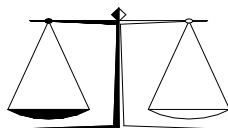


STUDIO TECNICO
GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA
Via Vittorio Emanuele III – 87020 Acquappesa (CS)
Tel. 0982 – 971298 * cell. 347 – 5356733

Tribunale Ordinario di Paola
(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 84/2023 R.G.E.I.

CONTRO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Antonio Sciammarella
Antonio Sciammarella

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: P.E. n.84/2023 – [REDACTED] contro [REDACTED] Ill.mo
Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

1. Premessa

Con provvedimento del 19 ottobre 2023, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Cosenza al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. Ill.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe e convocato per l'udienza del 8 marzo 2024, nel quale, dopo avere accettato l'incarico, la S.V. Ill.ma mi poneva i seguenti 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.

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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o

nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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

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

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate

differmit  catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile   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 congruit  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'opponibilit  alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove gi  nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D

Esistenza di formalit , vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalit  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'attualit ;
 - servit  attive e passive e formalit  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 irregolarit  urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servit  pubbliche) o usi civici, altres  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 propriet  ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed

in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

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

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

F

Formazione dei lotti

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

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G

Valore del bene e costi

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

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

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver consultato la documentazione allegata alla procedura, previa comunicazione telefonica e conseguente PEC, con il custode Dott.ssa Maria Aita nominata dal G.E. del Tribunale di Paola nella procedura esecutiva immobiliare, fissavamo per il giorno 9 febbraio 2024, alle ore 10:00, l'inizio delle operazioni peritali con l'ausilio della forza pubblica, in quanto il G.E. autorizzava l'accesso forzoso all'immobile oggetto di P.E., non trovando l'esecutata in loco si decideva di rinviare l'accesso a data da destinarsi.

In data 23 febbraio 2024 alle ore 9:00, previa comunicazione telefonica con il custode e sempre con l'ausilio della forza pubblica, si fissava nuovamente l'accesso all'immobile, anche in questa occasione l'esecutata non si faceva trovare nell'abitazione. Spostatici presso la caserma del Comando Compagnia Carabinieri di San Lucido, si eseguivano ricerche su eventuali recapiti telefonici dell'esecutata.

Reperito il numero personale, previa comunicazione telefonica, il custode Dott.ssa Maria Aita, mi informava che in data 6 marzo 2024, previo appuntamento con l'esecutata si fissava il primo accesso in via bonaria.

In questa occasione, erano presenti oltre al custode, la Sig.ra [REDACTED], esecutata, effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico dell'unità pignorata, una ricognizione dei luoghi e scattavo anche delle fotografie.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguo indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove inoltravo richiesta della planimetria catastale, visura dell'unità oggetto di stima e dell'elaborato planimetrico;
- l'UTC di Falconara Albanese (CS), dove richiedevo copia delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima, l'attestato di esistenza di eventuali vincoli e dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente; di conoscere se erano state presentate o siano in itinere richieste e/o rilasci di concessioni in sanatoria dai proprietari o costruttori dell'immobile in oggetto;
- l'Ufficio Demografico del Comune di Falconara Albanese (CS) e del Comune di Mareno di Piave (TV), dove ho richiesto copia l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato;
- l'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui chiedevo l'esistenza di eventuali contratti di locazione;
- agenzie di mediazione e studi professionali del luogo.

3. Risposte ai quesiti

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

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione depositata nel fascicolo telematico consta dell'istanza di vendita ex art. 529 c.p.c., della certificazione notarile in cui sono riportati i dati catastali attuali e pregressi nonché le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile allegata alla procedura si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano i seguenti gravami a tutto il 4 ottobre 2023:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 26/09/2023 ai nn.30340/23806 emesso dal Tribunale di PAOLA e notificato il 27/07/2023 contro [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore [REDACTED] [REDACTED] con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 05/11/2019 ai nn.28694/3018 atto notarile pubblico per notar MAZZOTTA MATTEO (COSENZA) del 04/11/2019, rep.6957/5430, per EURO 79.374,88 a garanzia di EURO 39.687,44 contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto. (cfr. all.2).

Dalla consultazione della banca dati della conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza non risultano altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.(cfr. all.3).

