

Onorevole

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Consulenza tecnica d'ufficio, ordinata dal sig. G.E. dottoressa Federica Laino, redatta in merito all'Esecuzione Immobiliare n.80/2023 R.G.E.I. promossa da "PRISMA SPV S.R.L." contro Silvestrini Ida, cespite sito in Santa Maria del Cedro (CS).

P.U. 12 aprile 2024

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

## **PREMESSA**

Con apposito provvedimento del giorno 22 novembre 2023, comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. III.ma ha disposto la mia nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.80/2023 R.G.E.I.. Successivamente, in data 24 novembre 2023, ho prestato il giuramento di rito ed ho depositato a mezzo PEC, sul sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

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

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

Anteposto che, il dott. Sergio Maria Sorace, nominato dalla S.V. III.ma, Custode Giudiziario del bene immobile oggetto di perizia, previo accordo con lo scrivente, ha notificato al debitore la data di accesso sul bene oggetto di pignoramento. Quindi, in data 14 gennaio 2024 alle ore 10,00, alla presenza del Custode Giudiziario dott. Sergio Maria Sorace e della signora D'Auria Antonietta quale delegata dalla signora Silvestrini Ida, ho effettuato le operazioni di sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione. Dopo un'attenta ricognizione dell'appartamento da valutare, ho eseguito, come di consueto, il rilievo metrico e fotografico dello stesso ed ho proceduto alla stesura del verbale di sopralluogo (*vedi allegato n.2*).

Ultimate le operazioni di sopralluogo e le indagini del caso, passo alla risposta dei quesiti postumi.

## RISPOSTA AI QUESITI

- A -

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

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

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

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

Si fornisce copia del titolo d'acquisto in favore della debitrice derivante da atto di compravendita, stipulato in data 18 luglio 2007 dal Notaio dott. Guglielmo Barela Rep. n.150294, Racc. n.26775, registrato a Salerno (SA) in data 18 luglio 2007 al n.5820 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (già Conservatoria Immobiliare di Cosenza) in data 24 luglio 2007 al n.28605 R.G. ed al n.18036 R.P. (vedi allegato n.3). La copia dell'atto, previa richiesta, mi è stata rilasciata dall'Archivio Notarile di Salerno.

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

- a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
- b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

In risposta al presente quesito, non è necessario acquisire l'estratto di matrimonio, in quanto, per come riscontrato nell'atto di acquisto stipulato dal Notaio dott. Guglielmo Barela in data 18 luglio 2007 Rep. n.150294, Racc. n.26775, (vedi allegato n.3), la signora Silvestrini Ida ha dichiarato di essere di stato civile libero.

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

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

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

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

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

Per come specificato in premessa, in data 14 gennaio 2024, ho proceduto e portato a termine la visita di sopralluogo, ove ho eseguito il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti, interni ed esterni, del cespite oggetto di pignoramento.

Trattasi in sostanza di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ricadente in un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Villaggio San Francesco", sito in una delle rinomate località turistico-balneare del Comune di Santa Maria del Cedro, alla località "La Bruca", via del Mare n.226. Si precisa che, sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento che nella documentazione ipocatastale, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Foglio n.4, particella n.463, sub.16, piano primo, interno 16, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, rendita catastale €.219,49; per come meglio specificato nell'allegata visura catastale storica (vedi allegato n.5).
- L'unità immobiliare soggetta a pignoramento sviluppa una superficie commerciale di mq.52,00. Detta superficie scaturisce dalla somma della superficie lorda (Vuoto per Pieno) dell'appartamento pari a mq.50,10 e della superficie del balcone calcolata al 50% pari a mq.1,90 (mq.3,80 x 0,50 = mq.1,90).
- La superficie utile dell'appartamento è di mq.40,70 oltre a mq.3,80 del balcone esclusivo.
- La tipologia e la natura reale dell'appartamento oggetto di perizia è per civile abitazione del tipo "residenziale", mentre la tipologia e la natura catastale è "abitazione economica" per come indicato nella visura catastale storica (vedi allegato n.5).
- Il cespite in argomento confina: a nord e ad est, in proiezione al piano terra, con cortile esclusivo dell'appartamento sub.6, interno 6, a sud con pianerottolo e vano scala comune e ad ovest con appartamento sub.15, interno 15. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel

titolo di provenienza, che tuttavia non lasciano dubbi sull'univoca identificazione del cespite da stimare.

