

Ing. Luigi Fazio
87029 Scalea (CS) - Viale Europa n° 2
Tel. 0985.806722 - 340.1218155
ing.fazio@tiscali.it - ing.luigifazio@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Civile

AFFARI CIVILI CONTENZIOSI
N° 28/2016

promosso da:

Creditori procedenti:

Convenuto principale:

OGGETTO : STIMA DELL'INTERO COMPENDIO OGGETTO DI GIUDIZIO

Giudice: dott.ssa Federica LAINO

C.T.U. : ing. Luigi Fazio

TAV. UNICA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO E FORMULAZIONE DEI QUESITI.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE.....	9
3. RISPOSTA AI QUESITI	11
4. CONCLUSIONI	50
5. ALLEGATI.....	51

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO E FORMULAZIONE DEI QUESITI

In data 19 Luglio 2017 il sottoscritto ing. Luigi Fazio, residente in Scalea (Cs) con studio professionale alla via Oberdan n° 16, è stato nominato, dall'Ill.ma Giudice dott.ssa Carmela Mirabelli, CTU nel contenzioso civile 28/2016; lo stesso si è recato in data 02.03.2018 davanti all'Ill.mo giudice dott. Filippo Putaturo, per il giuramento di rito ed accettare l'incarico di redigere relazione tecnica con progetto di divisione dei beni oggetto del contenzioso civile n° 28/16 contro la sig.ra XXXXXXXXX (debitore esecutato) promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore precedente).

In data 11 Aprile 2023 il Giudice dott.ssa Laino con provvedimento, recapitato allo scrivente tramite PEC in data 14/04/2023, assegnava 90 giorni per il deposito di nuova perizia di stima **sull'intero compendio oggetto di giudizio** rispondendo ai quesiti di cui all'originario provvedimento di incarico.

Nel dettaglio il Sig. Giudice ha affidato allo scrivente, nel provvedimento originario, il seguente incarico:

- 1) *“proceda all'accertamento delle singole quote di partecipazione alla comunione, indicando i titoli di provenienza dei beni favore di ciascun singolo dividente, nonché le iscrizioni e trascrizioni contro gli stessi dalla data di acquisto di ciascun cespite a quella di trascrizione della domanda di divisione; altresì verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Se non già risultante dal fascicolo processuale provvederà infine ad acquisire i titoli di provenienza dei beni favore di ciascun singolo dividente, nonché i rispettivi estratti di matrimonio con annotazioni marginali attestanti lo stato patrimoniale dei dividenti al momento del loro acquisto”;*
- 2) *“proceda, altresì, all'individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni oggetto di comunione, 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”;

- 3) *“indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra)”;*
- 4) *“acquisisca, per i terreni, 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”;*
- 5) *“confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni oggetto di divisione e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza, 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, nonché nella trascrizione della domanda di divisione”;*
- 6) *“segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate 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”;*
- 7) *“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 acquisire tutte le notizie utili per l’eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all’art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l’aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi”;*
- 8) *“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”;

- 9) *“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”;*
- 10) *“accerti 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”;*
- 11) *“indichi la destinazione d’uso degli immobili, 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. In particolare, 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). In caso di costruzioni successive a tale data, 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”;

12) *“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 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”;*

13) *“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. 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., ed 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”;

- 14) *“dica se l'immobile o gli immobili siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la relativa durata”;*
- 15) *“proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione”;*
- 16) *“indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente”;*
- 17) *“accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale valore delle rispettive quote, 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”;*
- 18) *“in caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione”;*
- 19) *“in caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione”;*
- 20) *“determini – ai fini dell'eventuale vendita - l'attuale valore di mercato dei beni oggetto di comunione, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a*

sostegno della valutazione effettuata. In particolare, determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili 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 il CTU 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 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”;

- 21) “in ogni caso, tenuto conto della volontà manifestata dai condividenti, prospetti con idonea planimetria di progetto, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con attribuzione del più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero”;*
- 22) “dica, quanto altro utile ai fini della decisione, dando conto della partecipazione o meno dei consulenti tecnici di parte, dell'adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese; in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico”.*

La causa veniva rinviata all'udienza del 27/11/2023.

2. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Successivamente all'incarico, nello specifico il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione intesa ad individuare e descrivere compiutamente il bene presso i pubblici uffici effettuando le seguenti operazioni:

- invio delle comunicazioni a mezzo PEC al Comune di Santa Domenica Talao, all'Ufficio Tecnico Comunale per richiesta degli atti urbanistici relativi al compendio da dividere presenti presso l'ente ed all'ufficio anagrafe per il rilascio dei certificati di matrimonio;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Domenica Talao per ritirare copia degli atti presenti in data 12/04/2018;
- le necessarie visure e planimetrie catastali in modalità telematiche, presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Cosenza;
- sessione presso la località in cui sono ubicati i beni, per poter prendere visione delle unità immobiliari;
- accessi presso il Tribunale di Paola.

Sono stati effettuati due sopralluoghi, il primo al fine di effettuare una verifica tra la consistenza reale dell'immobile e quella descritta nelle planimetrie ufficiali mentre un secondo sopralluogo ha riguardato la fattibilità e la condivisione del progetto di divisione.

Il primo accesso è stato compiuto venerdì 23 Marzo 2018 alle ore 15:00 e tale data è stata fissata all'atto del giuramento e comunicata tramite PEC al legale del debitore non presente all'udienza.

Al sopralluogo, iniziato alle ore 15:00 hanno presenziato, oltre al sottoscritto C.T.U., i sig.ri:

- XXXXXXXXX debitore e comproprietaria immobili.
- XXXXXXXXXXXXXXXX marito della debitrice.

Nessun altro è comparso.

Durante l'accesso, si è eseguita un'attenta ricognizione, visionando i luoghi oggetto del progetto di divisione, effettuando diverse misurazioni annotate su fogli e planimetrie e verificando la regolarità urbanistica dell'immobile.

Si è provveduto ad analizzare con particolare attenzione lo stato dei luoghi intorno al fabbricato ed all'interno dello stesso.

Sono, altresì, state scattate diverse fotografie descrittive dei luoghi, allegate alla presente e che di essa fanno parte integrante, per fornire anche un quadro visivo della consistenza e della condizione del bene.

Durante il sopralluogo la XX XXXXX ha dichiarato, su specifica domanda dello scrivente, che “non esiste condominio né risultano contratti di affitto registrati per gli immobili oggetto del contenzioso anche se tutti abitati”. Il sig. XXXXXX, marito della XX XXXX, ha invece dichiarato che: “Il piano terzo abitato da XXXXXXXXXXXX è stato da lei completato totalmente dato che al momento dell’acquisto della sua quota nel 2002 era rustico come evidenziato anche nel verbale di trasferimento immobili del Tribunale di Paola”.

Terminate le operazioni meramente tecniche, avendo acquisito quanto necessario ad espletare l’incarico affidatomi, il verbale (**Allegato A**) è stato chiuso alle ore 17:30.

Il secondo accesso è stato compiuto lunedì 14 Maggio 2018 alle ore 16:00 e tale data è stata comunicata ai legali delle due parti tramite PEC.

Al sopralluogo, iniziato alle ore 16:05 hanno presenziato, oltre al sottoscritto C.T.U., i sig.ri:

- XXXXXX debitore e comproprietaria immobili.
- XXXXXXXXXXXX marito della debitrice.

Nessun altro è comparso.

Il secondo accesso è stato effettuato per verificare la fattibilità del progetto di divisione e la volontà dei condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni. La XXX XXXX non ha condiviso il progetto di divisione respingendo la soluzione proposta per come da lei dichiarato nel verbale di sopralluogo: “Non intendo condividere il progetto di divisione prospettato – ha dichiarato la sig.ra XXX – in quanto né io né i miei figli siamo intenzionati a dividere gli immobili. In più dal 1994, anno in cui mi sono trasferita a Roma, ho lasciato la gestione del fabbricato a XXX XXXX XXXXX, la quale ha provveduto ad eseguire a sue spese tutti i lavori di completamento dell’immobile identificato come sub. 3 e la manutenzione ordinaria del fabbricato oltre al completamento delle parti comuni. Pertanto sono debitore verso XXXXX della mia quota dei lavori”.

Terminate le operazioni meramente tecniche, avendo acquisito quanto necessario ad espletare l’incarico affidatomi, il verbale (**Allegato A1**) è stato chiuso alle ore 17:55.

- In seguito alla comunicazione del 14/04/2023 lo scrivente, in data 02/05/2023, si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Santa Domenica Talao per richiedere il ricalcolo degli oneri da versare per il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria alla data attuale.

3. RISPOSTA AI QUESITI

1) *“Proceda all’accertamento delle singole quote di partecipazione alla comunione, indicando i titoli di provenienza dei beni favore di ciascun singolo dividente, nonché le iscrizioni e trascrizioni contro gli stessi dalla data di acquisto di ciascun cespite a quella di trascrizione della domanda di divisione; altresì verificando la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c.. Se non già risultante dal fascicolo processuale provvederà infine ad acquisire i titoli di provenienza dei beni a favore di ciascun singolo dividente, nonché i rispettivi estratti di matrimonio con annotazioni marginali attestanti lo stato patrimoniale dei dividenti al momento del loro acquisto”;*

I beni oggetto del compendio immobiliare sono 4 unità immobiliari all’interno di un unico fabbricato nel Comune di Santa Domenica Talao (Cs) alla via Scaldaferrì n° 22 ed identificati al catasto fabbricati di Cosenza al foglio 23 particella 431:

1. **Foglio 23 p.lla 431 sub. 1** cat. A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani rendita € 322,27 intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX (Cs) il XXXXXX proprietà 500/1000.

Provenienza *ATTO NOTARILE del 10/10/2012 (Allegato O)*, per Notaio Montesano Antonio, tra vivi di donazione a favore di XXXXXXXXXXXXX, in qualità di donatario, per il diritto di proprietà della quota di ½ in regime di separazione dei beni contro XXXXXX, in qualità di donante, per il diritto di proprietà per la quota di ½.

XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (Cs) il XXXXXXXX proprietà 500/1000.

Provenienza per *comunione legale dei beni* come risulta anche da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Luigi De Santis del 02/04/2014.

Per verificare con esattezza l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato è stata effettuata visura ipotecaria allegata (**Allegato D1**) dalla quale emerge quanto segue:

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 04/07/1997
Atto Giudiziario – **sentenza di dichiarativa di fallimento** - Registro Particolare 11518 - Registro Generale 14127 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 284 del 09/05/1996
Cancellazione n° 2944 del 19/11/2003
- TRASCRIZIONE del 24/12/2002

Atto Giudiziario – **decreto di trasferimento immobili** - Registro Particolare 23022 - Registro Generale 29620 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Paola Repertorio 10356/2002 del 26/11/2002 a favore di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XX XXXXXXXXXXXX e contro il FALLIMENTO DI XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di ½.

- ISCRIZIONE del 09/07/2012

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 1527 - Registro Generale 17376 - Pubblico ufficiale Tribunale. Repertorio 269/90 del 22/09/1990 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA, con sede in Napoli, a carico di XXXXX per la piena proprietà della quota di ½, per la complessiva somma di euro 42.164,45 capitale di euro 23.566,80.

- TRASCRIZIONE del 16/10/2012

Atto tra vivi – **donazione accettata** - Registro Particolare 21366 - Registro Generale 25901 - Pubblico ufficiale Montesano Antonio Repertorio 28217/14937 del 10/10/2012 XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX ha donato a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX la piena proprietà della quota di ½ dell'immobile.

- TRASCRIZIONE del 29/01/2014

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Registro Particolare 2004 - Registro Generale 2938- Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 808/2013 del 14/11/2013 a favore della XX, con sede in Napoli, e contro XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la piena proprietà della quota di ½.

- TRASCRIZIONE del 13/09/2016

Domanda giudiziale – divisione giudiziale - Registro Particolare 17708 - Registro Generale 21656- Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 6866/2016 del 16/05/2016.

2. **Foglio 23 p.lla 431 sub. 2** cat. A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani rendita € 322,27 intestata a:

XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX proprietà 500/1000.

Provenienza *atto giudiziario con decreto di trasferimento immobili contro il fallimento del sig. XXXXXXXXXXXX; nota di trascrizione n. 29621 R.G., n. 23023 R.P. del 24/12/2002*

(Allegato O).

XXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX proprietà 500/1000.

Provenienza per comunione legale dei beni come risulta anche da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Luigi De Santis del 02/04/2014.

Per verificare con esattezza l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sul bene pignorato è stata effettuata visura ipotecaria allegata (**Allegato D1**) dalla quale emerge quanto segue:

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 04/07/1997
Atto Giudiziario – **sentenza di dichiarativa di fallimento** - Registro Particolare 11518 - Registro Generale 14127 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 284 del 09/05/1996
Cancellazione n° 2944 del 19/11/2003.
- TRASCRIZIONE del 24/12/2002
Atto Giudiziario – **decreto di trasferimento immobili** - Registro Particolare 23023 - Registro Generale 29621 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10356/2002 del 26/11/2002 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e contro il FALLIMENTO DI XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di ½.
- ISCRIZIONE del 28/11/2008
Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal d. lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01 - Registro Particolare 5663 - Registro Generale 50061 - Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. repertorio 103860/97 del 13/11/2008 a favore di EQUITALIA GERIT S.P.A., con sede in Roma, e a carico di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di ½, per la complessiva somma di euro 4.545,12 capitale di euro 2.272,56.
Cancellazione totale n° 1134 del 06/03/2014
- ISCRIZIONE del 09/07/2012
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 1527 - Registro Generale 17376 - Pubblico ufficiale Tribunale. Repertorio 269/90 del 22/09/1990 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA, con sede in Napoli, a carico di XXXXXXXX per la piena

Atto Giudiziario – **decreto di trasferimento immobili** - Registro Particolare 23024 - Registro Generale 29622 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10356/2002 del 26/11/2002 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXX XXXXXXXX e contro il FALLIMENTO DI XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota di ½.

- ISCRIZIONE del 09/07/2012

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 1527 - Registro Generale 17376 - Pubblico ufficiale Tribunale. Repertorio 269/90 del 22/09/1990 a favore del BANCO DI NAPOLI SPA, con sede in Napoli, a carico di XXXXX per la piena proprietà della quota di ½, per la complessiva somma di euro 42.164,45 capitale di euro 23.566,80.

- TRASCRIZIONE del 29/01/2014

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Registro Particolare 2004 - Registro Generale 2938- Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 808/2013 del 14/11/2013 a favore della XX, con sede in Napoli, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX per la piena proprietà della quota di ½.

- TRASCRIZIONE del 13/09/2016

Domanda giudiziale – divisione giudiziale - Registro Particolare 17708 - Registro Generale 21656- Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 6866/2016 del 16/05/2016.

4. **Foglio 23 p.lla 431 sub. 4** cat. C/2 classe U consistenza 126 mq rendita € 325,37 intestata a:

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX proprietà 500/1000.

Provenienza *atto giudiziario con decreto di trasferimento immobili contro il fallimento del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX*; **nota di trascrizione n. 29622 R.G., n. 23024 R.P. del 24/12/2002 (Allegato O).**

XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX proprietà 500/1000.