Documentazione catastale

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- visura storica dell'immobile pignorato (cfr. all.4);
- planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. all.5);
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico particella (cfr. all.6).

Titolo di proprietà

È stato acquisito e allegato alla presente rogito del 04/11/2019 Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 6956 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22490.1/2019 Reparto PI di COSENZA in atti dal 05/11/2019 (cfr. all.7)

Estratto di matrimonio

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Mareno di Piave (TV). (cfr. all.8).

PUNTO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'immobile pignorato consta in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da due piani fuori terra e uno 2interrato, ubicato in via Paradiso, del Comune di Falconara Albanese (CS), catastalmente identificato al Foglio di Mappa n.11 dalla particella n.755 sub 21.

Il fabbricato sopra descritto si trova ubicato alla località Torremezzo, nella zona marina, del Comune di Falconara Albanese (CS).

La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un buon interesse dal punto di vista turistico. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito tra il 1982 e il 1985. Esternamente il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione, l'interno dell'unità è in discrete condizioni di manutenzione, si nota l'assenza di alcune porzioni di pavimentazione con riparazioni approssimate in malta cementizia, nel bagno il rivestimento in piastrelle, in alcuni punti, non risulta perfettamente aderente alla muratura. La zona destinata a cucina, è carente del rivestimento, e la stessa attualmente è stata posizionata, con una cucina del tipo economico a gas, sul balcone attualmente chiuso con infissi in alluminio e vetro. Non si evidenziano fessurazioni sulle murature perimetrali e divisorie né la presenza di infiltrazioni sul solaio, gli impianti tecnologici (elettrico ed idrico) risalgono all'epoca della costruzione ed attualmente in buono stato. Nell'unità non è presente impianto di riscaldamento. (cfr. all.19).

Caratteristiche dell'appartamento particella 755 sub 21:

L'unità è posta al piano primo, alla stessa si accede dalle scale esterne, comuni alle unità poste ai piani sottostanti, l'interno dell'unità è composta da due ampi locali adibiti a cucina-pranzo e soggiorno, due camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare è dotata anche di due balconi sul lato Est e un ampio terrazzo sul lato Ovest. (cfr. all.9).

- **Superficie calpestabile: 65,00 mq** circa, comprensiva di bagni e disimpegni;
- **Superficie aree scoperte: 42,00 mq** circa;
- **Superficie corte: 15,00 mq** circa;
- **Superficie commerciale: 92,00 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie aree scoperte).
- **Confini:** l'appartamento confina a Nord con le unità censite ai sub 9 e sub 12 della particella 755, a Sud con scala comune all'unità oggetto di P.E. e ai subalterni sottostanti, non censita in catasto (cfr. all.6).

Dati catastali attuali

L'unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Falconara Albanese al Fg. n.11, part. n.755 sub 21, zona censuaria 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, vani 5, P.1, intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] (TV) il [REDACTED], Cod. Fisc.: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.4).

Conformità

l'immobile è sito in Viale Paradiso del Comune di Falconara Albanese (CS), sulla visura catastale, sull'istanza di vendita e sull'atto di pignoramento l'immobile è riportato in Viale Paradiso del Comune di Falconara Albanese (CS).

Dal sopralluogo effettuato, in data 6 marzo 2024, lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale depositata in atti. In particolare si rileva l'assenza del muro divisorio del disimpegno tra il vano soggiorno e i vani W.C. e camera da letto, nonché la chiusura dei balconi lato Est dell'unità con infissi in alluminio e vetro. (cfr all.9.1).

Pertinenze

Dall'elenco subalterni reperito presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza all'unità non sono allibrate pertinenze (cfr. all.6).

Dalla lettura del rogito notarile di compravendita rep. n.6956 del 4 novembre 2019 sono compresi nella vendita dell'immobile l'uso esclusivo di due posti auto lungo le strade interne e le piazzole condominiali. (cfr. all.7).

Dal sopralluogo effettuato risulta in uso esclusivo dell'unità immobiliare una porzione di corte condominiale, di circa 15,00 mq, chiusa da muretti in laterizio e cancello in ferro (cfr. all.19).

