziare perché esiste agli atti la certificazione notarile e se ne allega copia per come richiesto (vedi allegato n.4).

**- 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;

Per come specificato in premessa, nelle date del 19 dicembre 2022 e del 19 gennaio 2023, ho proceduto e portato a termine le visite di sopralluogo, nelle quali, alla presenza del Custode Giudiziario dott.ssa Michela Sarli e dei signori coniugi [REDACTED] nel primo sopralluogo e alla presenza dei soli esecutati nel secondo sopralluogo, ho eseguito e portato a termine il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti, interni ed esterni, del cespite oggetto di pignoramento.

Trattasi in sostanza di un appartamento adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Diamante, frazione Cirella, via Cesare Consiglio n.14 (già località San Daniele). Si precisa che, sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento che nella documentazione ipocatastale, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Foglio n.3, particella n.235, sub.2, piano primo e secondo, categoria F/4 "in corso di definizione";

per come meglio specificato nell'allegata visura catastale storica (vedi allegato n.5).

- L'unità immobiliare soggetta a pignoramento sviluppa una superficie commerciale di mq.186,39. Detta superficie scaturisce dalla somma della superficie lorda (Vuoto per Pieno) dell'appartamento posto al piano primo e secondo pari a mq.173,90 e della superficie del terrazzo e del balcone al 35% pari a mq.12,49 (mq.35,71 x 0,35 = mq.12,49).
- La superficie utile dell'appartamento è di mq.137,57 oltre a mq.35,71 del terrazzo e del balcone.

- La tipologia e la natura reale dell'appartamento oggetto di perizia è per civile abitazione del tipo "residenziale", mentre la tipologia e la natura catastale è "unità in corso di definizione" per come indicato nella visura catastale storica (vedi allegato n.5).
- Il cespite in argomento confina: a nord con terreno in proiezione particella n.5000, ad est con fabbricato particella n.236, a sud in proiezione con corte esclusiva dell'unità immobiliare sub.1 posta al piano terra dello stesso fabbricato particella n.235 e ad ovest con fabbricato e terreno in proiezione, particelle nn.234-5000. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza, che tuttavia non lasciano dubbi sulla univoca identificazione del cespite da stimare.
- Come già detto, l'unità immobiliare oggetto di perizia è adibita ad abitazione, sita nel centro abitato della frazione Cirella, alla via Cesare Consiglio (già località San Daniele) n.14, rinomata località turistico-balneare del Comune di Diamante. Fa parte di un fabbricato catastalmente composto da due unità immobiliari ad uso abitativo. L'intero fabbricato è composto da un piano terra, da un piano primo e da un piano secondo (o mansarda); gode sul lato sud di un'area di corte antistante il fabbricato che tuttavia, per come riportato nell'atto di donazione stipulato dal Notaio dott. Filippo Magurno Rep. n.9969 (vedi allegato n.3) a pag.5, ultimo capoverso, è di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare sub.1 posta al piano terra, mentre l'appartamento sub. 2 oggetto di valutazione, ne gode solo per il diritto di passaggio. Detta corte è delimitata da muretto e soprastante ringhiera metallica; l'accesso è assicurato da via Cesare Consiglio da un cancello in ferro. Quindi,

all'appartamento da stimare, per come già evidenziato è da via Cesare Consiglio che, accedendo sulla corte (si ripete per il solo diritto di passaggio), bisogna superare il dislivello tra il piano terra ed il primo piano, utilizzando una scala posta sul lato ovest della corte; detta scala non è di uso esclusivo bensì è di uso comune con un'altra unità immobiliare adiacente e ricadente sulla particella n.234.

Il fabbricato nel suo insieme è stato costruito con struttura portante in muratura; l'intonaco esterno è del tipo tradizionale rifinito con graniglia di marmo a spruzzo tinteggiato bianco.