Provenienza per comunione legale dei beni come risulta anche da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Luigi De Santis del 02/04/2014.

Per verificare con esattezza l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sul bene

Luigi De Santis Notaio in Cosenza (Cs), prodotta dall'avvocato Tortorici per conto della S.G.A. S.p.A..

L'estratto di matrimonio del Comune di Santa Domenica Talao della sig.ra XXXXXX con il sig. XXXXXX è presente nel fascicolo e precisamente all'interno della C.T.U. dell'esecuzione immobiliare n° 169/13 redatta XXXXXXXXXXXX. Gli stessi hanno contratto matrimonio il XXXXX in regime XXXXXXXXXXXX e che successivamente, in data XXXXXXX con atto notarile (repertorio n.58732 raccolta 17260), hanno scelto il regime XXXXXXXXXXXXXXX; pertanto risulta la XXXXX dei beni dell'esecutato, in data XXXXXXX, all'acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento.

Presso il Comune di Santa Domenica Talao si è provveduto a richiedere il certificato di matrimonio della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**Allegato N**) dal quale risulta che la stessa è sposata con il sig. XXXXXXXXXXX dal XXXXXX scegliendo il regime di XXXXXXXXXXXXXXX e del sig. XXXXXX XXXXXXXXXXX che però non risulta residente nel Comune di Santa Domenica Talao né vi ha contratto matrimonio.

2) “Proceda, altresì, all'individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni oggetto di comunione, 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”;

Dall'esame degli atti di causa, nonché dall'esame della documentazione catastale reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dai sopralluoghi di operazioni peritali esperiti (il primo accesso si è tenuto in data 23/03/2018 ed il successivo in data 14/05/2018), si evince che le unità immobiliari oggetto del progetto di divisione sono le seguenti:

- Appartamento di 6,5 vani censito al foglio 23 p.lla 431 sub. 1 cat. A/3 posto al piano primo della superficie catastale di 130,00 mq e 121,00 mq escluso le aree scoperte; il bene confina

- su tutti e quattro i lati con corte comune non censibile ed è ubicato alla via Scaldaferri n° 22;
- Appartamento di 6,5 vani censito al foglio 23 p.lla 431 sub. 2 cat. A/3 posto al piano secondo della superficie catastale di 130,00 mq e 121,00 mq escluso le aree scoperte; il bene confina su tutti e quattro i lati con corte comune non censibile ed è ubicato alla via Scaldaferri n° 22;
 - Appartamento di 6,5 vani censito al foglio 23 p.lla 431 sub. 3 cat. A/3 posto al piano sottotetto della superficie catastale di 132,00 mq e 123,00 mq escluso le aree scoperte; il bene confina su tutti e quattro i lati con corte comune non censibile ed è ubicato alla via Scaldaferri n° 22;
 - Magazzini e locali deposito di 126 mq censiti al foglio 23 p.lla 431 sub. 4 cat. C/2 posti al piano terra; il bene confina su tutti e quattro i lati con corte comune non censibile ed è ubicato alla via Scaldaferri n° 20-22;

Il fabbricato de quo, ubicato nel Comune di Santa Domenica Talao (Cs) e di cui fanno parte le innanzi descritte unità immobiliari, realizzato su terreno identificato oggi al catasto come ente urbano confina ad est con via Scaldaferri, a nord con traversa di via Scaldaferri, a sud con terreno di proprietà XXXXX XXX (XXXXXXXXXX) e ad ovest con fabbricato con diversi proprietari (XXXXXXXXXX).

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Santa Domenica Talao ai civici n° 20-22 in una palazzina di quattro livelli fuori terra e vi si accede da un unico corpo scala (bene comune non censibile) individuato come sub. 5. L'immobile è posizionato all'interno di una corte interna, utilizzata come parcheggio delle abitazioni di circa 251,00 mq individuato come bene comune non censibile (sub. 6) comune a tutti gli immobili.

Nell'ambito delle verifiche non sono emerse difformità rispetto ai dati indicati nei titoli, nell'elaborato peritale redatto dal C.T.U. nominato per l'esecuzione immobiliare n° 169/13 che ha provveduto a modificare i dati errati, e nei dati catastali attuali.

La costruzione del fabbricato iniziata a fine anni '70 (comunicazione di inizio attività prot. n° 991 del 04.06.1979) è stata realizzata con struttura portante mista, costituita da muratura portante in laterizio per i piani superiori e in blocchi di cemento per il piano terra; le pareti di divisione sono realizzate con tramezzi; il tetto è a due falde con manto di copertura tradizionale e canne fumarie emergenti dal tetto completate da relativo comignolo.

Le facciate esterne non risultano tinteggiate e l'intonaco esterno e le ringhiere dei balconi non risultano essere in buone condizioni per quanto riguarda lo stato conservativo e manutentivo. I sottobalconi

presentano evidenti segni di infiltrazione di acqua con distacco di intonaco. La scala esterna di accesso al fabbricato risulta essere ancora non completata (assenza di mattonelle). I serramenti esterni e le tapparelle avvolgibili sono in alluminio (**Allegato L - foto 1-12**). Nel cortile di pertinenza è alloggiato il serbatoio del gas GPL.

1. Appartamento piano primo – Foglio 23 P.IIa 431 sub.1

L'unità immobiliare (appartamento) posta al piano primo è composta da ingresso, cucina, due bagni (di cui uno di servizio con zona lavanderia), soggiorno, due camere e una cameretta ed ha un'altezza utile di 2,85 m. Le finiture sono discrete, di tipo economico, prevalentemente in buono stato, con pareti interne e soffitti rifinite ad intonaco civile e tinteggiate nei colori bianco, salmone e verde tenue; la pavimentazione, compresa quella della cucina, è realizzata con piastrelle di dimensione 23x30 cm, di colore beige rifinita da zoccolino battiscopa coordinato; nel bagno di servizio invece è realizzata con piastrelle di dimensione 15x30 cm sempre di colore beige e in quello di rappresentanza con piastrelle 25x30 cm di colore azzurro. Le soglie delle finestre e delle porte esterne sono in marmo; i cassonetti per le avvolgibili, le porte interne (di cui una scorrevole) e la porta di ingresso sono in legno, quella del salone in vetro e legno; gli imbotti dei vani di passaggio interni sono anch'essi rifiniti in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato colore dorato (**Allegato L - Foto 13-19**).

L'immobile dispone di un camino posizionato in cucina rifinito in marmo. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. Gli impianti sono funzionanti, ma quello elettrico non risulta conforme alle disposizioni vigenti; l'abitazione risulta regolarmente allacciata alla rete idrico-fognaria comunale.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, sono presenti solo le predisposizioni di un impianto di vecchio tipo. In definitiva, si tratta di un appartamento in buone condizioni di manutenzione.

La cucina è esposta a sud-est ed è rivestita con piastrelle di dimensione 25x25 cm fino ad un'altezza di 2,25 m e si affaccia direttamente sul balcone più grande. Vicino la cucina, troviamo il bagno di servizio posto a quota leggermente superiore rispetto il piano delle altre pavimentazioni, con lavabo e vaso in ceramica, rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 15x20 cm di colore beige fino ad un'altezza di 2,05 metri. La cassetta di scarico è di tipo tradizionale. Le parti non rivestite compreso il soffitto risultano tinteggiate con pittura dal colore bianco. Su una zona di disimpegno, si aprono tutti gli ambienti della zona notte composta da due camere, una cameretta e un servizio attiguo. La camera principale, esposta a nord-ovest, dà accesso direttamente sul balcone più grande, pavimentato con piastrelle avorio e parapetto in ferro. La camera secondaria, esposta a nord-est, si affaccia sul balcone piccolo, pavimentato con piastrelle avorio e parapetto in ferro. La piccola camera, esposta a nord, è

dotata di finestra posta sul fronte laterale con affaccio su strada secondaria. Nella zona notte, troviamo un bagno, areato naturalmente, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia in ceramica. Rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 20x25 cm di colore azzurro con altezza 2,25 metri e solo il box doccia con piastrelle a effetto mosaico sempre sulle tonalità dell'azzurro. La cassetta di scarico è di tipo tradizionale, non ad incasso. Le parti non rivestite compreso il soffitto risultano tinteggiate con pittura dal colore bianco.

Piano di riferimento	Locale	Superficie (Mq)	Altezza Utile (M)
Primo	Cucina	10,73	2,85
Primo	Bagno di servizio	2,26	2,85
Primo	Soggiorno	30,31	2,85
Primo	Camera da letto	11,46	2,85
Primo	Cameretta	7,25	2,85
Primo	Camera	14,19	2,85
Primo	Bagno	4,78	2,85
Primo	Corridoio	11,56	2,85
TOTALE		92,54	
Spazi esterni ed accessori			
Primo	Balcone piccolo	4,77	
Primo	Balcone grande	33,82	

Abitazione piano primo – fg. 23 p.lla 431 sub. 1					
	SUR (mq)	SNR (mq)	SL (mq)	K	S _{comm} (mq)
Appartamento piano primo	92,54		119,36	1	119,36
Accessori Appartamento (Balconi)		38,59		0,30 fino a 25 mq, 0,1 per l'eccedenza	8,86
TOTALE S_{comm}					128,22
Dove SUR è la superficie utile residenziale, SNR la superficie non residenziale, SL la superficie lorda e S _{comm} la superficie commerciale ricavata mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione (K).					

La superficie utile netta di circa 93 mq mentre quella commerciale è di 128,22 mq considerando nel computo per intero i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale).

L'immobile è dotato di certificato di attestazione energetica redatto dall'arch. XXXXXX nella

procedura esecutiva n° 169/2013, presentato a mezzo posta certificata, in data 10/04/2015, all'ufficio competente della Regione Calabria dal quale si evince che la classe energetica dell'unità immobiliare è G (prestazione energetica globale 420,16 kWh/m² anno).

2. Appartamento piano secondo – Foglio 23 P.lla 431 sub.2

L'abitazione posta al piano secondo è composta da ingresso, cucina, due bagni (di cui uno di servizio con zona lavanderia), soggiorno, due camere e una cameretta. L'altezza utile è di 2,80 m. Le rifiniture sono in discreto stato, con pareti interne e soffitti rifinite ad intonaco civile e tinteggiate nel colore bianco e nel salone con effetto spatolato nella tonalità del rosa tranne che per alcune macchie di umidità su una parete ed al soffitto del salone. La pavimentazione, compresa quella della cucina, è realizzata con lastre di marmo venato sulle tonalità del marrone e nero di dimensione 50x25 cm, rifinita da zoccolino battiscopa coordinato; nelle camere da letto, invece, la pavimentazione è realizzata in marmo dal colore avorio, nel bagno di servizio con piastrelle di dimensione 20x20 cm di colore beige e in quello di rappresentanza con piastrelle 25x20 cm di colore beige; le soglie delle finestre e delle porte esterne sono in marmo; i cassonetti per le avvolgibili, le porte interne (di cui una scorrevole) e il portone d'ingresso sono in legno, quella del salone è in legno e vetro; gli imbotti dei vani di passaggio interni sono rifiniti in legno. Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in un cattivo stato manutentivo. Gli infissi esterni e i doppi infissi (presenti sui fronti esposti nord - est) sono in alluminio anodizzato colore dorato (**Allegato L - Foto 20-31**).

L'immobile dispone di un camino posizionato in cucina rifinito in marmo e mensola in legno. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. Gli impianti sono funzionanti, ma l'impianto elettrico non risulta conforme alle disposizioni vigenti; l'unità immobiliare risulta regolarmente allacciata alla rete idrico-fognaria comunale. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, sono presenti solo le predisposizioni. La cucina è esposta a sud-est ed è rivestita con piastrelle di dimensione 20x30 cm fino ad un'altezza di 2,10 m e si affaccia direttamente sul balcone più grande. Il salone è esposto a sud-ovest ed ha accesso diretto sul grande balcone. Le pareti del salone esposta a ovest e in parte quella esposta a sud risultano nella parte inferiore parzialmente intaccate da infiltrazioni d'acqua con evidente distacco della pittura. L'infisso del salone è stato sostituito con uno sempre in alluminio ma a taglio termico con vetrocamera. Vicino la cucina, troviamo un piccolo bagno di servizio con lavabo e vaso in ceramica, areato naturalmente e rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 20x20 cm di colore beige fino ad un'altezza di 2,00 metri. La cassetta di scarico è di tipo tradizionale. Il bagno non possiede sistemi per la produzione di acqua calda. Le parti non rivestite compreso il soffitto risultano tinteggiate con pittura dal colore bianco. Su una zona di disimpegno, si aprono tutti gli ambienti della

zona notte composta da due camere, una cameretta e un servizio attiguo. La camera principale, esposta a nord-ovest, ha accesso diretto sul balcone più grande, pavimentato con piastrelle avorio e parapetto in ferro. La camera secondaria, esposta a nord-est, è dotata di finestra con doppio infisso esterno in alluminio. Dalla camera si accede direttamente sul balcone che affaccia sul fronte principale, pavimentato con piastrelle avorio e parapetto in ferro. La piccola camera, esposta a nord, è dotata di finestra, con doppio infisso, posta sul fronte laterale con affaccio su strada secondaria. Nella zona notte, troviamo un bagno areato naturalmente, rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 20x20 cm di colore avorio con altezza 2,25 metri, completo di lavabo, vaso, bidet e vasca in ceramica. La cassetta di scarico è di tipo tradizionale, non ad incasso. Sulla parete a lato dell'ingresso è posto uno scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda. Le parti non rivestite compreso il soffitto risultano tinteggiate con pittura dal colore bianco.

Piano di riferimento	Locale	Superficie (Mq)	Altezza Utile (M)
Secondo	Cucina	11,75	2,80
Secondo	Bagno di servizio	2,42	2,80
Secondo	Soggiorno	31,75	2,80
Secondo	Camera da letto	12,46	2,80
Secondo	Cameretta	7,55	2,80
Secondo	Camera	15,34	2,80
Secondo	Bagno	4,98	2,80
Secondo	Corridoio	12,10	2,80
TOTALE		98,35	
Spazi esterni ed accessori			
Secondo	Balcone piccolo	4,77	
Secondo	Balcone grande	33,82	

Abitazione piano secondo – fg. 23 p.lla 431 sub. 2					
	SUR (mq)	SNR (mq)	SL (mq)	K	Scomm (mq)
Appartamento piano secondo	98,35		119,55	1	119,55
Accessori Appartamento (Balconi)		38,59		0,30 fino a 25 mq, 0,1 per l'eccedenza	8,86
TOTALE Scomm					128,41
Dove SUR è la superficie utile residenziale, SNR la superficie non residenziale, SL la superficie lorda e Scomm la superficie commerciale ricavata mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione (K).					

La superficie utile netta di circa 98,00 mq mentre quella commerciale è di 128,41 mq considerando nel computo per intero i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale).

L'immobile è dotato di certificato di attestazione energetica redatto dall'arch. XXXXXX nella procedura esecutiva n° 169/2013, presentato a mezzo posta certificata, in data 10/04/2015, all'ufficio competente della Regione Calabria dal quale si evince che la classe energetica dell'unità immobiliare è G (prestazione energetica globale 390,17 kWh/m² anno).