- Come già citato, l'unità immobiliare oggetto di perizia è adibita ad abitazione, ricade in un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Villaggio San Francesco" sito nel centro abitato della località "La Bruca", via del Mare n.226 del Comune di Santa Maria del Cedro. Fa parte di un più vasto corpo di fabbrica (fabbricato "A") composto complessivamente da trentadue unità immobiliari adibite ad abitazione (prevalentemente a seconde case usate per le vacanze). L'intero fabbricato è composto da tre piani fuori terra; è servito da quattro corpi scala ad uso comune, così distinti: "scala A, scala B, scala C e scala D". L'accesso all'appartamento pignorato è garantito dai corpi scala "B" e "C". L'area circostante il fabbricato è suddivisa in parte in porzioni di corti ad uso esclusivo degli appartamenti posti al piano terra, la restante superficie è adibita a spazi ad uso comune, come viali, strade ed aree di parcheggio (con un posto macchina assegnato ad ogni unità immobiliare) e di manovra. L'intero complesso immobiliare risulta recintato e protetto da cancelli d'ingresso.

Il fabbricato nel suo insieme è stato costruito con struttura portante in c.a. e tompagnatura con mattoni forati a cassa vuota; l'intonaco esterno è del tipo tradizionale, di colore bianco, con presenza di umidità sulle pareti e sugli intradossi delle pensiline dei balconi.

- L'appartamento in esame è ubicato al piano primo ed è composto da un unico ambiente che racchiude l'ingresso, il soggiorno-pranzo e l'angolo cottura, da una camera da letto con balcone a livello, da un piccolo

disimpegno e da un w.c.. In merito alle caratteristiche interne, si riscontra che le stesse sono di natura ordinaria, tipiche delle case per le vacanze estive e le rifiniture si trovano in uno stato di normale conservazione anche se di fatto bisognevoli di ordinaria manutenzione; ad esempio la persiana della finestra posta nel vano soggiorno/pranzo risulta sprovvista della maniglia per l'apertura/chiusura dell'anta, tanto è vero che al momento del sopralluogo risulta legata con un pezzo di stoffa.

Gli infissi esterni sono in alluminio color "testa di moro" completi di vetro monostrato e da persiane e muniti di zanzariera; le porte interne sono in legno tamburato a pannello liscio; le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica. In particolare, nel locale w.c. la pavimentazione ed il rivestimento sono in mattonelle di ceramica e non presentano particolari segni d'usura. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo comune e sottotraccia con apparecchiatura di modesta qualità, non è presente l'impianto di riscaldamento né di altra natura e la produzione dell'acqua calda è garantita da un boiler elettrico (scalda bagno). Nel suo insieme l'appartamento è abitabile senza particolari accorgimenti da tenere in considerazione, ad eccezione, per come già riportato, dell'intradosso delle pensiline dei balconi, sui quali si evidenziano distaccamenti dell'intonaco ed evidenti segni di umidità causati dall'infiltrazione d'acqua. Il tutto per come si rileva dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n.9).

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

Come già enunciato, l'abitazione oggetto di stima fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari di proprietà diversa.

Nel titolo di provenienza (vedi allegato n.3), a pag. 3, viene specificato quanto segue: *“ART. 3) Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non per indicazione di vani, con pertinenze, dipendenze, accessori e diritti inerenti, con i proporzionali diritti inerenti, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge e per destinazione, così come pervenuto alla parte venditrice e da questa finora posseduto e goduto”*.