L'appartamento in esame si sviluppa su due piani (piano primo e piano secondo o mansarda) collegati da una scala interna. Il piano primo è composto da: un ingresso/corridoio, un soggiorno, una sala pranzo, una piccola cucina, un disimpegno che collega il corridoio/ingresso al vano scala ed un w.c. di servizio ricavato nel sottoscala. Inoltre, sul lato sud è presente un terrazzo d'ingresso posto a livello che collega l'abitazione al vano scala esterno. Il piano secondo (o mansarda) è composto da: tre camere da letto con un unico balcone a livello, un w.c., un disimpegno comunicante con il vano scala interno, un piccolo locale adibito a cabina armadio ed un altro piccolo locale adibito a ripostiglio.

In merito alle caratteristiche interne si riscontra che, le stesse si trovano in uno stato di normale conservazione anche se di fatto bisognevoli di ordinaria manutenzione, come ad esempio opere di pitturazione interna; mentre in merito alle condizioni esterne si evidenzia che gli infissi esterni in legno e le ringhiere sono bisognevoli di trattamenti con vernici protettive. Durante il secondo sopralluogo, coinciso con una giornata

alquanto piovosa, ho avuto modo di verificare che anche la grondaia è bisognevole di manutenzione; in effetti ho constatato che l'acqua piovana oltre che tracimare dalla grondaia, probabilmente per l'ostruzione dei pluviali, fuoriusciva anche dalle giunture. Gli infissi esterni sono in legno completi di vetro monostrato e da persiane in legno con lamelle orientabili. Le porte interne sono in legno massello a pannello lavorato; le pavimentazioni sono in marmo. In particolare, nei locali w.c. la pavimentazione ed il rivestimento sono in mattonelle di ceramica così come il rivestimento del piccolo vano cucina. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo comune e sottotraccia con apparecchiatura di modesta qualità; non esiste un impianto di riscaldamento, ma è presente solo un impianto di climatizzazione con uno split al piano primo, precisamente nel vano soggiorno, e un altro è posto al piano secondo in una sola delle tre camere da letto; nella sala pranzo è presente un caminetto a legna; la produzione dell'acqua calda è garantita da un boiler elettrico (scalda bagno) installato nel locale w.c. posto al piano secondo. Nel suo insieme, l'appartamento è abitabile senza particolari accorgimenti da tenere conto.

Il tutto per come si rileva dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n.9).

*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.*

Come già enunciato, il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari di cui una in ditta ai debitori e l'altra di proprietà diversa. Dalle informazioni assunte in fase di sopralluogo è emerso

che il fabbricato è sprovvisto di regolamento di condominio. Tuttavia, essendo il fabbricato costituito da due unità immobiliari e di proprietà diversa, come per legge, esistono parti comuni ed in particolare: il tetto di copertura, le facciate, le fondamenta e la struttura portante del fabbricato, mentre la scala esterna resta ad uso comune con un'altra unità immobiliare ricadente su un'altra particella. Il tutto per come riportato nella planimetria da me redatta e che rappresentante lo stato di fatto (vedi allegato n.8) e nella documentazione fotografica (vedi allegato n.9).

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

Si risponde negativamente al presente quesito non essendo il cespite pignorato un terreno.

### **Identificazione pregressa dei beni**

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

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

*Ai fini di cui sopra, alleghi:*  
*visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Il bene immobile, per come sopra descritto, trova riscontro nei dati catastali emergenti nella relazione notarile ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento. A tale scopo, si allegano: visura catastale storica (vedi allegato n.5), estratto di mappa (vedi allegato n.6), planimetria catastale

(vedi allegato n.7) e planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto (vedi allegato n.8).

**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.*

Per il bene in esame si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro corrispondenza ai dati dei registri immobiliari. Tuttavia, dalle ispezioni eseguite in fase di sopralluogo, per come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedi allegato n.9), il bene in esame è un appartamento che si sviluppa su due piani (piano secondo e piano terzo o mansarda) collegati da scala interna, con rifiniture consone alla sua destinazione d'uso, quale civile abitazione, e lo stato di fatto (vedi allegato n.8) corrisponde esattamente alla planimetria catastale (vedi allegato n.7), ma, per come si evince dalla visura catastale storica (vedi allegato n.5) pur preservando esattamente gli stessi dati catastali "foglio, particella e subalterno" risulta ancora censito in categoria F/4 "in corso di definizione".