3. Appartamento piano terzo (sottotetto) – Foglio 23 P.IIa 431 sub.3

L'immobile posto al piano terzo è composto da ingresso, angolo cottura separato dal soggiorno, due bagni (di cui uno con accesso diretto dalla camera letto), due camere e una cameretta.

L'appartamento risulta completamente ristrutturato dato che per come risulta decreto di trasferimento immobili da parte del Tribunale di Paola del 26/11/2002 in quella data era ancora allo stato rustico e per come dichiarato anche dalla sig.ra XXXX lo stesso è stato completato dalla figlia XXXXXXXXXX XXXXXX dopo la presentazione in comune della DIA del 18/10/2006 prot, n° 4066; le rifiniture sono in ottimo stato, con pareti interne ad intonaco civile tinteggiate con diverse tonalità in base agli ambienti (giallo paglierino, arancio, salmone e verde), gli imbotti dei vani di passaggio interni sono rifiniti con rivestimento a cortina con mattoncini e travi decorative in legno. Sono presenti diversi controsoffitti, in piano (ingresso-disimpegni) con altezza 2,92 m e inclinati (cucina-soggiorno) che seguono l'andamento del tetto con altezza che varia da 3,06 m a 2,40 m (minima), rivestiti in doghe di legno con travi decorative. La pavimentazione, compresa quella della cucina, è realizzata con piastrelle in gres porcellanato effetto parquet (colore nocciola) di dimensione 16x60 cm, rifinite da zoccolino battiscopa coordinato; nel bagno di principale con piastrelle di dimensione 15x15 cm di colore beige e in quello in camera con piastrelle 20x20 cm di colore grigio chiaro; i cassonetti per le avvolgibili sono a scomparsa; le porte interne e il portone d'ingresso blindato sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno/alluminio (legno noce scuro all'interno e alluminio anodizzato dorato all'esterno), a taglio termico con vetrocamera. L'immobile dispone di un camino posizionato in cucina rifinito con mattoncini e mensola in legno. Per la produzione di acqua calda all'abitazione si utilizza uno scaldabagno elettrico. Gli impianti sono nuovi e conformi alle disposizioni vigenti e risulta regolarmente allacciato alla rete idrico-fognaria comunale. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e di raffrescamento autonomo con sistema a split (**Allegato L - Foto 33-39**).

La cucina, con angolo cottura separato del soggiorno, è esposta a sud ed è rivestita con piastrelle di

dimensione 10x10 cm. La zona di passaggio tra la cucina e il soggiorno presenta come elemento decorativo un architrave in legno e rivestimento a cortina in mattoncini. Il salone è esposto a sud-ovest ed ha accesso diretto sul grande balcone. Sulla parete a ovest, lateralmente, è posizionato il camino rifinito con mattoncini e mensola in legno. Nella zona giorno insiste una piccola camera, esposta a sud-est dotata di porta-finestra con affaccio diretto sul balcone più esteso. Su una zona di disimpegno, si aprono tutti gli ambienti della zona notte composta da due camere, due bagni (di cui uno con accesso diretto dalla camera). La camera principale, esposta a nord-ovest, ha accesso diretto sul balcone più grande, pavimentato con piastrelle avorio e parapetto in ferro. Il bagno principale posto a quota rialzata, con gradino di altezza 13 cm e pedata in travertino è areato naturalmente ed è rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 20x20 cm di colore beige, fino ad un'altezza di 2,10 metri, con greca e listelli decorativi, completo di lavabo, vaso, bidet in ceramica e vasca angolare in resina (90x160 cm). La cassetta di scarico è ad incasso. Le parti non rivestite compreso il soffitto risultano tinteggiate con pittura dal colore bianco. La camera secondaria, esposta a nord-est, ha bagno privato. Dalla camera si accede direttamente sul balcone che affaccia sul fronte principale, pavimentato con piastrelle avorio e parapetto in ferro. Il bagno, interno alla camera, areato naturalmente è posto a quota rialzata con gradino di altezza 15 cm ed è rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 20x20 cm di colore grigio chiaro con greca decorativa, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia in ceramica. La cassetta di scarico è ad incasso. Le parti non rivestite compreso il soffitto risultano tinteggiate con pittura dal colore bianco.

Piano di riferimento	Locale	Superficie (Mq)	Altezza Utile (M)
Terzo	Cucina	6,34	2,70
Terzo	Soggiorno	30,53	2,70
Terzo	Camera	15,64	2,70
Terzo	Bagno	5,80	2,70
Terzo	Bagno 1	4,70	2,70
Terzo	Camera da letto	15,68	2,70
Terzo	Cameretta	10,80	2,70
Terzo	Corridoio	11,04	2,70
TOTALE		100,53	
Spazi esterni ed accessori			
Terzo	Balcone piccolo	4,77	
Terzo	Balcone grande	33,82	

Abitazione piano terzo – fg. 23 p.lla 431 sub. 3					
	SUR (mq)	SNR (mq)	SL (mq)	K	S_{comm} (mq)
Appartamento piano terzo	100,53		121,93	1	121,93
Accessori Appartamento (Balconi)		38,59		0,30 fino a 25 mq, 0,1 per l'eccedenza	8,86
TOTALE S_{comm}					130,79
Dove SUR è la superficie utile residenziale, SNR la superficie non residenziale, SL la superficie lorda e S _{comm} la superficie commerciale ricavata mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione (K).					

La superficie utile netta di circa 100,00 mq mentre quella commerciale è di 130,79 mq considerando nel computo per intero i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale).

L'immobile è dotato di certificato di attestazione energetica redatto dall'arch. XXXXXX nella procedura esecutiva n° 169/2013, presentato a mezzo posta certificata, in data 10/04/2015, all'ufficio competente della Regione Calabria dal quale si evince che la classe energetica dell'unità immobiliare è G (prestazione energetica globale 216,15 kWh/m² anno).

Magazzini e depositi piano terra – Foglio 23 P.lla 431 sub.4

Al piano terra è posto l'unità immobiliare censita nella categoria catastale C2 - Magazzini e locali di deposito. All'atto del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che l'interno risulta adibito, in parte a magazzini (uno uso deposito e uno deposito/garage), ed in parte a piccola abitazione composta da ingresso, cucina rustica, dispensa/lavanderia, bagno, stanza. L'altezza utile è di 2,50 m. La cucina rustica è esposta a sud-ovest e dispone di angolo cottura e camino rifinito in pietra con mensola in legno. Dalla cucina si accede ad una veranda coperta con tettoia in legno, ancorata al sovrastante balcone e ai pilastri in legno. L'infisso esterno è in alluminio a taglio termico con vetrocamera. In continuità con la cucina troviamo la dispensa/lavanderia, esposta a ovest dotata di un lavatoio di in cemento con strizzatoio ed è rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 20x20 cm di colore marrone fino ad un'altezza di 1,80 m. Sulla parete a lato dell'ingresso è posto uno scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda. Il bagno è completamente nuovo, areato naturalmente e dotato di finestra, posta sul lato est del fabbricato, in alluminio e persiana in ferro. È rivestito con piastrelle in ceramica di dimensione 20x50 cm, fino ad un'altezza di 2,40 metri, di colore giallo ocre e bianco con listelli decorativi, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia. La cassetta di scarico è di tipo tradizionale. Le parti non rivestite compreso il soffitto risultano tinteggiate con pittura dal colore bianco. Vicino la porta d'ingresso della cucina, troviamo un disimpegno che dà la possibilità di accedere ad una stanza e

al bagno. La stanza esposta a nord-ovest è dotata di finestra. La pavimentazione d'ingresso è realizzata con piastrelle quadrate in ceramica di colore verde, la cucina, compresa la dispensa/lavanderia, con piastrelle in ceramica di colore marrone di dimensione 20x20 cm, il disimpegno e la camera da letto invece con piastrelle in ceramica di colore beige di dimensione 20x30 cm rifinite da zoccolino battiscopa coordinato, il bagno con piastrelle di dimensione 30x30 cm di colore giallo ocre; le porte interne all'appartamento e quelle poste nella zona d'ingresso sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato colore dorato e le persiane in ferro. Per la fornitura di acqua calda all'abitazione si utilizza uno scaldabagno elettrico posto nella zona dispensa/lavanderia. Gli impianti sono funzionanti; risulta regolarmente allacciato alla rete idrico-fognaria comunale. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Il locale deposito/garage esposto a nord-est, è allo stato rustico, dispone di apertura carrabile con possibilità di posto auto coperto e finestra con serranda avvolgibile.

Il locale deposito esposto a sud-est, circa ed è allo stato rustico ed è dotato di finestra senza infisso con serranda avvolgibile cieca.

Piano di riferimento	Locale	Superficie (Mq)	Altezza Utile (M)
Terra	Cucina rustica	26,95	2,50
Terra	Bagno	6,48	2,50
Terra	Ripostiglio	4,19	2,50
Terra	Stanza	13,55	2,50
Terra	Disimpegno	1,58	2,50
Terra	Garage	17,30	2,50
Terra	Deposito	12,75	2,50
TOTALE		82,80	

Magazzini e locali deposito piano terra – fg. 23 p.lla 431 sub. 4					
	SUR (mq)	SNR (mq)	SL (mq)	K	S _{comm} (mq)
Magazzini e locali di deposito	82,80		115,60	1,00	115,60
TOTALE S_{comm}					115,60
Dove SUR è la superficie utile residenziale, SNR la superficie non residenziale, SL la superficie lorda e S _{comm} la superficie commerciale ricavata mediante l'applicazione dei coefficienti di ponderazione (K).					

La superficie utile netta è di 82,80 mq mentre quella commerciale è di 115,60 mq (di 43,96 mq magazzini allo stato rustico) cui considerando nel computo per intero i muri d'ambito e la metà

dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale).

3) “Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra)”;

Dall'esame dello stato dei luoghi si rileva che il bene è accessibile attraverso una corte comune accatastata come bene comune non censibile (sub. 6) di circa 251,00 mq. Alle varie unità immobiliari si accede tramite una scala comune identificata come un bene comune non censibile (sub. 5).

Non ci sono né pertinenze né parti condominiali. Non esiste neanche un regolamento di condominio in quanto non c'è un condominio costituito per come dichiarato dai proprietari.

4) “Acquisisca, per i terreni, 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”;

Nel presente giudizio non risultano presenti terreni ma soltanto immobili e si tratta di beni identificati al catasto fabbricato.

5) “Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni oggetto di divisione e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: - i dati catastali precedentemente assunti, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc; - i dati risultanti dal titolo di provenienza, 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, nonché nella trascrizione della domanda di divisione”;

Dal confronto diretto della documentazione acquisita e dalle indagini svolte risulta la correttezza dei beni oggetto di divisione che ne individuano esattamente i beni.

6) “Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate 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”;

Non ci sono difformità rispetto a quanto già evidenziato nella C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare n° 169/2013 rispetto alla quale è tutto CONFORME.

7) *“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 acquisire tutte le notizie utili per l’eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all’art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l’aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi”*;

Allo stato attuale c’è perfetta conformità tra i dati catastali, le planimetrie e lo stato reale ed anche con i dati dei registri immobiliari in quanto aggiornati dall’arch. XXXXXX nell’ambito dell’esecuzione immobiliare n° 169/13 R.G.E.I.

8) *“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;*

Sono state riscontrate le seguenti formalità ipotecarie e domande giudiziali e di giudizio in corso:

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE del 24/12/2002

Atto Giudiziario – decreto di trasferimento immobili - Registro Particolare 23022 - Registro Generale

29620 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Paola Repertorio 10356/2002 del 26/11/2002.
TRASCRIZIONE del 24/12/2002

Atto Giudiziario – decreto di trasferimento immobili - Registro Particolare 23023 - Registro Generale
29621 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10356/2002 del 26/11/2002.

TRASCRIZIONE del 24/12/2002

Atto Giudiziario – decreto di trasferimento immobili - Registro Particolare 23024 - Registro Generale
29622 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10356/2002 del 26/11/2002.

TRASCRIZIONE del 16/10/2012

Atto tra vivi – donazione accettata - Registro Particolare 21366 - Registro Generale 25901 - Pubblico
ufficiale Montesano Antonio Repertorio 28217/14937 del 10/10/2012.

TRASCRIZIONE del 29/01/2014

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Registro Particolare 2004 - Registro
Generale 2938- Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 808/2013 del 14/11/2013.

TRASCRIZIONE del 13/09/2016

Domanda giudiziale – divisione giudiziale - Registro Particolare 17708 - Registro Generale 21656 -
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 6866/2016 del 16/05/2016.

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE del 09/07/2012

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Registro Particolare 1527 - Registro Generale
17376 - Pubblico ufficiale Tribunale. Repertorio 269/90 del 22/09/1990.

Non esistono sui beni oggetto di progetto di divisione vincoli di qualsiasi tipo quali esistenza di
diritti reali e personali, servitù attive e passive, vincoli artistici, storici, paesaggistici, archeologici,
urbanistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; acquisizione al patrimonio comunale, vincoli
o diritti demaniali, vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono inoltre diritti demaniali o per
usi civici, ecc.

9) *“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";

Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione né spese straordinarie e/o condominiali non pagate in quanto non esiste condominio per come dichiarato anche dalla comproprietaria sig.ra XXXX all'atto del primo accesso (**Allegato A**).

10) “Accerti 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”;

La costruzione originaria non risulta conforme al titolo edilizio rilasciato (C.E. n° 24 del 07/05/1979).

Dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Santa Domenica Talao (**Allegato F**) si riscontrano difformità tra gli elaborati tecnici presentati per il rilascio della concessione e lo stato di fatto del fabbricato. Sono presenti oltre alle differenze planimetriche modifiche alle facciate. Per sanare il tutto è stata presentata la domanda di sanatoria per abusi edilizi ma si precisa che l'illecito risulta ancora da sanare non essendo stata rilasciata concessione in sanatoria poiché la domanda di condono è stata istruita ma non portata a termine per carenza documentale e per mancata effettuazione di tutti i versamenti dovuti.

In data 18/10/2006 prot. n° 4066 è stata presentata al Comune DIA (denuncia di Inizio Attività) a nome della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di comproprietaria, per lavori di completamento della copertura dell'immobile ubicato alla via Scaldaserra n° 22 consistenti in formazione del massetto isolante con sovrapposta guaina, posa del manto di copertura con tegole portoghesi su listelli di legno e posa delle grondaie e dei pluviali.

Agli atti dell'ufficio tecnico comunale non risultano presentate e/o rilasciate istanze di abitabilità/agibilità relative agli immobili oggetto di perizia.

11) “Indichi la destinazione d'uso degli immobili, 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. In particolare, 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). In caso di costruzioni successive a tale data, 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”;

Immobili ubicati nel Comune di Santa Domenica Talao (Cs), in via Elia Scaldaferri 20-22:

- abitazioni di tipo economico poste al Piano Primo, Piano Secondo e Terzo;
- magazzino/deposito posto al Piano Terra.