Variazioni per aggiornamento catasto

l'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n.11 dalla particella n.755 sub 21 non risulta essere conforme alla planimetria catastale, sia per quanto riguarda la disposizione degli spazi interni relativamente alla zona disimpegno tra camera e bagno, altresì per la chiusura con infissi in alluminio e vetro dei balconi posti sul lato Est dell'unità immobiliare (cfr all.5, all.9 e 9.1).

Di seguito si illustra il prospetto spese per l'aggiornamento della planimetria per la diversa distribuzione del disimpegno nella zona giorno:

- 1- Deposito planimetria Agenzia delle Entrate Territorio € 50,00;
- 2- Onorario tecnico € 1000,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 3- **Totale € 1.100,00.**

Non si esegue l'aggiornamento catastale relativo alla chiusura in alluminio e vetro dei balconi per i motivi specificati al punto E della presente perizia.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'area sulla quale il fabbricato di cui l'unità pignorata fa parte, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Falconara Albanese, ricade in **Zona con vincolo geologico e sismico**. (cfr all.12).

PUNTO C - Stato di possesso

l'immobile all'epoca del sopralluogo risultava essere occupato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED]. Dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Paola, non risultano contratti stipulati dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (TV) il 25/08/1954, Cod. Fisc.: [REDACTED] relativi all'immobile oggetto di P.E. (cfr. all.10).

PUNTO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Condominio

L'unità immobiliare in questione è ubicata nel complesso immobiliare "Residence Villaggio Solemar". Il complesso è costituito in condominio denominato "Solemar 3".

Dalla documentazione inviata allo scrivente CTU dall'amministratore del condominio, si evince che per l'unità oggetto di pignoramento, la spesa annua relativa all'unità immobiliare è di € 126,49. Le spese relative al periodo *agosto 2021-luglio 2022* ammontano ad € 339,10 annue, l'esecutata ha effettuato pagamenti per € 422,50, quindi con un credito in proprio favore di € 83,40.

Le spese relative al periodo *agosto 2022-luglio 2023* ammontano ad € 126,49.

Alla luce di quanto sopra relazionato il debito nei confronti del condominio per il periodo *agosto 2022-luglio 2023* è di € 43,90. (cfr. all.11)

Vincoli

Sull'area dove l'immobile pignorato insiste sussiste il vincolo sismico ai sensi della L. n.64/74 e il vincolo idrogeologico-forestale ai sensi dell'art.1 del R.D. n.3267. (*cf. all.12*)

PUNTO E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Conformità della costruzione

L'immobile di cui l'unità oggetto di P.E. fa parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n.12 prot. n.1876 rilasciata dal Sindaco del Comune di Falconara Albanese (CS) in data 10 aprile 1982, successiva Concessione in variante n.3 prot. n.3373 rilasciata dal Comune di Falconara Albanese (CS) in data 27 marzo 1984 e relativa dichiarazione di agibilità del 7 giugno 1985. L'unità immobiliare è stata oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n.5018 del 16 settembre 2019. (*cf. all.13/14/15/16*).

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme alle planimetrie allegate alla documentazione edilizia sopra citata.

Per quanto riguarda la disposizione degli spazi interni si rileva che porzione della muratura che delimitava il disimpegno della zona giorno è stata demolita (difformità planimetrica);

relativamente ai due balconi posti sul lato Est dell'unità immobiliare gli stessi risultano essere chiusi con infissi in alluminio e vetro con relativo incremento volumetrico. (*cf. all.9.1 e all.19*)

Non essendo state reperite presso l'UTC del Comune di Falconara Albanese (CS) richieste in merito alle difformità rilevate in sede di sopralluogo, per sanare le stesse, va presentata presso l'UTC una pratica edilizia (C.I.L.A.) per sanare la difformità planimetrica interna (demolizione disimpegno) e lo smontaggio degli infissi dei balconi (aumento volumetrico), secondo quanto disposto dagli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/2001, per il ripristino dello stato dei luoghi.