Quindi, dovendo procedere necessariamente all'aggiornamento catastale ai

fini di una vendita, di seguito si evidenziano i costi necessari per la denuncia di variazione catastale che ammontano ad €.800,00 oltre accessori di legge. Le opere sono legittimate dal titolo edilizio riportato nella risposta al quesito "E.1".

- C -

### Stato di possesso

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

L'immobile risulta stabilmente occupato dai coniugi esegutati e dal nucleo familiare per uso abitazione principale, per come dichiarato dai medesimi esegutati in sede di sopralluogo e per come risulta anche dal certificato "situazione di famiglia" rilasciato dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Diamante (vedi allegato n.10). L'abitazione risulta completamente arredata e si trova in buono stato di manutenzione.

**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.*

Dalla consultazione del sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate di Paola, con l'ausilio dell'assistente Tributario di turno, nella visita effettuata in data 24 gennaio 2023, ho accertato che sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di locazione, comodati d'uso o altro di nessun genere.

**3)** *Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato 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.*

L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato alla via Cesare Consiglio, al civico n.14 del Comune di Diamante. In particolare si può affermare che, l'edificio di cui fa parte l'appartamento da stimare è situato in zona centrale del nucleo abitativo della frazione Cirella, rinomata e ambita zona turistico-balneare, molto frequentata nel periodo estivo grazie alle bellezze naturali che offre il territorio (ad esempio l'affaccio caratteristico sulla costiera rocciosa), alla vicinanza dal mare e anche alla buona offerta di attrezzature affini alla stagione estiva e in particolar modo: alberghi, villaggi, ristoranti, bar, pizzerie e strutture per utilità collettive come farmacia, negozi alimentari, ufficio postale, attrezzature sportive, ecc..

La zona è servita da una buona viabilità interna, posta a 300 metri circa dal mare e a 700 metri circa dalla strada statale (s.s. 18 SA-RC).

In detta zona il mercato immobiliare, ai fini della valutazione locativa, ha una oscillazione rilevante durante l'intero anno, ossia ottima richiesta nel periodo estivo e quasi assente nel rimanente arco dell'anno, circostanza questa determinata appunto dalla particolare natura della zona come sopra evidenziato. Al fine di non discostarsi tanto dalla realtà valutativa, ho consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"), del Comune di Diamante e riferite al primo semestre dell'anno 2022, ultimo disponibile (*vedi allegato n.11*). I valori riscontrati, ai fini locativi e per abitazioni di tipo economico come quella del nostro caso, oscillano da un minimo di €3,20 ad un massimo di €4,70 al mq per mese (di superficie lorda). In particolare, per quanto espresso nella descrizione del

bene in argomento, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €2,70 al mq. per mese di superficie lorda.

In sostanza: mq.186,39 x €2,70 = €503,25, che in cifra tonda ammonta ad €500,00 al mese.

- 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.*

Per il bene oggetto della presente relazione non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, non esistono canoni, livelli di diritti demaniali o usi civici.

La zona ove ricade l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale dei beni culturali e delle aree protette di cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i.. Il diritto sul bene dei debitori pignorati è quello di proprietà, per averlo

acquistato con atto pubblico di donazione stipulato in data 01 aprile 1987 dal Notaio dott. Filippo Magurno Rep. n.9969, Racc. n.1440, registrato ad Acri in data 14 aprile 1987 al n.244 serie I e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 28 aprile 1987 al n.8648 R.G. ed al n.152511 R.P. (vedi allegato n.3). Si precisa che, nel rogito appena richiamato è stato sancito il diritto di "prelazione obbligatoria", tanto è vero che a pag.6, ultimo capoverso, si legge quanto segue: "8) Tra i signori F [REDACTED] [REDACTED] si conviene che, qualora i donatori decidessero in futuro di vendere l'appartamento prima descritto ad un terzo estraneo, dovranno dare – salvo risarcimento danni – la preferenza alla donante, unitamente al coniuge, e comunicargli tale volontà mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, contenente la proposta di vendita e l'indicazione del prezzo. Trascorsi trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione senza che la prelazione sia stata esercitata, i donatari potranno cedere liberamente l'immobile.-----  
Nell'ipotesi in cui la prelazione venga attivata si dovrà procedere al perfezionamento dell'atto di vendita entro il mese successivo alla scadenza del termine pattuito per la prelazione stessa".