Il tutto riportato nel catasto fabbricati del Comune di Santa Domenica Talao al foglio 23, p.lla 431 sub. 1, 2, 3, 4;

Sezione Urbana P:

- sub.1 piano 1, int.1; Cat. A/3; cl. 2; 6,5 vani; RC Euro 322,27;
- sub.2 piano 2, int.1; Cat. A/3; cl. 2; 6,5 vani; RC Euro 322,27;
- sub.3 piano 3, int.1; Cat. A/3; cl. 2; 6,5 vani; RC Euro 322,27;
- sub.4 piano T; Cat. C/2; cl. U; 126 mq; RC Euro 325,37.

La destinazione d'uso è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale vigente e coincide con quella espressa nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto (**Allegato I**).

La palazzina è stata realizzata nel 1979 con concessione edilizia n° 24 del 07.05.1979 e con comunicazione di inizio lavori presentata in data 04 giugno 1979 prot. n° 991; successivamente è stata presentata “domanda di sanatoria per abusi edilizi” in data 31.03.1987 prot. n. 58 che risulta ancora in corso di definizione. In data 18 ottobre 2006 prot. n° 4066 è stata presentata al Comune DIA di completamento copertura a nome della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

12) “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 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”;

La difformità risale al 1979 anno di costruzione della palazzina. Trattasi di aumento di volumetria con la realizzazione di un piano sottotetto non presente nel progetto presentato, per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio e la modifica del piano seminterrato in piano terra oltre che la variazione della sagoma dei balconi per come evidenziato anche nella CTU dell'esecuzione immobiliare.

Per sanare gli abusi è stata presentata al Comune di Santa Domenica Talao domanda di condono edilizio da parte del sig. XXXXXXXXXXXX attraverso la legge 47/85 in data 31.03.1987 pratica n° 58; la pratica è ancora in fase di approvazione in quanto vanno integrati i versamenti e la documentazione a corredo dell'istanza. Per il rilascio del titolo in sanatoria necessita completare il versamento dell'oblazione che ammonta ad € 1.095,87 oltre gli interessi legali dal 2006 ad oggi mentre all'atto della presentazione della domanda è stato effettuato un versamento di £ 150.000. Gli interessi fino al 30/06/2023 ammontano ad € 276,16 (**Allegato P**). Da versare ci sono anche gli oneri concessori pari ad € 916,46 e nello specifico costi di costruzione per € 648,12 e costi di urbanizzazione per € 268,34. Complessivamente i versamenti da effettuare al Comune per il rilascio del permesso a costruire in sanatoria ammontano ad € 2.288,49 (al 30/06/2023).

Bisogna inoltre integrare la pratica con l'idoneità statica della struttura e la presentazione degli elaborati grafici mancanti con un costo di circa 8.500,00 € comprensivo dei costi delle prove a corredo del certificato di idoneità statica ed oneri fiscali.

A fine iter della sanatoria bisogna presentare la SCIA per l'agibilità ed i costi si aggirano intorno ai

3.200,00 euro

13) *“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. 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., ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani”;*

Non ci sono opere da demolire o non suscettibili di sanatoria ma come già riportato al quesito precedente bisogna solo concludere l’iter del condono edilizio.

14) *“Dica se l’immobile o gli immobili siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell’occupazione e la relativa durata”*

Gli immobili all’atto dei sopralluoghi (2018) risultavano tutti occupati e precisamente:

- l’appartamento identificato alla P.lla 431 sub.1 - piano primo (proprietà XXXXXXX, per la quota di 500/1000 e XXXXXXXXX per la quota di 500/1000) è occupato dalla sig.ra XXXXXXXXX (XXXXXXXXXX);
- l’appartamento identificato alla P.lla 431 sub.2 - piano secondo (proprietà XXXXXXX, per la quota di 500/1000, e XXXXXXXXX per la quota di 500/1000) è occupato dal sig. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXX) e dalla sig.ra XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX);
- l’appartamento identificato alla P.lla 431 sub.3 - piano terzo (proprietà XXXXXXX, per la quota di 500/1000, e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 500/1000) è occupato dalla stessa figlia dell’esecutata nonché comproprietaria e dal proprio nucleo familiare;
- l’unità immobiliare identificata alla P.lla 431 sub.4 - piano terra (proprietà XXXXXXX, per la quota di 500/1000 e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 500/1000), è occupato dalla

sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX).

Non risultano eventuali contratti d'affitto per come dichiarato dalla XXXXXX in fase di sopralluogo e per come evidenziato anche nella C.T.U. dell'esecuzione immobiliare. La XXXXXXXXXXXXXXX occupa il sub. 3 in qualità di proprietaria così come la XXX XXXX XXXXX il sub. 2.

15) *“Proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione”.*

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali che potrebbero essere presenti in una trattazione libera di mercato. La stima deve mirare a determinare il “valore congruo”, o comunque commerciale del bene che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

La dottrina estimale indica, sostanzialmente, due diversi procedimenti per la determinazione del valore venale:

1. **Stima sintetica o comparativa** che si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli con le medesime caratteristiche ubicati nella medesima zona di cui si ha conoscenza dei prezzi di vendita attuali o recenti;
2. **Stima indiretta o analitica** che si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili che si svolge in tre fasi successive.

Ai fini valutativi, per giungere all'individuazione del valore venale di ciascun bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima di tipo sintetico comparativo (denominato anche diretto o sintetico), basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato dei beni in esami riferito all'attualità, avvalendosi di informazioni sulle compravendite presso agenzie immobiliari, opportunamente ragguagliate agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, quali ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, vetustà, la stagnazione dell'ultimo triennio del mercato immobiliare legato ad una scarsa dinamicità della domanda immobiliare ed anche al blocco

degli acquisti legati alla crisi provocata dal periodo del Covid e dei listini statistici di rilevanza nazionale (tra i quali i dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)), tenuto conto che:

- le unità immobiliari oggetto del presente progetto di divisione si trovano all'interno di uno stabile in via E. Scaldasferri n° 22 in una zona di recente espansione del Comune di Santa Domenica Talao, caratterizzata dalla presenza di edifici a più piani fuori terra;
- la zona è urbanizzata, dotata di tutte le utenze e gli allacciamenti necessari.

L'applicazione del metodo sintetico consiste in quattro fasi distinte:

- 1) ricercare il maggior numero di beni analoghi a quello oggetto di stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo, rapportato a valore unitario (metro quadrato);
- 2) ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- 3) scelta del bene analogo avente maggior numero di caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) simili al bene oggetto di stima;
- 4) determinazione del valore del bene aumentando o diminuendo il valore del bene di confronto (attraverso coefficienti correttivi) che differenziano quest'ultimo dal valore di quelle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) di quello oggetto di stima, che si discostano dal bene di confronto.

Il valore unitario a metro quadrato di superficie coperta del bene si otterrà dall'applicazione della seguente formula:

$$V_x = V_{max} * (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_{pui})$$

dove

V_x = valore di mercato al mq del bene da stimare

V_{max} = valore di mercato al mq del bene di confronto, con massimo prezzo di mercato

K_{pe} , K_{pi} , K_i , K_{pui} = coefficienti correttivi che riferiti al bene da stimare rispetto a quello di confronto tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (posizionali e funzionali), delle caratteristiche posizionale intrinseche proprie (panoramicità), delle caratteristiche intrinseche (funzionali dell'edificio, estetiche, sociali, accessibilità, stato di conservazione dell'edificio e dell'unità abitativa, esposizione, livello di piano, dimensioni), dello stato di occupazione dove:

$$K_{pe} = K_{pe1} * K_{pe2}$$

$$K_{pi} = K_{pi1}$$

$$K_i = K_{ie1} * K_{ie2} * K_{ie3} * K_{pi4} * K_{iui1} * K_{iui2} * K_{iui3} * K_{iui4}$$

$$K_{pui} = K_{pui1}$$

Le tabelle per il calcolo dei coefficienti sono state tratte dal “Consulente immobiliare n° 781/2006” pag. 2286.

Tabelle dei coefficienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per la stima di un immobile

ZONA

Caratteristiche posizionali estrinseche [posizionali] – Kpe1		
<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità Crocevia cuore della zona con riferimento al calcolo della distanza	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,00
	Oltre i mt 3000	0,95
Vicinanza Elemento di pregio di particolare valore posto nei pressi dell’abitazione come riferimento per il calcolo della distanza	Sotto i mt 10	1,18
	Tra i mt 11 e i mt 30	1,15
	Tra i mt 31 e i mt 50	1,10
	Tra i mt 51 e i mt 100	1,05
	Tra i mt 101 e i mt 500	1,00
	Oltre i mt 500	0,97

Caratteristiche posizionali estrinseche [funzionali] – Kpez		
<i>Positiva</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Scuole	1,05	1,00
Giardini	1,08	0,95
Linee di autobus	1,05	0,90
Stazione ferroviaria	1,05	1,00
Metropolitana	1,05	1,00
Musei	1,03	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto polizia	1,03	1,00
Negozi e supermercati	1,05	1,00
Impianti sportivi	1,03	1,00
Cinema e teatri	1,03	1,00
Negativa		
Cimiteri	0,90	1,00
Binari ferroviari	0,92	1,00
Strade a scorrimento veloce	0,85	1,00
Aeroporti	0,90	1,00
Ospedali	1,00	0,95
Carceri	0,92	1,00
Discoteche	0,95	1,00

Stadio	0,90	1,00
Industrie	0,85	1,00

Caratteristiche posizionali intrinseche [estetiche] – Kpi₁		
	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
<i>Di visuale</i>		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	1,00	0,97
<i>Di fruizione diretta</i>		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00

EDIFICIO

Caratteristiche intrinseche [funzionali dell'edificio] – Kie₁		
<i>Impianto</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elettrico	1,00	0,90
Idraulico	1,00	0,93
Gas	1,00	0,98
Riscaldamento centralizzato	1,00	0,97
Telefonico	1,02	1,00
Citofonico	1,02	0,98
Condizionamento	1,08	1,00
Ascensore edificio sotto i tre piani	1,03	0,99
Ascensore (ogni piano oltre il terzo)	1,05	0,97
Giardino privato	1,07	1,00

Caratteristiche intrinseche [estetiche dell'edificio] – Kie₂			
	<i>Mediocre</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Pregevole</i>
Facciata	0,95	1,00	1,02
Atrio condominiale	0,98	1,02	1,03
Scala Edificio	0,98	1,02	1,03
Accessi alle uu.ii.	0,98	1,01	1,02
Portone d'ingresso	0,98	1,01	1,02

Caratteristiche intrinseche [sociali dell'edificio] – Kie₃		
<i>Parametro</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,00	0,98
Telecamere a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'edificio] – Kie₄

Coefficients di età, qualità e stato [escluso per negozi]				
Moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zone corrispondenti				
Età qualità dell'edificio	Stato ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo [immobile mai utilizzato]				
Lusso	1,10	-	-	-
Signorile	1,05	-	-	-
Medio	1,00	-	-	-
Popolare	0,90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo [immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni]				
Lusso	0,95	0,90	0,85	-
Signorile	0,90	0,85	0,80	-
Medio	0,85	0,80	0,75	-
Popolare	0,80	0,75	0,70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 10 – 20 anni				
Lusso	0,90	0,85	0,80	-
Signorile	0,85	0,80	0,75	-
Medio	0,80	0,75	0,70	-
Popolare	0,75	0,70	0,65	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 21 – 40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
Ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio 41 – 60 anni				
Lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
Signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
Medio	0,70	0,65	0,60	0,50
Popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
Lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
Signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
Medio	0,65	0,60	0,55	0,45
Popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
Ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35
Legenda				
Lusso	Architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione dei locali molti ampi e superficie complessiva molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzata, doppi ingressi, servizio di portineria.			
Signorile	Architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali impiegati, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo			
Medio	Architettura di carattere medio moderno, buona qualità costruttiva, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, impianto citofonico con apertura elettrico del portone			

Popolare	Architettura corrente, costruzione con materiali economici assicuranti abitudine normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo
Ultrapopolare	Qualità costruttiva molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi.

ALLOGGIO

Caratteristiche intrinseche [stato di conservazione dell'unità immobiliare] – Kiui				
	Insuf.	Normale	Buona	Ottima
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,15
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,05	1,10
Disposizione ambienti	0,92	1,00	1,07	1,08
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità dei servizi	0,95	1,00	1,05	1,10
Qualità della cucina	0,92	1,00	1,07	1,17

Caratteristiche intrinseche [varianti posizionali dell'unità immobiliare] – Kiui2		
Affaccio	Prevalente zona giorno	
	Strada principale	1,10
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Prevalente zone notte	
	Strada principale	0,90
	Giardino/interno area cond.	1,05
	Corte interna	1,00
	Panorama	1,10
Coefficienti di livello del piano [solo per gli edifici plurifamiliari]		
<i>Edifici con ascensore</i>		
Piano terreno e rialzato	0,90	
Primo piano	0,94	
Secondo piano	0,96	
Terzo piano	0,98	
Piani superiori	1	
Ultimo piano	1,05	
<i>Edifici senza ascensore</i>		
Piano terreno e rialzato	0,97	
Primo piano	1	
Secondo piano	0,90	
Terzo piano	0,80	
Quarto piano	0,70	
Quinto piano	0,55	

Sesto piano	0,40
Nota: la differenza di stima fra un piano alto e il piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali).	

Caratteristiche intrinseche [varianti dimensionali dell'unità immobiliare] K_{iu}	
Sotto mq 40 netti	1,25
Tra i mq 41 e i mq 60 netti	1,20
Tra i mq 61 e i mq 80 netti	1,10
Tra i mq 81 e i mq 100 netti	1,00
Tra i mq 101 e i mq 120 netti	0,97
Tra i mq 121 e i mq 150 netti	0,95
Tra i mq 151 e i mq 180 netti	0,85
Oltre mq 180 netti	0,80

Caratteristiche produttive [stato di occupazione dell'unità immobiliare] K_{pu}	
Unità immobiliare libera	1,00
Unità immobiliare occupata dal proprietario ivi residente	0,99
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97
Unità immobiliare locata con contratto di fitto stagionale	0,95

Il valore di mercato (V_m) del bene si otterrà moltiplicando la superficie commerciale per il valore V_x

$$V_m = V_x * S_{comm}$$

Le agenzie immobiliari danno valutazioni, per immobili simili a Santa Domenica Talao, che oscillano tra i 550,00 ed i 750,00 €/mq pertanto si può prendere il valore più alto pari a 750,00 €/mq; a detto prezzo andranno applicati i coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche riscontrate nell'immobile da stimare, che tengono conto dell'incidenza delle parti comuni alle singole unità, quali il cortile pertinenziale e la scala interna considerando anche il non ottimale stato di manutenzione delle facciate esterne, dei balconi e delle ringhiere, che il sottoscritto ha individuato come da tabella seguente, utilizzando i dati delle tabelle delle pagine precedenti:

Sub	V_{max} (€/MQ)	k_1	K_2	K_3	K_4	$K =$ ($k_1 * k_2 * k_3 * k_4$)	V_x (€/MQ)
1	750,00	1,22	1,17	0,85	0,99	1,21	905,17
2	750,00	1,22	1,17	0,85	0,99	1,21	905,17
3	750,00	1,22	1,17	0,98	0,99	1,38	1.037,22
4	600,00	1,22	1,17	0,72	0,99	1,02	614,74
	450,00	1,22	1,17	0,78	0,99	1,10	495,00

L'OMI per la zona in oggetto (B1 – Centrale/ Corso Umberto, via IV Novembre, via Mazzini) e per la categoria di appartenenza (abitazioni di tipo economico) invece dà una valutazione che oscilla tra gli 390,00 €/mq ed i 480,00 €/mq.