Si precisa a riguardo che, sull'intero immobile di cui fa parte il bene oggetto di perizia risulta costituito un condominio, denominato “Villaggio San Francesco”. Dalle informazioni e documentazioni fornite dall'amministratore pro tempore geom. Francesco Ferraro, nella visita effettuata in data 05 dicembre 2023 presso il suo studio sito in Santa Maria del Cedro, è emerso che il condominio in questione possiede un regolamento condominiale, di cui si allega copia (vedi allegato n.17) e le relative tabelle per le quote millesimali (vedi allegato n.18), che per il cespite in argomento risultano essere le seguenti:

Blocco " A"	Ripartizione delle spese per la manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'edificio Blocco "A":	30/1000
Blocco " A" Scale	Ripartizione delle spese di manutenzione e conservazione delle scale "B e C" dell'edificio Blocco "A":	72/1000
Globale	Ripartizione delle spese di amministrazione, manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'intero parco:	12/1000

Le parti comuni individuate, come per legge sono: il suolo su cui sorge il fabbricato, la copertura del fabbricato, i muri perimetrali e portanti, le scale di accesso ai piani e i relativi elementi accessori, la rete della fognatura, gli



scarichi pluviali, quelli dei bagni, dei lavabi e delle cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà esclusiva, gli impianti di illuminazione dei locali comuni comprese le scale, di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà esclusiva. Tuttavia, nel regolamento di condominio, a pag.1, quarto capoverso, è specificato quanto segue: *"ART. 1) [..]Pertanto tutti gli spazi condominiali e servizi cioè rete idrica, rete fognaria e illuminazione che servono lo spazio dal cancello d'ingresso generale fino ad ogni cancello privato, vanno a gravare su n.10 unità abitative e restano comunque vincolati alla manutenzione della pavimentazione, della recinzione e dei cancelli, della rete di illuminazione, e alla servitù della rete idrica e fognaria dal cancello di ingresso del Residence fino al cancello generale di ingresso alle villette.*

*Indi per cui, i costi dei servizi e della manutenzione degli spazi condominiali sopramenzionati, dal cancello di ingresso del Residence fino al cancello generale di ingresso alle villette sono regolati da una ulteriore tabella millesimale (Globale) che tiene conto di tutti gli alloggi, quindi del blocco A, del blocco B e delle villette".*

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

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

## Identificazione progressa dei beni

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

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

*Ai fini di cui sopra, alleghi:*

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

Il bene immobile, per come sopra descritto e rappresentato, trova riscontro nei dati catastali emergenti nella relazione notarile ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento. A tale scopo, si allegano: visura catastale storica (vedi allegato n.5), estratto di mappa (vedi allegato n.6), planimetria catastale (vedi allegato n.7) e planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto (vedi allegato n.8).

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

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

Per il bene in esame si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la loro corrispondenza ai dati dei registri immobiliari.

- C -

### Stato di possesso

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

L'immobile risulta libero da persone e nella disponibilità del soggetto pignorato. Alla data del sopralluogo, l'appartamento non risulta ammobiliato; tuttavia sono presenti alcuni elementi d'arredo sparsi a caso. A titolo di esempio, l'angolo cottura è attrezzato solo da qualche pensile vetusto ed instabile e sulla parete opposta è presente un mobile da cameretta, come illustrato nel report fotografico (vedi allegato n.9).

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

Dalla consultazione del sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate di Paola, con l'ausilio dell'assistente Tributario di turno, nella visita effettuata in data 09 gennaio 2023, ho accertato che sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di locazione, comodati d'uso o altro di nessun genere.