Non esistono inoltre, altri diritti o usi civici accertati.

**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.

Ritenuto che l'immobile versa in buono stato di conservazione e

manutenzione, i costi di manutenzione ordinaria ammontano a circa €.300,00 annui.

In merito alle spese condominiali, nulla è da evidenziare in quanto non esiste un regolamento e/o un amministratore di condominio.

- 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.*

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante, a seguito di formale richiesta a mezzo PEC inoltrata in data 02 dicembre 2022 (vedi allegato n.12) e previo appuntamento fissato sul portale telematico dedicato, in data 13 dicembre 2022 ho preso visione del fascicolo del fabbricato ed ho ritirato la copia degli elaborati tecnici, nonché tutte le informazioni necessarie al fine di rispondere compiutamente ai quesiti postimi.

Dallo studio del fascicolo è emerso che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in epoche diverse. Il fabbricato originariamente costituito da un solo piano (piano terra) è stato edificato in un periodo antecedente l'anno 1942. Successivamente è stato

edificato in sopraelevazione un nuovo corpo di fabbricato, ossia l'unità immobiliare oggetto di valutazione, realizzato su due piani (piano primo e piano secondo o mansarda) e con struttura portante in muratura per come si evince nell'elaborato di progetto (vedi allegato n.14); detti lavori sono stati conseguiti abusivamente e completati nell'anno 1976. Le opere realizzate abusivamente sono state sanate in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria da Concono (L.47/85), prot. n.11713, pratica n.96, rilasciata dal Sindaco pro tempore del medesimo Comune in data 30 dicembre 1996 (vedi allegato n.13), previo conseguimento del nulla osta della Soprintendenza per i beni A.A.A.S. della Calabria di Cosenza ai fini paesaggistici ed ambientali, rilasciato in data 02 dicembre 1991 prot. 15435 (vedi allegato n.15), e del Certificato di idoneità Statica, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 27 novembre 1996 prot. N.22236 (vedi allegato n.16).

Dal raffronto tra il progetto originario (vedi allegato n.14) ed il rilievo planimetrico da me redatto che rappresenta lo stato di fatto (vedi allegato n.8), non si riscontrano difformità edilizie.

Si evidenzia inoltre che non risultano agli atti dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella di "civile abitazione" ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito, ma non trova corrispondenza con quanto registrato in catasto, in quanto attualmente risulta censito come "unità in corso di definizione".

**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;*

In merito al seguente quesito ed in ragione di quanto sopra riportato si precisa che, l'immobile non presenta difformità edilizie tali da richiedere eventuali atti di assenso 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.*

Si risponde negativamente al presente quesito non avendo riscontrato irregolarità urbanistiche sul bene immobile pignorato, pertanto non si procede a nessuna quantificazione di costi per la demolizione di parti abusive e non sanabili.

**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.*

Al presente quesito si risponde negativamente, in quanto non si tratta di un terreno e/o di un fabbricato rurale.

- 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.*

Dalla situazione attuale non è possibile frazionare ulteriormente il bene pignorato, pertanto il cespite, così come sopra relazionato, rappresenta di per sé un lotto.

**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.*

L'immobile è stato pignorato per la sua intera consistenza.

- 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 valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

L'appartamento oggetto di valutazione, per come già riportato, è sito al piano primo e secondo (o mansarda) di un fabbricato ubicato nel centro abitato

della frazione Cirella, via Cesare Consiglio, al civico n.14 del Comune di Diamante.