È bene precisare che l'utilizzo di tali quotazioni trova applicazioni nella tassazione sugli immobili in compravendita, determinata dal valore normale individuato secondo quanto previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007. Per valore normale si intende il valore di mercato calcolato sui valori individuati dall'Agenzia stessa. L'organismo di riferimento per calcolare il valore normale nelle compravendite è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro delle valutazioni di tutto il territorio italiano nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale, riferite a zone omogenee con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Da queste schede, quindi, è possibile determinare il valore normale di un immobile, espresso in €/mq applicando alcuni coefficienti correttivi che tengano conto del taglio della superficie, del livello del piano e della categoria catastale e questo secondo le modalità indicate nell'allegato provvedimento.

Il calcolo del valore normale si effettua prendendo come riferimento i valori ricavati dalle schede dell'OMI ed applicando i coefficienti correttivi si cercherà di avvicinare il valore calcolato il più possibile alle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

Utilizzando il "valore normale unitario" il valore di mercato dei beni pignorati sarà il seguente:

$$\text{valore norm. Unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

dove il val OMI min ed il val OMI max rappresentano i valori minimo e massimo espressi nelle tabelle della banca dati OMI in €/mq e K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano) calcolato come $K = (K_1 + 3 \cdot K_2) / 4$

dove:

K ₁ (Taglio superficie)	
fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K ₂ (Livello di piano)	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

La banca dati dell'OMI prevede al momento per il Comune di Santa Domenica Talao le quotazioni relative al secondo semestre 2022 che per abitazioni di tipo economico oscillano tra 390,00 e 480,00 €/mq. Detti valori saranno rivalutati del 10% per portarli ai valori del 1° semestre 2023 tenendo conto dell'incremento Istat e della dinamica immobiliare della zona:

Sub	Val OMI _{max} (€/MQ)	Val OMI _{min} (€/MQ)	Val OMI _{max,riv} (€/MQ)	Val OMI _{min,riv} (€/MQ)	K ₁	K ₂	K= K ₁ * K ₂	V _x (€/MQ)
1	390,00	480,00	429,00	528,00	0,50	0,40	0,425	471,08
2	390,00	480,00	429,00	528,00	0,50	0,50	0,50	478,50
3	390,00	480,00	429,00	528,00	0,50	0,87	0,725	500,78
4	285,00	340,00	313,50	374,00	0,50	0,20	0,275	330,14
	285,00	340,00	313,50	374,00	1,00	0,20	0,40	337,70

Andando a mediare i due valori unitari ottenuti ed applicando la formula per il calcolo del valore di mercato (V_m) del bene si otterrà il valore venale di ogni unità immobiliare.

$$V_m = V_x * S_{comm}$$

Sub	V _{x1} (€/MQ)	V _{x2} (€/MQ)	V _x (€/MQ) = (V _{x1} + V _{x2})/2	S _{comm} (mq)	V _m = V _x * S _{comm} (€)
1	905,50	471,08	688,12	128,22	88.321,35
2	905,50	478,50	691,84	128,41	88.838,81
3	1.037,50	500,78	769,00	130,79	100.577,04
4	615,00	330,14	472,44	71,64	33.845,35
	495,00	337,70	416,35	43,96	18.302,75

Riepilogando quindi abbiamo i seguenti valori commerciali per le singole unità immobiliari:

a) **magazzini e depositi al primo piano terra- sub. 4:**

superf. convenzionale commerciale mq. 115,60

mq. 71,64 x €/mq. 472,44 = €. 33.845,35 (porzioni stanze rifinite)

mq. 43,96 x €/mq. 416,35 = €. 18.302,75 (porzione magazzini stato rustico)

= €. 52.148,09

b) appartamento al primo piano primo – sub. 1:

superf. convenzionale commerciale mq. 128,22 x €/mq. 688,12 = €. 88.231,35

c) appartamento al piano secondo – sub. 2:

superf. convenzionale commerciale mq. 128,41 x €/mq. 691,84 = €. 88.838,81

d) appartamento al piano terzo (sottotetto) – sub. 3:

superf. convenzionale commerciale mq. 130,79 x €/mq. 769,00 = €. 100.577,04

L'intero compendio ha quindi un valore di € 329.795,30 arrotondato a € 330.000,00

Questa può essere considerata la cifra più prossima al valore reale in quanto dagli atti non risultano diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile, non risultano canoni pattuiti di affitto per i vari subalterni, e non potendo effettuare una divisione della massa divisionale non saranno costituite neanche servitù.

16) “Indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente”;

Il valore complessivo della massa divisionale è di €. 330.000,00 per arrotondamento

QUOTE DI DIRITTO SPETTANTI AI CONDIVIDENTI.

Il valore delle quote di diritto spettanti ai dividendi, come individuate in precedenza, risulta:

XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXX

500/1000 sub. 1 = € 44.115,67

500/1000 sub. 3 = € 50.288,52

500/1000 sub. 4 = € 26.074,05

Totale € 120.478,24 arrotondato a € 120.500,00

XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXX

500/1000 sub. 2 = € 44.419,41

Totale € 44.419,41 arrotondato a € 44.500,00

XXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXX

500/1000 sub. 1 = € 44.115,67

500/1000 sub. 2 = € 44.419,41

500/1000 sub. 3 = € 50.288,52

500/1000 sub. 4 = € 26.074,05

Totale € 164.897,65 arrotondato a € 165.00,00

17) “Accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al proporzionale valore delle rispettive quote, 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”;

Per determinare se un immobile è comodamente divisibile, ai fini del disposto dell’art. 720 del Codice Civile, occorre prendere in considerazione non solo la natura e la disposizione dell’immobile stesso, ma anche, e soprattutto, l’intera massa da dividere in rapporto al numero delle quote dei condividenti. Dice la Suprema Corte che non si può parlare di indivisibilità qualora nella massa ereditaria vi siano più immobili che, isolatamente considerati, non siano divisibili in frazioni corrispondenti alle quote dei condividenti, ma possono tuttavia, ciascuno insieme ad altri, comporre la quota di alcuno di essi, in maniera che le quote degli altri condividenti possano costituirsi con i rimanenti immobili dell’eredità. In quest’ottica, il principio di omogeneità delle porzioni (art. 718 cod. civ.) prevale sul principio della divisione di ciascun bene in natura (art. 727 cod. civ.).

Il concetto di comoda divisibilità, inoltre, va inteso non come pura possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, ma come concreta attitudine ad una suddivisione da cui derivi, a ciascun condividente, un bene il quale perda il minimo possibile dell’originario valore e non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

La comoda divisibilità di un bene deve essere valutata in funzione dei seguenti aspetti:

- a) Aspetto strutturale, ossia accertando che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete omogenee suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi;
- b) Aspetto economico-funzionale, ovvero che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rispetto al valore dell’intero, in conformità alla normale destinazione ed utilizzazione dello stesso;
- c) Aspetto delle servitù, ovvero se la divisione comporta l’imposizione o la formazione di servitù, pesi o vincoli, questi non devono risultare eccessivamente gravosi rispetto alle singole porzioni.

Relativamente alla divisibilità dei cespiti pignorati, lo scrivente CTU, è chiamato ad esprimersi circa l’eventuale frazionabilità in due quote di 500/1000 ciascuna di tre appartamenti di circa 130 Mq posti ai piani primo, secondo e terzo e depositi di 115 mq al piano terra.

In sintesi con la divisione si dovrebbe assegnare ad ogni proprietario dei beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che con la divisione si possa apportare una diminuzione di valore al bene stesso, ma che anzi, trovino nella formazione in quote, una sistemazione razionale.

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche dell'immobile oggetto di stima, avendo accertato l'impossibilità di poter formare unità organiche autonomamente fruibili, il sottoscritto ritiene che **gli immobili di cui è causa non sono comodamente divisibili.**

18) “In caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione”;

Per come affermato al quesito precedente e per come richiesto dal Giudice dott.ssa Laino, vista la non comoda divisibilità non si predisporrà un progetto di divisione ma si considererà l'intero compendio oggetto dell'esecuzione come lotto unico.

19) “Ove i beni non siano comodamente divisibili, ne dia adeguata spiegazione 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”;

Come già specificato al quesito 17 si ritiene che i beni non siano comodamente divisibile in quanto non è possibile ricavare due appartamenti dalle unità immobiliari perchè questo deprezzerebbe notevolmente il valore dei cespiti e poi comporterebbe spese elevate per la loro divisione.

Pertanto, non risulta possibile predisporre un progetto di comoda divisione in natura dei beni.

20) “Determini – ai fini dell'eventuale vendita - l'attuale valore di mercato dei beni oggetto di comunione, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata. In particolare, determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili 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 il CTU 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. 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”;

Nel caso in esame appare opportuno valutare il valore da attribuire ai singoli sub facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato e poi sommando gli stessi per il valore complessivo dell'intero compendio. Si parte dal valore venale calcolato al quesito 15 nel quale si è utilizzato il procedimento estimativo di tipo sintetico comparativo, basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato dei beni in esami riferito all'attualità, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale (tra i quali i dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)) e informazioni presso agenzie immobiliari, opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, quali ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, vetustà, la stagnazione dell'ultimo triennio del mercato immobiliare legato ad una scarsa dinamicità della domanda immobiliare per come già ampiamente indicato nella risposta al quesito 15.

Riepilogando quindi i valori individuati al quesito 15 per le singole unità immobiliari abbiamo:

a) magazzini e depositi al primo piano terra– sub. 4:

superf. convenzionale commerciale mq. 115,60

mq. 71,64 x €/mq. 472,44 = €. 33.845,35 (porzioni stanze rifinite)

mq. 43,96 x €/mq. 416,35 = €. 18.302,75 (porzione magazzini stato rustico)

= €. 52.148,09

b) appartamento al primo piano primo – sub. 1:

superf. convenzionale commerciale mq. 128,22 x €/mq. 688,12 = €. 88.231,35

c) appartamento al piano secondo – sub. 2:

superf. convenzionale commerciale mq. 128,41 x €/mq. 691,84 = €. 88.838,81

d) appartamento al piano terzo (sottotetto) – sub. 3:

superf. convenzionale commerciale mq. 130,79 x €/mq. 769,00 = €. 100.577,04

TOTALE COMPENDIO

Tipologia	Categoria catastale	Sub.	Valore (€)
Appartamento	A/3	1	88.500,00
Appartamento	A/3	2	89.000,00
Appartamento	A/3	3	100.500,00
Magazzini e deposito	C/2	4	52.000,00
Valore totale compendio			330.000,00

Il valore dell'intero compendio composto dai 4 sub è di € 330.000,00 (diconsi Euro trecentotrentamila/00). Valore risultato analogo ad altri immobili simili esistenti in zona.

Il presente valore di mercato ricavato, sarà ridotto in base alle indicazioni recate dall'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge 132/2015, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura pari al 10%), e cioè:

$$V = 330.000,00 - (330.000,00 * 1,10) = 297.000,00 \text{ €}$$

A questa somma va detratta in quota parte la cifra necessaria per il completamento dell'iter del condono edilizio e per l'agibilità, nello specifico:

Deprezzamenti

Opera	Superficie Commerciale (mq)	Valore Totale (€)
Lotto unico (sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4)	503,02	297.000,00
Versamenti da effettuare al Comune per il rilascio del Permesso in Sanatoria comprensivi di interessi legali calcolati fino al 30/06/2023		-2.288,49
Spese per gli elaborati grafici e l'idoneità statica, comprensiva di prove, da consegnare al Comune per il completamento dell'iter per il		-8.500,00

rilascio del permesso a costruire in sanatoria		
Spese pratica ottenimento agibilità		-3.200,00
TOTALE		<u>283.011,50</u>

Il valore dell'intero compendio pignorato al netto dei deprezzamenti, 283.011,50 che arrotondato diventa € 283.500,00 (diconsi Euro duecentoottantatremilacinquecento/00).

Bisogna considerare che trattandosi di una vendita all'incanto non di un intero bene ma di porzioni (1/2) di 4 unità immobiliari, facenti parte di un unico compendio, bisogna tener conto di una minore appetibilità verso la commerciabilità dei beni costituenti l'immobile oggetto della presente relazione.

Appare chiaro come il valore commerciale calcolato per la totalità dell'immobile è diversamente appetibile da una frazione del medesimo (se non per i soggetti detentori delle restanti quote).

Nel merito della valutazione specifica della quota di proprietà della sig.ra XXXXXXXX pari, come detto, a 1/2 del totale indiviso, il sottoscritto CTU intende specificare che la medesima non può essere calcolata meramente dividendo il valore calcolato per la quota di proprietà pignorata (1/2) perché si considererebbero appetibili alla medesima stregua sia la quota di proprietà pari a 1/2 sia la totalità dell'unità immobiliare quando in realtà esse possiedono un'attrattiva di mercato completamente differente: totalmente bassa la prima e abbastanza soddisfacente la seconda.

Tenuto conto di tale disparità, il sottoscritto stima un'ulteriore riduzione del 10% da applicarsi alla quota di proprietà della sig.ra XXXXXXXX ottenuta effettuando la moltiplicazione dal valore totale. Nel dettaglio, quindi, il valore specifico della quota di proprietà dell'intero compendio appartenente alla sig.ra XXXXXXXX sarà: (Valore totale unità immobiliare x quota di proprietà pari a 1/2) – 10%

141.750,00 €– 10% ~ 127.575,00 € (Euro centoventisettemilacinquecentosettantacinque/00)

21) “In ogni caso, tenuto conto della volontà manifestata dai condividenti, prospetti con idonea planimetria di progetto, ove possibile, la separazione in natura della quota pignorata rispetto ai residui diritti, con attribuzione del più probabile valore di mercato alla porzione così distratta ed all'intero”;

Come già detto non è possibile separare materialmente la quota della sig.ra XXXX nei quattro sub. oggetto del compendio immobiliare.

Considerato il *valore totale* del compendio al netto delle detrazioni si può ricavare il valore della

quota appartenente alla sig.ra XXXXXX, pari al 50% (quota pignorata) che ammonta a:

La quota pignorata alla sig.ra XXXXXX pari ad ½ ammonta quindi a 127.575,00 €

22) *“Dica, quanto altro utile ai fini della decisione, dando conto della partecipazione o meno dei consulenti tecnici di parte, dell’adesione o del dissenso di costoro alle conclusioni rese; in caso di dissenso non generico da parte dei predetti, ne esponga le motivazioni e le sottoponga ad un dettagliato vaglio critico”.*

Nessuno delle due parti in causa ha nominato propri consulenti.

4. CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato secondo i dettami dell'arte e della coscienza, lo scrivente, deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. significando disponibilità per eventuali chiarimento o ulteriori approfondimenti di quanto relazionato.