**3)** *Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..  
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato nel complesso residenziale denominato "Villaggio San Francesco" e precisamente nel centro abitato della località "La Bruca", via del Mare n.226 del Comune di Santa Maria del

Cedro. La zona è ambita con vocazione prettamente turistico-balneare, poco popolata e frequentata durante l'anno, ma con maggiore crescita certamente nella stagione estiva. In particolare si può affermare che, l'edificio è situato nella Marina del Comune di Santa Maria del Cedro, zona periferica ovest del nucleo abitativo principale, in quanto nel tempo a seguito dell'incisiva richiesta di prime case e soprattutto di seconde case per le vacanze, di cui vanta il territorio di Santa Maria del Cedro, dal punto di vista turistico-balneare, la zona in questione è diventata zona di espansione dell'agglomerato urbano dello stesso Comune.

La zona è servita da una buona viabilità interna, posta a 150 metri circa dalla strada statale (S.S. 18 SA-RC), a 300 metri circa dal mare e a 3 km circa dalla Stazione Ferroviaria; sono presenti tutti i servizi primari, nonché quelli commerciali. Come tutti i paesi della costa tirrenica, non manca una buona ricettività turistica costituita da alberghi, villaggi, ristoranti e attrezzature di aggregazione sociale.

In detta zona il mercato immobiliare, ai fini della valutazione locativa, ha una oscillazione rilevante durante l'intero anno, ossia ottima richiesta nel periodo estivo e quasi assente nel rimanente arco dell'anno, circostanza questa determinata appunto dalla particolare natura della zona, come sopra evidenziato. Al fine di non discostarsi tanto dalla realtà valutativa, ho consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"), del Comune di Santa Maria del Cedro e riferite al primo semestre dell'anno 2023, ultimo disponibile (*vedi allegato n.10*). I valori riscontrati, ai fini locativi e per abitazioni di tipo economico come quella del

nostro caso, oscillano da un minimo di €2,60 ad un massimo di €3,70 al mq per mese (di superficie lorda). In particolare, per quanto espresso nella descrizione del bene in argomento, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €3,65 al mq. per mese di superficie lorda.

In sostanza:  $\text{mq.}52,00 \times \text{€}3,65 = \text{€}189,80$ , che in cifra tonda ammonta ad €190,00 al mese.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

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

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

Per il bene oggetto della presente relazione non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, non esistono canoni, livelli di diritti demaniali o usi civici, mentre esistono oneri di natura condominiali per come si evince dal

prospetto “estratto conto” rilasciato dall’amministratore pro tempore, di cui se ne allega copia (vedi allegato n.19) e che per il cespite in perizia risulta essere pari ad €.617,11.

Il diritto sul bene della debitrice pignorata è quello di proprietà, per averlo acquistato con atto pubblico di compravendita stipulato in data 18 luglio 2007 dal Notaio dott. Guglielmo Barela Rep. n.150294, Racc. n.26775, registrato a Salerno (SA) in data 18 luglio 2007 al n.5820 e trascritto presso la l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (già Conservatoria Immobiliare di Cosenza) in data 24 luglio 2007 al n.28605 R.G. ed al n.18036 R.P. (vedi allegato n.3).

Inoltre, non esistono altri diritti o usi civici accertati.

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

Dalle informazioni acquisite dall’amministratore pro tempore del condominio, si rileva che le spese fisse per la gestione del condominio ammontano, per la quota spettante all’appartamento oggetto di valutazione, a €.277,94; inoltre, risultano agli atti delibere di spese straordinarie che, per la quota spettante all’appartamento da valutare, ammontano a €.89,68 e spese fisse per la gestione del condominio ad oggi non corrisposte di €.249,49 (vedi allegato n.19).

Si allega il regolamento condominiale (vedi allegato n.17).

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1)** *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;  
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;  
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare).  
Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro, a seguito di formale richiesta a mezzo PEC inoltrata in data 28 novembre 2023 (vedi allegato n.11) e successivi solleciti effettuati sia telefonicamente che nelle visite datate 01 dicembre, 05 dicembre 2023 e 22 gennaio 2024, ho preso visione del fascicolo del fabbricato e ho ritirato la copia degli elaborati tecnici, nonché tutte le informazioni necessarie al fine di rispondere compiutamente ai quesiti postimi.