Ai fini della valutazione e per come richiesto al primo capoverso del presente quesito, si è fatto riferimento al metodo di stima comparativa, ossia nella ricerca del più probabile valore di mercato comparando immobili similari e con caratteristiche peculiari affini fra loro. Per conoscenza personale professionale diretta ed a seguito di incarichi simili assunti e svolti nella stessa zona ove è ubicata l'unità oggetto di stima, posso determinare con buona approssimazione la quotazione immobiliare riferita al metro quadrato di superficie lorda (VPP "vuota per pieno"). Il testo consultato a cui faccio riferimento è "Stima degli Immobili: metodologia e pratica di Leo Carnevale, Massimo Curatolo e Licia Palladino, Edizione DEI Tipografia del Genio Civile anno 1999". Entrando nel merito, il valore di mercato, oscilla tra €.630,00 ed €.920,00; a confronto, per avere maggiore contezza di quanto stimato, si forniscono i dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatto dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (vedi allegato n.11), riferiti al primo semestre 2022 (ultimo disponibile).

Valori Comparativi	Valore Min	Valore Max
Dati riferiti al mercato immobiliare:	€.630,00	€.920,00
Dati Tabellari dell'OMI:	€. 850,00	€.1200,00

Dalla semisomma dei valori esposti in tabella il più probabile valore di mercato (VPP) al metro quadrato è di €.900,00.

Quotazione questa, molto vicina al mercato immobiliare per l'abitazione di riferimento tenuto conto delle domande e delle offerte che vi sono in zona al

momento della stima.

**Determinazione del Valore:**

Superficie commerciale abitazione (superficie lorda, vuoto per pieno): mq.173,90 x €.900,00 al mq. =	€.156.510,00
Terrazzo e balcone:..... mq.35,71 x 0,35 x €.900,00 al mq. =	€.11.248,65
SOMMANO	€.167.758,65

**Aggiunte e Detrazioni:**

<u>Aggiunte</u>	Per quanto già relazionato non si considerano ulteriori incrementi sul valore.:	€.0,00
-----------------	---	--------

<u>Detrazioni</u>	Assenza di garanzia, l'3% sul valore stimato, pari a:	€.5.032,75
	Peculiarità insite nella difficile situazione del mercato immobiliare, il 3% sul valore stimato, pari a:.....	€.5.032,75
	Stato di vetustà e di usura, riparazione e trattamento delle ringhiere esterne e degli infissi, tinteggiatura interna ecc.: l'8% sul valore stimato, pari a:.....	€.13.420,69
	Oneri per aggiornamento catastale, lo 0,61% sul valore stimato, pari a:.....	€.1.023,32
	Sommano	€.24.509,51

**Determinazione del Valore finale:**

Valore:	€.167.758,65
Aggiunte:	€.0,00
Detrazioni:	- €.24.509,51
Valore Commerciale più probabile	€.143.249,14

In cifra tonda **€.143.250,00**

**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.

Il fabbricato non risulta abusivo in quanto è stato legittimato con regolare Concessione Edilizia in Sanatoria da Condono (L.47/85).

**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.**

L'immobile in argomento è stato pignorato per l'intero e non pro quota.

Il sottoscritto, avendo ottemperato al mandato ricevuto, rassegna la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia riservata.

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

Allegati:

- 1 - Quadro Riassuntivo;
- 2 - Verbali di Sopralluogo;
- 3 - Copia atto di Donazione Notaio dott. Filippo Magurno Rep. n.9969;
- 4 - Copia Certificazione Notarile;
- 5 - Visura catastale storica;
- 6 - Estratto di mappa;
- 7 - Planimetria catastale;
- 8 - Planimetria stato di fatto;
- 9 - Documentazione fotografica;
- 10 - Copia Certificato Situazione di Famiglia e di Residenza;
- 11 - Estratto banca dati quotazioni immobiliari;
- 12 - Richiesta documentazione edilizia UTC di Diamante;
- 13 - Copia Concessione Edilizia in Sanatoria da Condono Prot. n.11713 del 30-12-1996;
- 14 - Stralcio del Progetto allegato alla C.E. in Sanatoria da Condono n.11713/1996;
- 15 - Copia Nulla Osta Soprintendenza prot.15435 del 02/12/1991;
- 16 - Copia Certificato di Idoneità Statica depositato al Genio Civile di Cosenza - Prot.22236 del 27/11/1996.