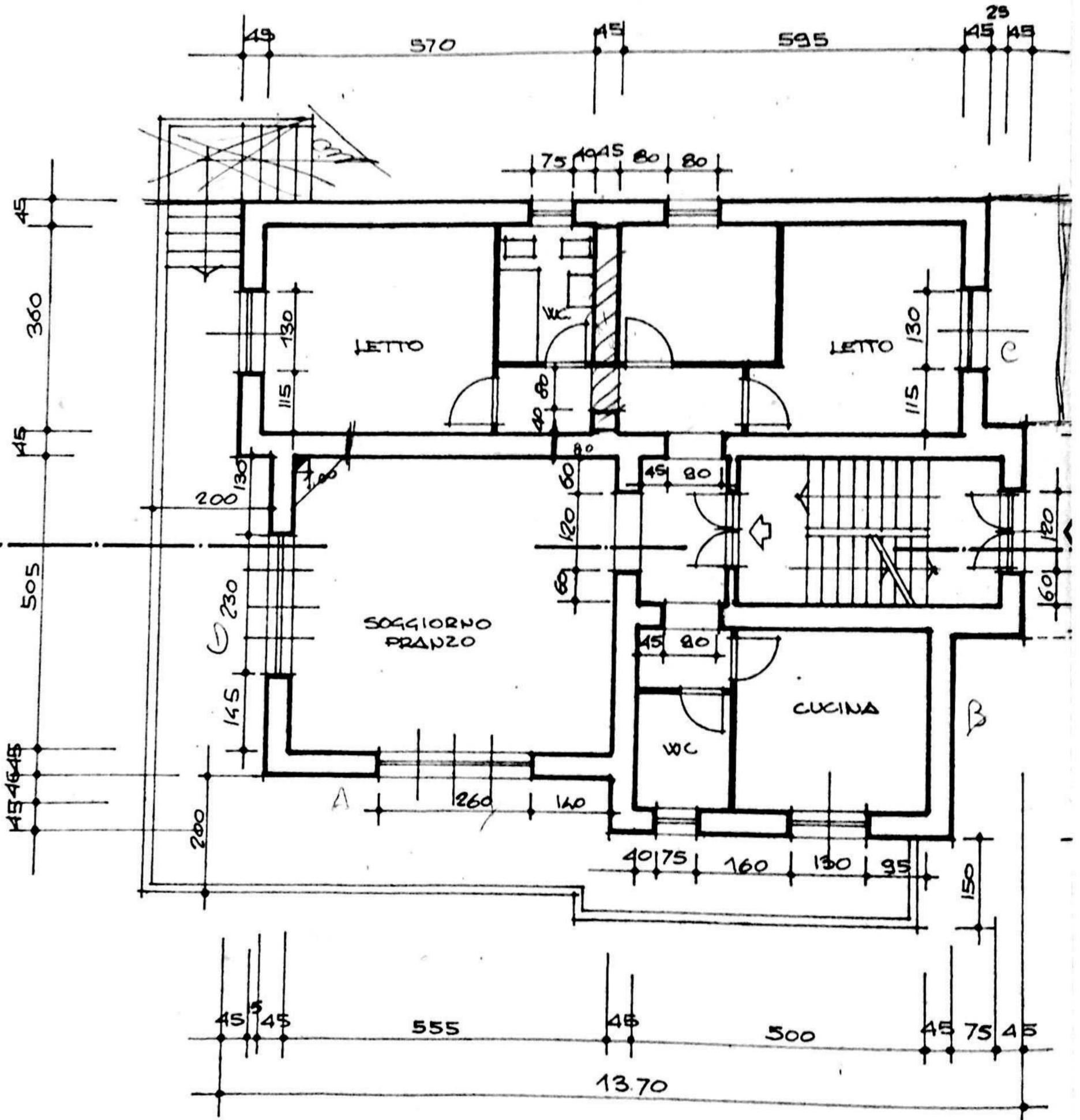
Il C.T.U.
(ing. Luigi Fazio)

5. ALLEGATI

- All. A – Verbale inizio operazioni peritali
- All. A1 – Verbale secondo accesso
- All. B – Visure ipotecarie immobili censiti al foglio 23 p.lla 431 sub. 1, 2, 3 e 4 del Comune di Santa Domenica Talao
- All. C – Estratto di mappa catastale comune di Santa Domenica Talao foglio 23 p.lla 431 - scala 1:2000
- All. D – Visure catastali storiche foglio 23 particella 431 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6
- All. E – Planimetrie Catastale foglio 23 particella 431 sub. 1, 2, 3 e 4
- All. F – Documentazione ritirata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Domenica Talao
- All. G – Piante Unità Immobiliari
- All. H – Stralcio aerofotogrammetrico Comune di Santa Domenica Talao
- All. I – Stralcio Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G.)
- All. II – Norme tecniche di attuazione
- All. L – Book Fotografico
- All. M – Valutazione OMI
- All. N – Certificati di matrimonio
- All. O – Atti di provenienza immobili
- All. P – Calcolo interessi legali

ALLEGATO F
DOCUMENTAZIONE RITIRATA PRESSO L'UFFICIO
TECNICO DEL COMUNE DI SANTA DOMENICA
TALAO

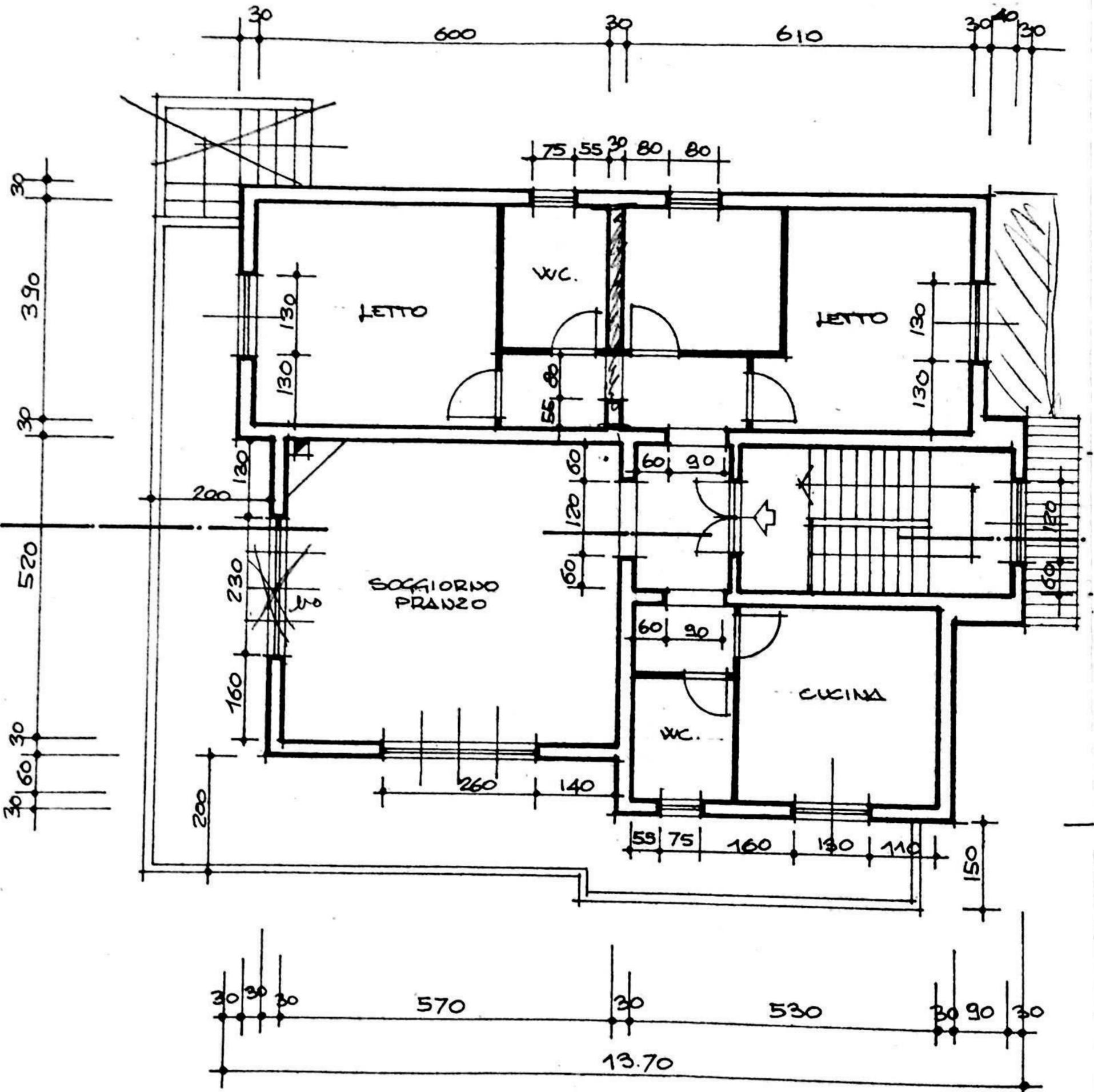
C



To Rocco.