Di seguito si illustra il prospetto spese per la pratica edilizia e i lavori da eseguire:

- 1- Diritti di segreteria per sanatoria Comune di Falconara Albanese (CS) € 120,00;
- 2- Onorario tecnico predisposizione pratica per sanatoria per Ufficio Tecnico Comunale € 1200,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 3- Sanzione per intervento eseguito senza autorizzazione (art. 6-bis, comma 5 D.P.R. 380/2001) da versare al Comune € 1.000,00;
- 4- Spese dei lavori da eseguire calcolato come da "Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria Anno 2024" € 504,35 (*cf. all.17*);
- 5- **Totale** = € 120,00 (diritti segreteria) + € 1.000,00 (Sanzione) + € 1.260,00 (Onorario tecnico + 5%C.C.P. C.I.L.A.) + € 504,35 (lavori da eseguire) = **€ 2.884,35.**

PUNTO F – Formazione dei lotti

Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Il bene pignorato costituisce un unico lotto:

Lotto 1, Foglio di Mappa n.11 particella n.755 sub 21 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico).

Quota pignoramento

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

PUNTO G – Valore del bene e costi

Valutazione

Il metodo utilizzato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello della stima sintetico-comparativo.

Tale metodo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nello stesso comune, oggetto di compravendite recenti. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ovviamente, deve tener conto di tutte le caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* che influiscono sul suo apprezzamento.

Le indagini effettuate consultando i valori delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, presso agenzie di mediazione e studi professionali del luogo hanno evidenziato che i prezzi pagati per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima oscillano da 500 ÷ 800 €/mq per abitazioni economiche a seconda dell'ubicazione, della qualificazione energetica e ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

Pertanto, pur considerando il collegamento viario della zona, la presenza di negozi, ristoranti, bar e altre attività commerciali che porterebbero l'immobile a posizionarsi su gradini medio-alti della scala dei prezzi, considerata la tipologia dell'immobile, la sua età e il grado di manutenzione, ritengo equo attribuire allo stesso il seguente valore:

- Lotto 1, Foglio di Mappa 11 particella 755 sub 21 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 600,00/mq,
pertanto, il più probabile valore di mercato (**V_m**) del appartamento nelle condizioni attuali è:
V_m = mq 92,00 x 600,00 €/mq = 55.200,00 € (diconsi € cinquantacinquemiladuecento/00).

Valore decurtato dalle spese

V_m = € 55.200,00 - € 2.884,35 - € 43,90 (spese per la pratica edilizia, lavori da eseguire e condominio) = € 52.271,75 che si arrotonda a
€ 52.300,00 (diconsi € cinquantaduemilatrecento/00).

Conclusioni

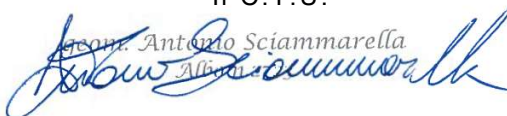
Il Valore dell'immobile identificato al Foglio di Mappa 11 particella 755 sub 21 è di **€ 52.300,00 (diconsi € cinquantaduemilatrecento/00).**

Avendo portato al termine il compito affidatomi, ringrazio la S. V. III.ma della fiducia accordatami e rassegno la presente relazione a cui allego:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Certificazione notarile;
- 3) Elenco ispezioni ipotecarie;
- 4) Visura storica catastale Fg n.11 particella 755 sub 21;
- 5) Planimetria catastale Fg n.11 particella 755 sub 21;
- 6) Elenco subalterni ed elaborato planimetrico Fg n.11 particella 755 sub 21;
- 7) Rogito notarile Repertorio n.6956 del 4/11/202169;
- 8) Attestazione Ufficio Stato Civile Comune di Mareno di Piave;
- 9) Planimetria appartamento Fg n.11 particella 755 sub 21;
- 9.1) Tavola comparativa difformità;
- 10) Attestazione AdE;
- 11) Bilanci anno 2021/2022 – 2022/2023 condominio “Solemar 3”;
- 12) Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Falconara Albanese;
- 13) Documentazione urbanistica Concessione Edilizia n.12 prot. n.1876;
- 14) Documentazione urbanistica Concessione in variante n.3 prot. n.3373;
- 15) Documentazione urbanistica Dichiarazione di agibilità del 7 giugno 1985;
- 16) Documentazione urbanistica S.C.I.A. prot. n.5018 del 16 settembre 2019;
- 17) Stralcio Prezzario Regione Calabria 2024;
- 18) Certificato prestazione energetica allegato al Rogito di acquisto;
- 19) Documentazione fotografica;

Acquappesa (CS) li 18 marzo 2023

Il C.T.U.



geom. Antonio Sciammarella