Dallo studio del fascicolo è emerso che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.28 rilasciata dal Sindaco pro tempore del medesimo Comune in data 14 ottobre 1982, in ditta "società Edil Meridionale" (vedi allegato n.12), previo ottenimento della necessaria autorizzazione sismica per l'inizio dei lavori, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 04 giugno 1982 prot. n.9652 (vedi allegato n.13).

In data 14 febbraio 1989, prot. n.1645, pratica edilizia n.28/1982, il Sindaco pro tempore del Comune di Santa Maria del Cedro, ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità di tutte le unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di stima (*vedi allegato n.15*).

Tuttavia, per come si evince dal raffronto tra il rilievo planimetrico da me redatto che rappresenta lo stato di fatto (*vedi allegato n.8*) e il progetto originario (*vedi allegato n.14*), allegato alla sopra richiamata Concessione Edilizia n.28/1982, si evince che durante l'esecuzione dei lavori sono state conseguite alcune difformità edilizie. Dette difformità consistono nell'aver realizzato un ampliamento plano-volumetrico dell'appartamento, ossia il portico previsto in progetto sul lato sud dell'appartamento è stato murato ampliando il vano adibito a soggiorno/pranzo ed angolo cottura, realizzando contestualmente anche una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per detti lavori, unitamente ad altri illeciti edilizi realizzati sull'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare da valutare, la società "Edil Meridionale s.n.c." ha avanzato presso il Comune di Santa Maria del Cedro, domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi della Legge n.47/85; la richiesta di Condono Edilizio è stata presentata in data 28 agosto 1986 e protocollata al n.4736 (*vedi allegato n.16*); la pratica risulta ancora non definita.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella di civile abitazione ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.



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

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

Per come sopra riportato, l'immobile pignorato è stato realizzato in conseguenza della Concessione Edilizia n.28, rilasciata in data 14 ottobre 1982 (vedi allegato n.12); per le opere realizzate abusivamente risulta agli atti comunali un'istanza di sanatoria edilizia da condono ai sensi della Legge n.47/85 non ancora definita; l'istanza è stata presentata in data 28 agosto 1986 e protocollata al n.4736 (vedi allegato n.16). L'abuso edilizio, che consiste essenzialmente nell'aver realizzato la chiusura di un portico in ampliamento del vano soggiorno/pranzo con angolo cottura annesso, nonché nella diversa distribuzione degli spazi interni, per come già precedentemente relazionato, ha comportato di fatto oltre ad un aumento di superficie e di volume anche una variazione di prospetto. Per la definizione della pratica

edilizia in sanatoria da condono, per l'appartamento in esame, si possono quantificare, complessivamente, tra spese di progettazione ed oneri vari non ancora versati (diritti di segreteria, bolli vari, indennità risarcitoria per danno ambientale, di cui all'art.167 del Decreto legislativo n.42 del 22/01/2004 e dell'art.17 del Decreto legislativo n.241 del 09/07/1997), un totale di €7.500,00 circa.

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

In merito alle opere riscontrare in difformità ai titoli abilitativi e per i casi circostanziati e per come meglio sopra riportati, le opere possono essere urbanisticamente sanate, pertanto non si procede a nessuna quantificazione di costi per la demolizione di parti abusive e non sanabili.

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

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

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

- F -

### **Formazione dei lotti**

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

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

per sé un lotto.

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

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

- G -

### **Valore del bene e costi**

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

L'appartamento oggetto di valutazione, per come già riportato, è sito al piano primo di un fabbricato sito nel complesso residenziale denominato "Villaggio San Francesco" ubicato nel centro abitato della località "La Bruca", via del Mare n.226 del Comune di Santa Maria del Cedro.