A

D

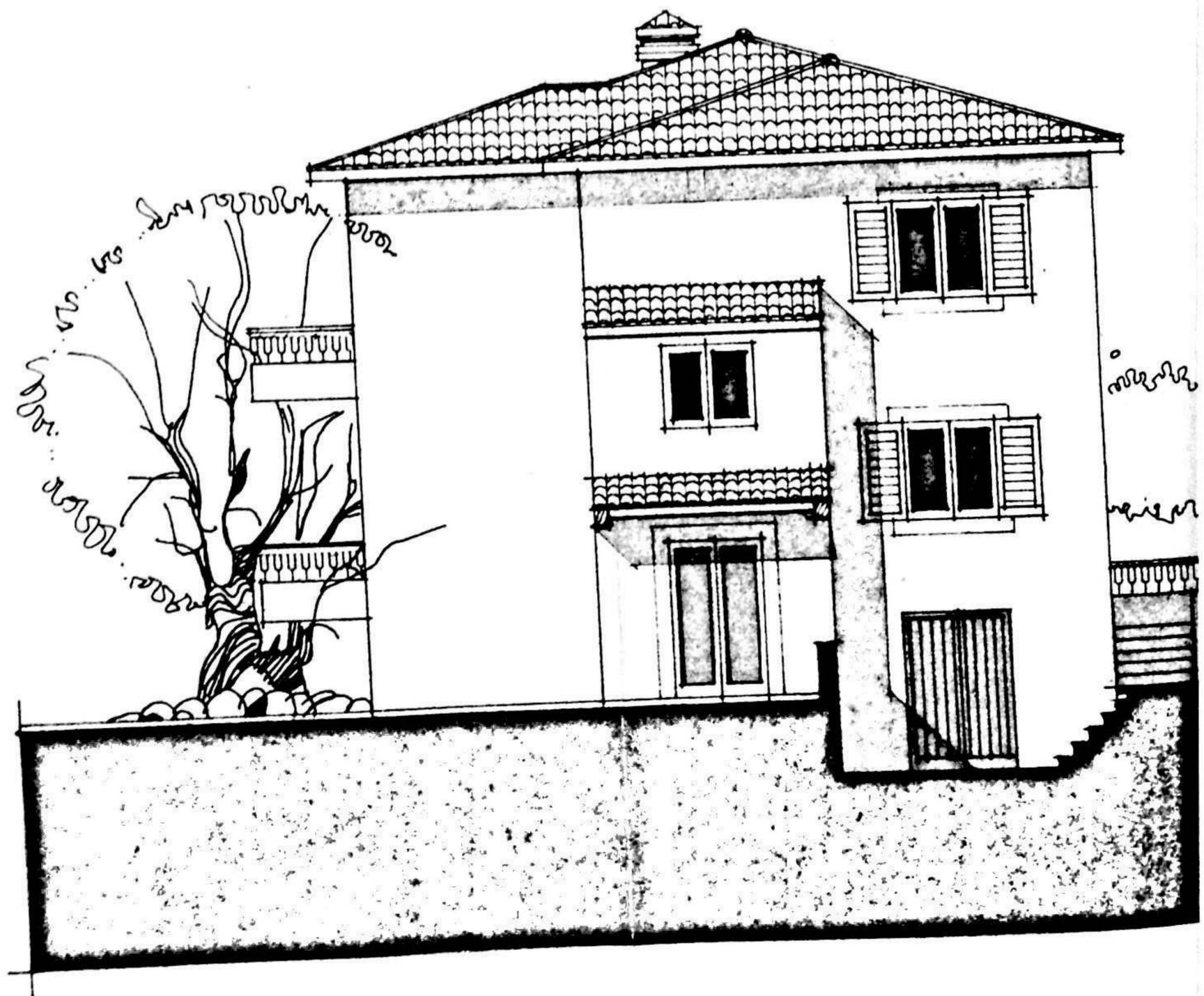


M. P. P.

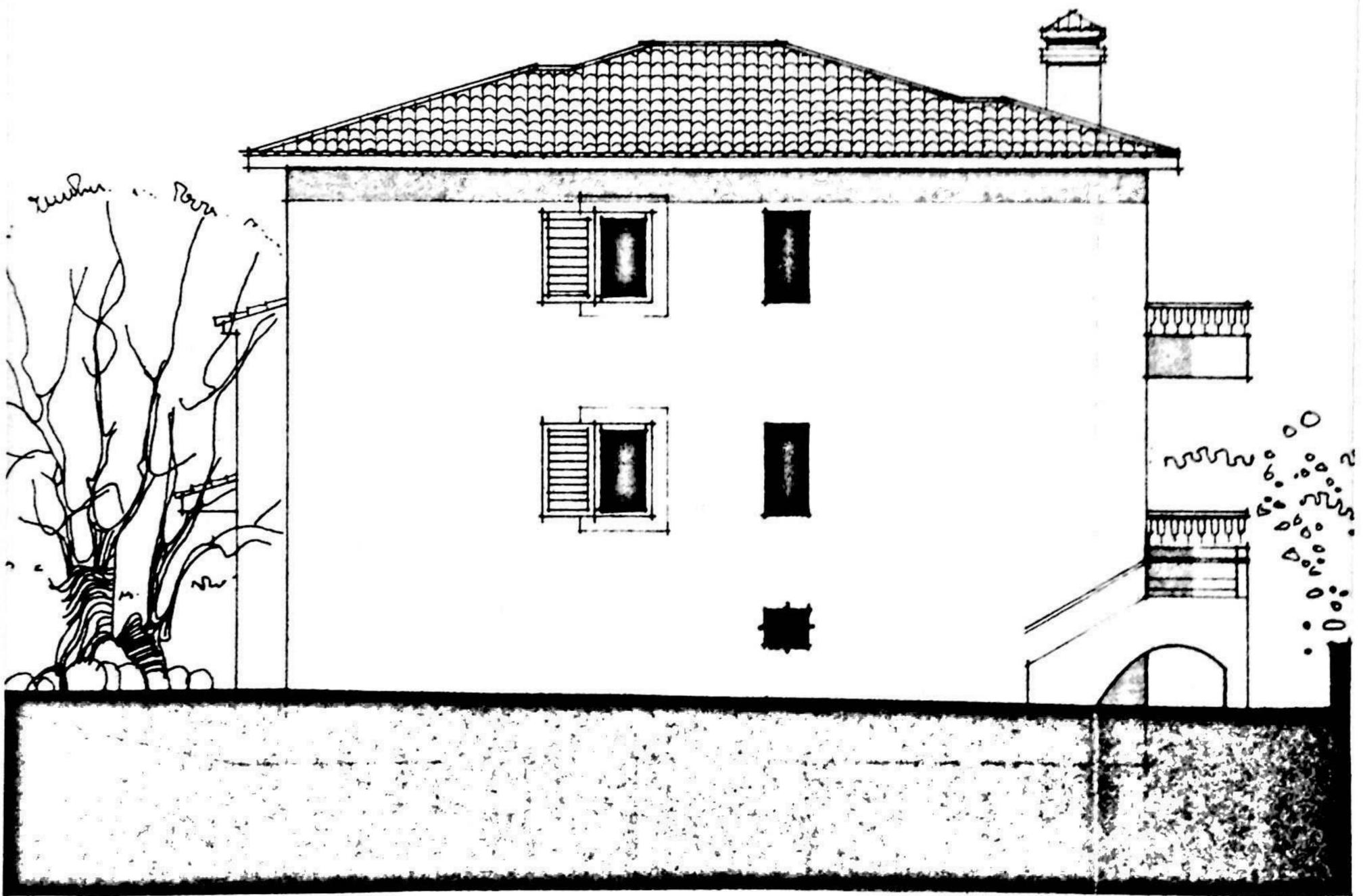
7/1



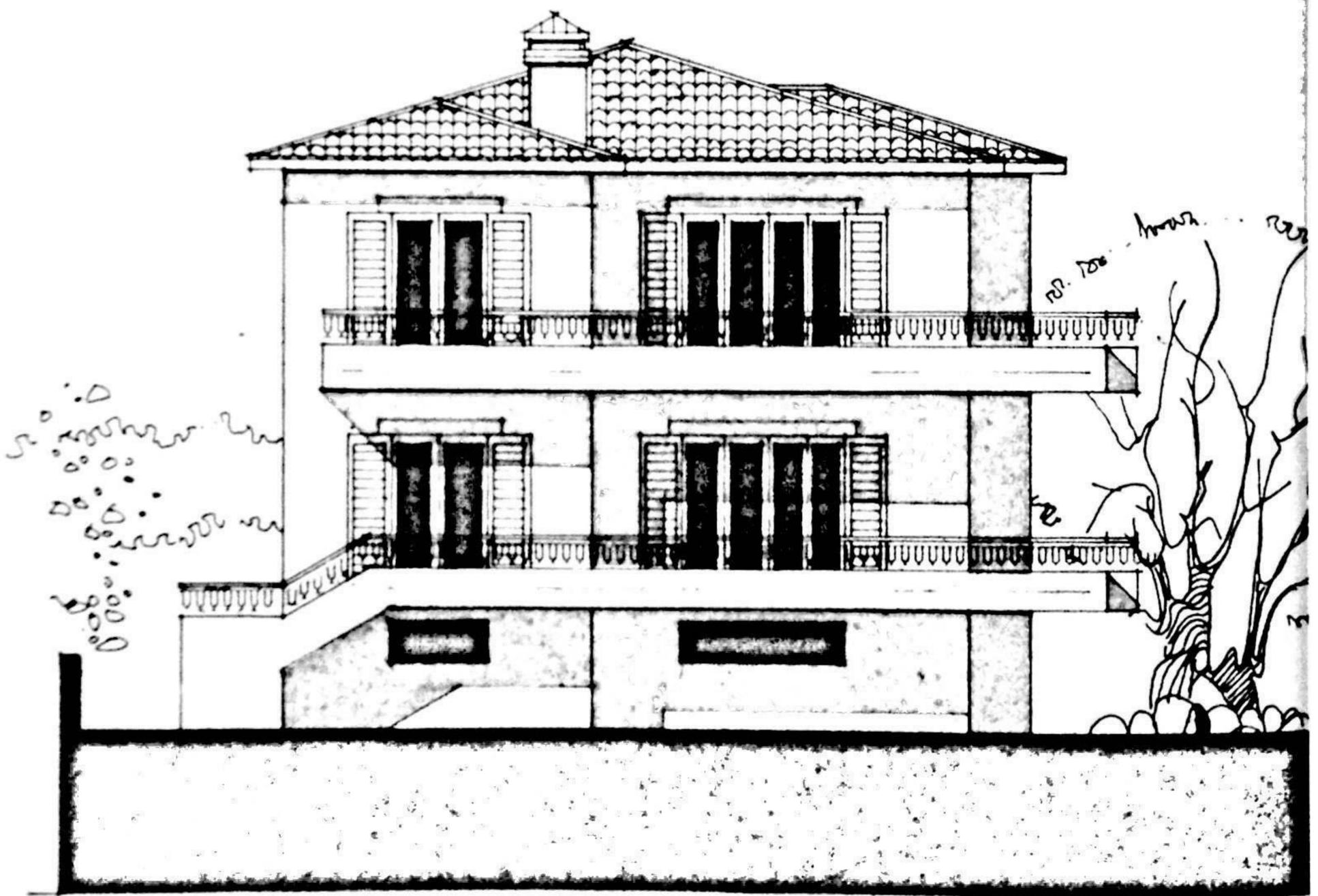
PROSPETTO



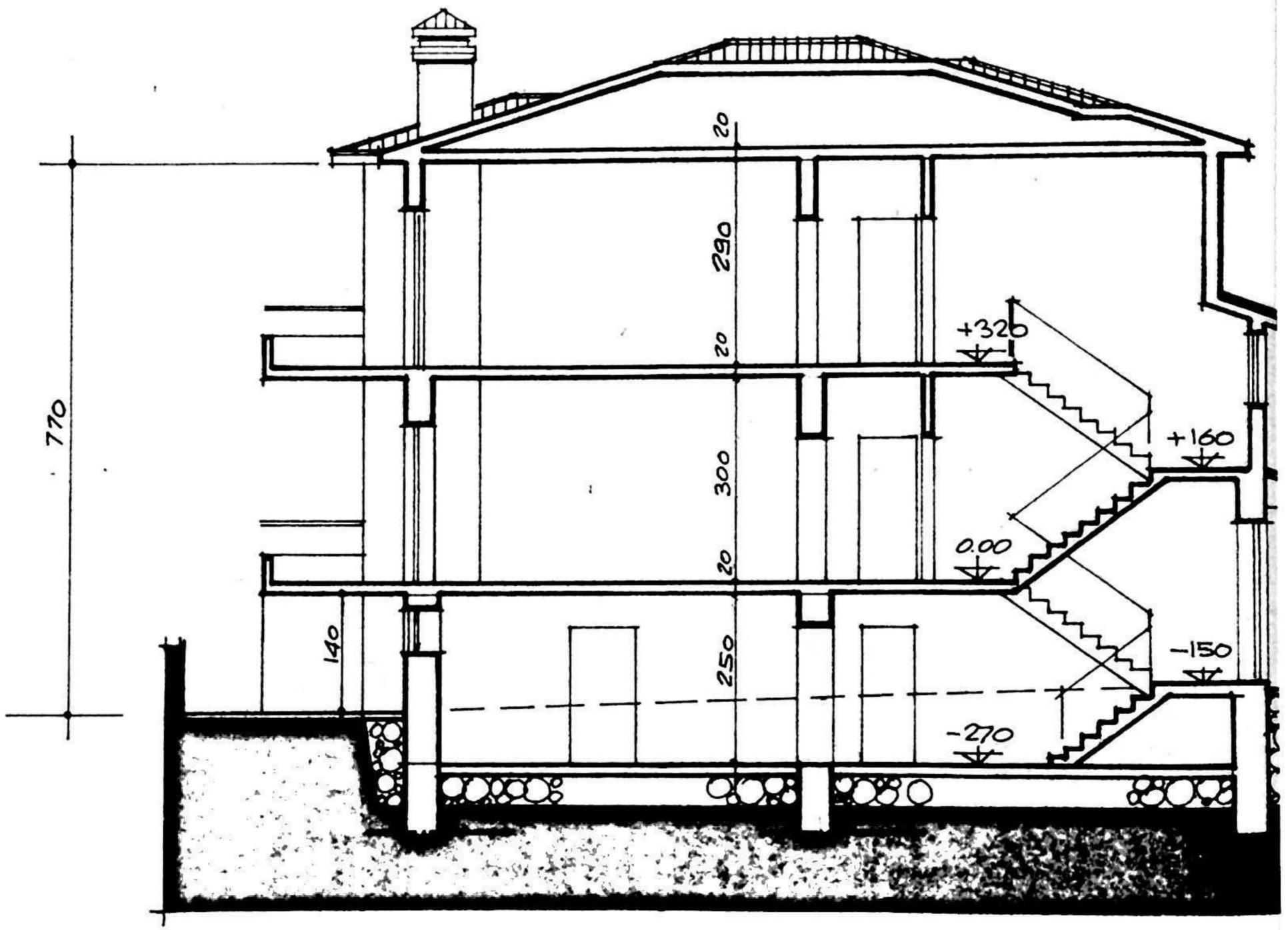
PROSA



PROSPETTO



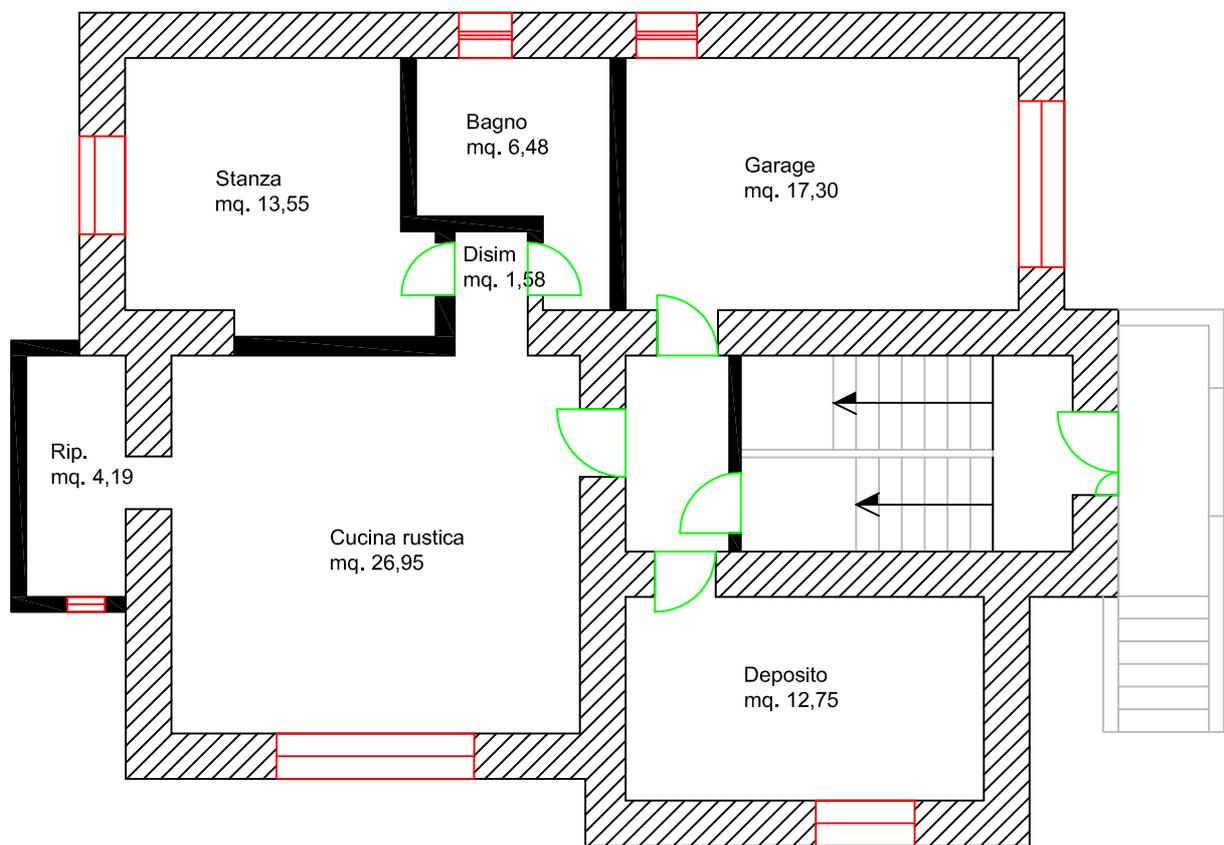
PROSPETTO



SEZIO

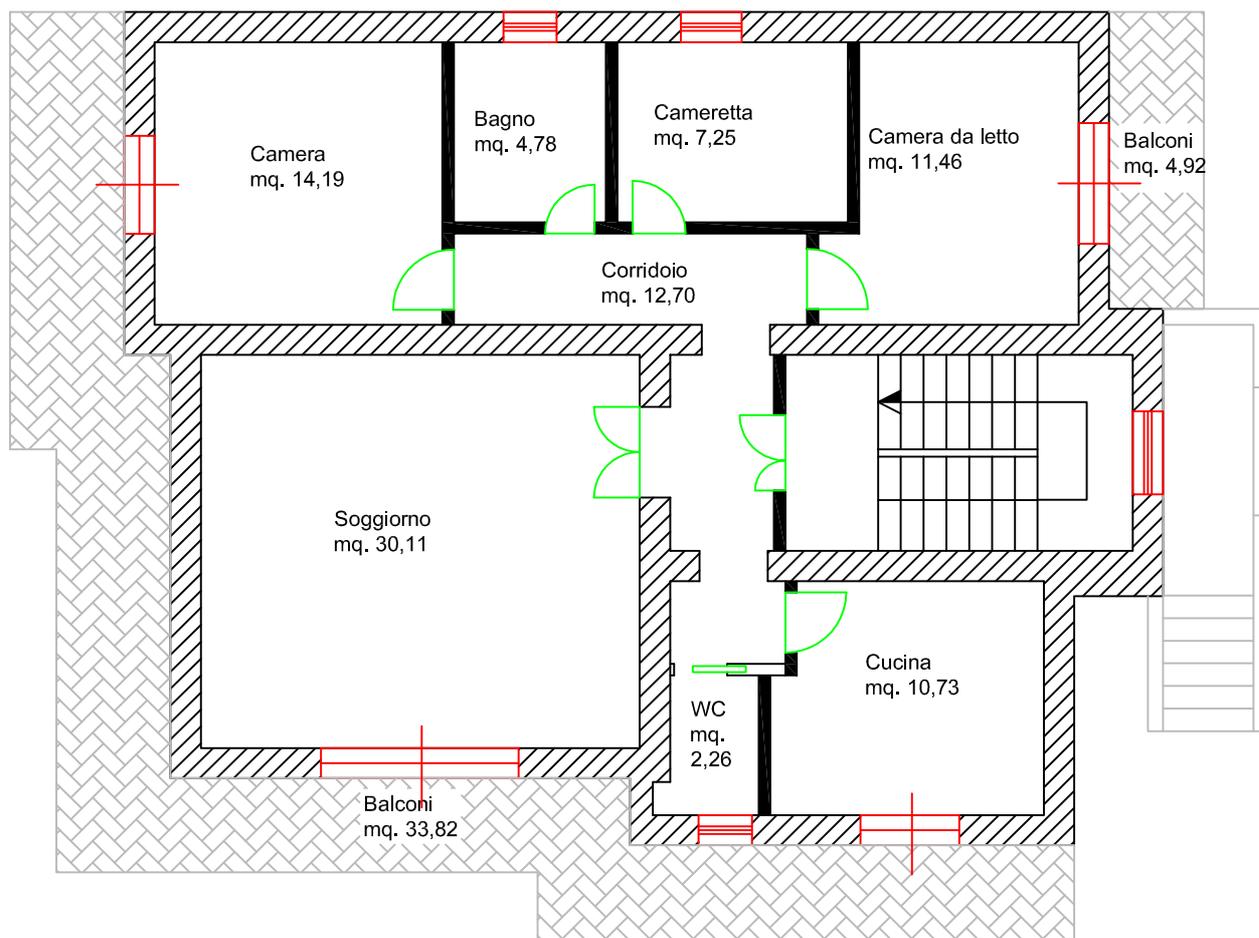
ALLEGATO G
PIANTE UNITA' IMMOBILIARI

Piano Terra



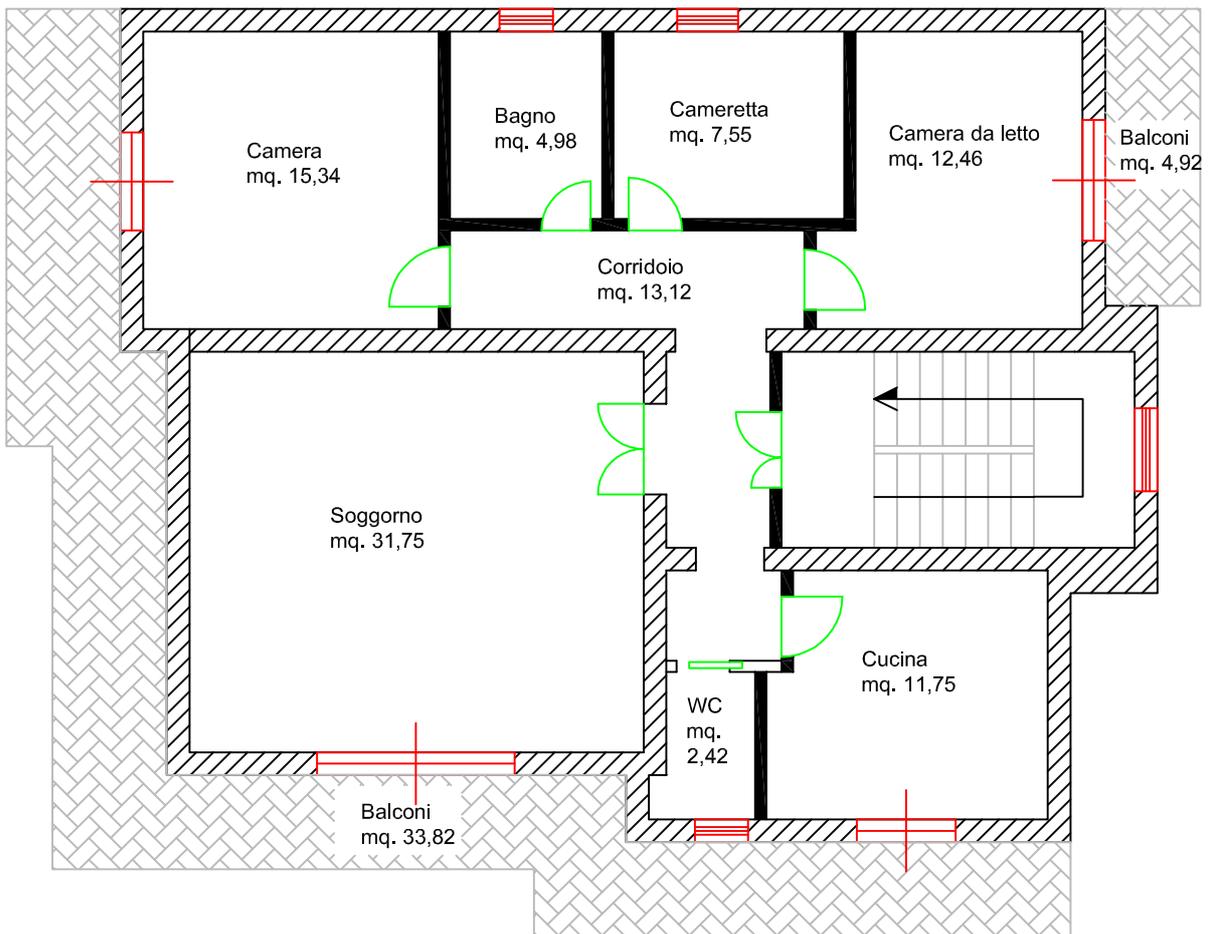
Scala 1:100

Piano Primo



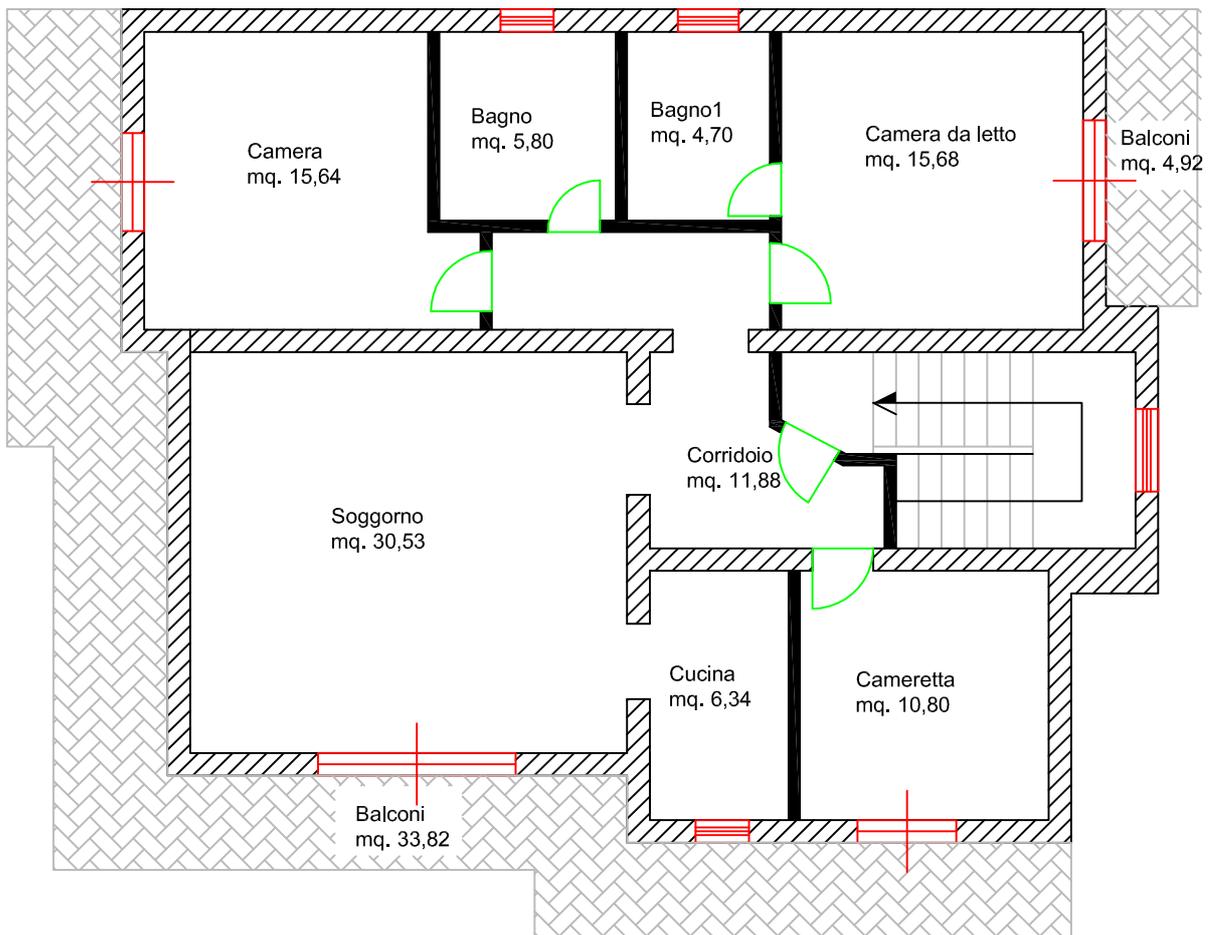
Scala 1:100

Piano Secondo



Scala 1:100

Piano Terzo



Scala 1:100

ALLEGATO L
BOOK FOTOGRAFICO

Fabbricato fg, 23 p.lla 431



Foto 1: Prospetto principale fabbricato esposizione est



Foto 2: Prospetti est e nord fabbricato



Foto 3: Prospetto sud fabbricato



Foto 4: Particolare scale di ingresso fabbricato da completare

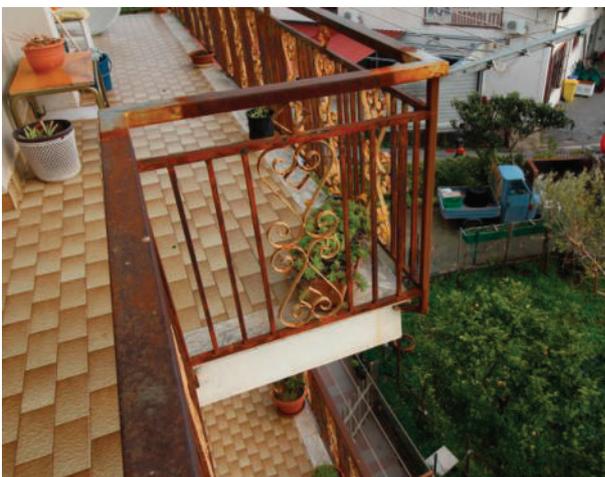


Foto 5: Particolare ringhiere dei balconi arrugginite e rovinate



Foto 6: Particolare montante ringhiera completamente corrosso dalla ruggine



Foto 7: Particolare balconi con infiltrazioni d'acqua



Foto 8: Particolare balconi con infiltrazioni d'acqua



Foto 9: Particolare balconi con infiltrazioni d'acqua



Foto 10: Particolare balconi con infiltrazioni d'acqua



Foto 11: Particolare balconi con infiltrazioni d'acqua



Foto 12: Particolare balconi con infiltrazioni d'acqua

Appartamento fg, 23 p.IIa 431 sub. 1

Proprietà: XXXXXXXXXXXX 500/1000 e XXXXXXXX 500/1000



Foto 13: Cucina



Foto 14: Soggiorno



Foto 15: WC



Foto 16: Camera da letto



Foto 17: Cameretta

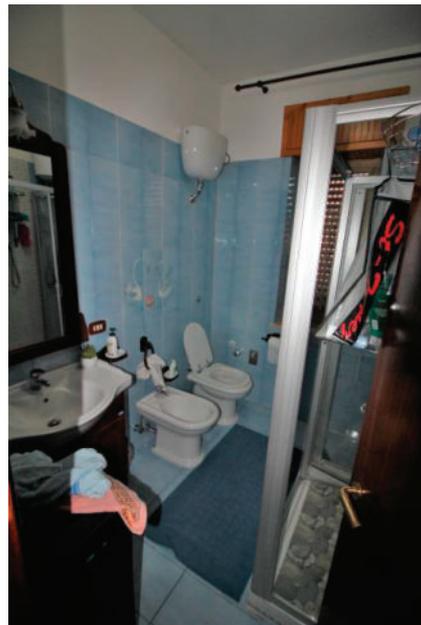


Foto 18: Bagno



Foto 19: Camera

Appartamento fg. 23 p.lla 431 sub. 2
Proprietà: XXXXXXX 500/1000 e XXXXXXX500/1000

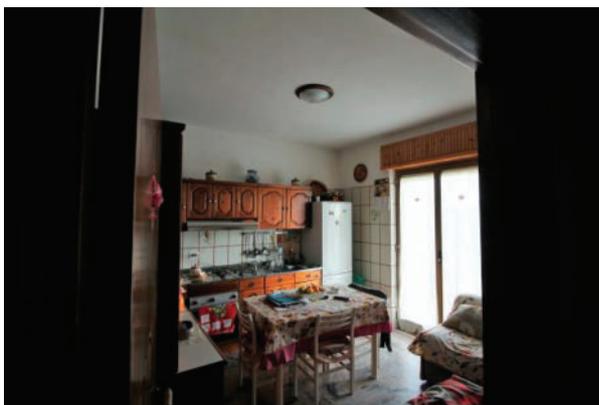


Foto 20: Cucina



Foto 21: Soggiorno



Foto 22: WC

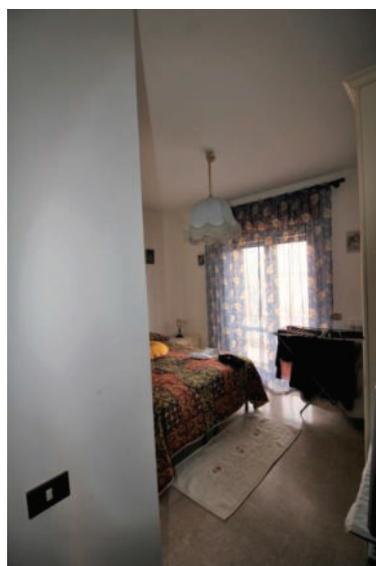


Foto 23: Camera da letto



Foto 24: Cameretta



Foto 25: Bagno



Foto 26: Zona ingresso



Foto 27: Camera



Foto 28: particolare presenza di umidità soggiorno



Foto 29: Particolare presenza di umidità soggiorno



Foto 30: Particolare umidità ed impianto elettrico soggiorno



Foto 31: Particolare presenza di umidità camera da letto

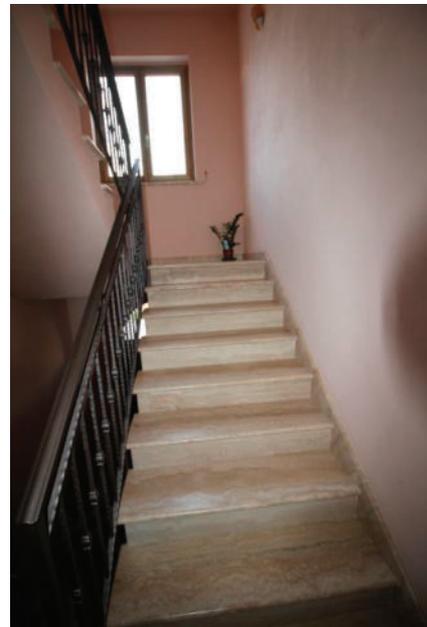


Foto 32: Particolare scala interna di accesso alle unità immobiliari

Appartamento fg, 23 p.lla 431 sub. 3
Proprietà: XXXXXXXX 500/1000 e XXXXXX 500/1000



Foto 33: Cucina



Foto 34: Soggiorno



Foto 35: Bagno1



Foto 36: Camera da letto



Foto 37 Camera



Foto 38: Bagno



Foto 39: Cameretta

Magazzini fg. 23 p.lla 431 sub. 4

Proprietà: XXXXXXXXXXXXXXX 500/1000 e XXXXXXXX 500/1000



Foto 40: Cucina Rustica



Foto 41: Zona di accesso ai locali piano terra



Foto 42: Stanza



Foto 43: Bagno



Foto 44: Garage



Foto 45: Deposito