Ai fini della valutazione e per come richiesto al primo capoverso del presente quesito, si è fatto riferimento al metodo di stima comparativa, ossia nella ricerca del più probabile valore di mercato comparando immobili simili e con caratteristiche peculiari affini fra loro. Per conoscenza personale professionale diretta ed a seguito di incarichi simili assunti e svolti nella

stessa zona ove è ubicata l'unità oggetto di stima, posso determinare con buona approssimazione la quotazione immobiliare riferita al metro quadrato di superficie lorda (VPP "vuota per pieno"). Il testo consultato a cui faccio riferimento è "Stima degli Immobili: metodologia e pratica di Leo Carnevale, Massimo Curatolo e Licia Palladino, Edizione DEI Tipografia del Genio Civile anno 1999". Entrando nel merito, il valore di mercato, oscilla tra €.900,00 ed €.1200,00; a confronto, per avere maggiore contezza di quanto stimato, si forniscono i dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatto dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (vedi allegato n.10), riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (ultimo disponibile).

Valori Comparativi	Valore Min	Valore Max
Dati riferiti al mercato immobiliare:	€.960,00	€.1.250,00
Dati Tabellari dell'OMI:	€. 670,00	€.960,00

Dalla semisomma dei valori esposti in tabella il più probabile valore di mercato (VPP) al metro quadrato è di €.960,00; quotazione molto vicina al mercato immobiliare per l'abitazione di riferimento tenuto conto delle domande e delle offerte che vi sono in zona al momento della stima.

**Determinazione del Valore:**

Superficie commerciale abitazione (superficie lorda, vuoto per pieno): mq.50,10 x €.960,00 al mq. =	€.48.096,00
Balcone:..... mq.3,80 x 0,50 x €.960,00 al mq. =	€.1.824,00
SOMMANO	€.49.920,00

**Aggiunte e Detrazioni:**

<u>Aggiunte</u>	Centralità, servito da buona viabilità, facilmente raggiungibile, poco distante dalla stazione ferroviaria e dal mare: il 22% sul valore stimato, pari a:.....	€.10.982,40
-----------------	--	-------------

<u>Detrazioni</u>	Assenza di garanzia, il 5% sul valore stimato, pari a:...	€.2.496,00
	Oneri per la regolarizzazione urbanistica (definizione della pratica di condono), il 15% sul valore stimato, pari a:.....	€.7.488,00
	Stato di vetustà e di usura, riparazione infiltrazioni d'acqua sui balconi ecc.: il 10% sul valore stimato, pari a:.....	€.4.992,00
	Spese pregresse di condominio: l'1,24% sul valore stimato, pari a:.....	€.619,00
	Sommano	€.15.595,00

**Determinazione del Valore finale:**

Valore:	€.49.920,00
Aggiunte:	+ €.10.982,40
Detrazioni:	- €.15.595,00
Valore Commerciale più probabile	€.45.307,40

In cifra tonda **€.45.300,00**

**2)** Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Il fabbricato non risulta abusivo in quanto è stato edificato con regolare licenza edilizia.

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

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

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

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

Allegati:

- 1 - Quadro Riassuntivo;
- 2 - Verbale di Sopralluogo;
- 3 - Atto di Donazione Notaio dott. Guglielmo Barela Rep. n.150294;
- 4 - Certificazione Notarile;
- 5 - Visura catastale storica;
- 6 - Estratto di mappa;
- 7 - Planimetria catastale;
- 8 - Planimetria stato di fatto;
- 9 - Documentazione fotografica;
- 10 - Estratto banca dati quotazioni immobiliari;
- 11 - Richiesta documentazione edilizia UTC di Santa Maria del Cedro;
- 12 - Concessione Edilizia N.28 del 14-10-1982;
- 13 - Nulla Osta del Genio Civile di CS - prot. 9652 del 04/06/1982;
- 14 - Stralcio del Progetto allegato alla C.E. N.28/1982;
- 15 - Autorizzazione di Agibilità prot.1645 del 14/02/1989;
- 16 - Istanza condono edilizio (L.47/1985) - prot. n.4736/1986 e stralcio elaborati allegati;
- 17 - Regolamento di Condominio;
- 18 - Tabelle Millesimali;
- 19 - Estratto Conto delle Spese Condominiali.