

ESECUZIONE N°: 100/2022 R.G.E.I.

Promosso da: Creditore Esecutante: POP NPLs 2020 S.R.L. (C.F. 14859551005)

Contro: Debitore Esecutato: [REDACTED]

PREMESSA

In data 28/02/2023 il sottoscritto *Ing. Andrea MARTELLO PANNO*, con studio in Paola, Via Siri n.22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 4712, ha ricevuto la nomina di C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe.

Prestando il giuramento di rito e dunque assumendo l'incarico in data 28/02/2023, lo scrivente ha avuto il compito di soddisfare i seguenti quesiti disposti dal G.E.:

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

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

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

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

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

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

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

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

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.

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

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di

conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

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

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

F - Formazione dei lotti

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

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

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

G - Valore del bene e costi

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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.

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;
- che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
 - della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato necessario chiedere proroga motivata dei termini peritali (cft. *All. n. 9*), per la quale è stato concesso infine il seguente ultimo termine:

- Entro la data del **20/12/2023** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo.

Rinvia infine la procedura spostando l'udienza al 02/02/2024 ore 9:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

ATTIVITÀ PERITALE

Premesso che, al seguente procedimento in data 13/06/2023 il giudice dell'esecuzione, visto che sussistono ragioni di connessione oggettiva e soggettiva con la precedente procedura esecutiva n° 52/2023 R.G.E.I., ha ordinato la riunione in una unica procedura esecutiva (n° 100/2022 R.G.E.I.), detto ciò lo scrivente C.T.U ho esaminato il contenuto del fascicoli di causa e avvalendosi delle autorizzazioni concesse per l'espletamento dell'incarico, ha intrapreso le indagini volte a descrivere e valutare i beni pignorati, così come descritto negli atti di pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED]:

Atto di Pignoramento n° 100/2022 R.G.E.I. – pag.4:

“... CHIEDE VENGA ESEGUITO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ... Omissis ... sulla quota di intera piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 22, particella 1601, sub 63”;

Atto di Pignoramento n° 52/2023 R.G.E.I. – pag.5:

“... CHIEDE VENGA ESEGUITO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ... Omissis ... sulla quota di intera piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Belvedere Marittimo (CS) censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 22, particella 1601, sub 25”.

Svolgimento delle indagini di consulenza

Oltre a predisporre ricognizione sui luoghi di causa, sono state svolte una serie di indagini suppletive, che si sono protratte in tempi anche successivi ai sopralluoghi medesimi, così come elencate di seguito:

- In data 11/04/2023 ore 09:30 lo scrivente si è recato presso l'immobile pignorato per eseguire il primo accesso sui luoghi di procedura in compagnia del custode Giudiziario (Dott.ssa Comm. Sarli Michela), tuttavia non è stato possibile accedere in quanto il debitore non avrebbe ricevuto alcuna comunicazione (giusto preavviso al debitore trasmesso dal Custode Giudiziario Dottore Commercialista Sarli Michela raccomandata 1 a/r n°05220810330-6b).
- In data 15/04/2023 ore 09:30 lo scrivente ha eseguito il primo accesso sui luoghi di procedura, previo regolare preavviso al debitore trasmesso dal Custode Giudiziario; come risulta dal *Verbale* in *All. n. 5* il debitore [REDACTED] ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di

stima (appartamento posto al piano terra). Sono stati eseguiti rilievi fotografici e dimensionali all'interno ed all'esterno dell'abitazione.

- In data 07/10/2023 ore 10:30 lo scrivente ha eseguito un secondo accesso presso il locale adibito catastalmente a Box auto (locale garage posto al piano S1), di cui al sub 25 della particella n. 1601; come risulta dal *Verbale* in *All. n. 5* il debitore ha consentito l'accesso a suddetto immobile, di cui si sono effettuati i relativi rilievi fotografici e dimensionali. È stato nondimeno eseguito una verifica di congruità tra lo stato dei luoghi, così come rilevati, e la planimetria catastale, nonché successivamente con la pianta oggetto di Concessione Edilizia.
- Nel contempo si sono svolti i primi accertamenti catastali, reperendo telematicamente tramite Piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, l'Estratto Mappale per l'identificazione del fabbricato, L'Elaborato Planimetrico e l'Elenco Subalterni della particella n. 1601 (fabbricato condominiale), le Planimetrie Catastali aggiornate e le Visure Storiche Catastali per Immobile (cft. *All. 1/a*).
- In data 02/10/2023 è stata presentata istanza tramite PEC all'Amm.re pro-tempore di Condominio denominato "Complesso Parco Dafi", nella persona del Dott. ██████████, per acquisire ulteriori documentazioni inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, nella fattispecie il Regolamento di Condominio e la certificazione delle spese condominiali; in data 05/10/2023 è stata ricevuta mail dal suddetto amministratore, ricevendo il regolamento di condominio, il Bilancio consuntivo contenente le spese condominiali residue sui due immobili in interesse, oltre agli ultimi Verbali dell'Assemblea Condominiale.
- In data 06/10/2023 è stata presentata istanza tramite PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo (CS), per verificare la regolarità edilizia - urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.
In data 23/10/2023 è stata così ottenuta copia del Permesso di Costruire con relativi elaborati grafici, Atto unico di collaudo statico con relativi allegati (Deposito ex Genio Civile, Deposito Certificazione di Collaudo Statico), Autorizzazione Paesaggistica e Ambientale e Certificato di Agibilità (cft. *All. 6.b*). Lo stesso giorno non è stato possibile invece recuperare alcun documento inerente la fusione avvenuta all'unità immobiliare;
- In data 26/10/2023 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere M.mo informava lo scrivente a mezzo PEC che, dopo ulteriori controlli e verifiche presso l'archivio, non veniva reperito nessun altro elemento, in ulteriori titoli edilizi se non per quelli già visionati in data 23/10/2023.
- Ai fini del soddisfacimento della *Lett. A* del Conferimento d'Incarico di C.T.U., si fa presente che è stata già acquisita agli atti d'ufficio la Certificazione Notarile a firma della Dott.ssa Giulia BARBAGALLO (cft. *All. n. 1/e*); pertanto, alla data del 15/03/2023 è stata richiesta copia dell'Atto di Compravendita per Notar Filippo MAGURNO del 06/11/2009 Rep. 46.492, nonché copia del Rogito per Notar Filippo MAGURNO del 03/06/2010 Rep. 46827 (Costituzione di beni in fondo Patrimoniale); le documentazioni sono pervenute in data 31/03/2023.
- È stata esaminata la documentazione inerente gli accertamenti ipocatastali dal Certificato Notarile Ventennale, da cui si può accertare la completezza delle Trascrizioni ed Iscrizioni (cft. *All. n. 1/e*). Pertanto, una volta in possesso di ogni informazione e documentazione necessaria, il sottoscritto C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Facendo riferimento agli allegati contenuti nella presente relazione, ivi compreso le certificazioni e gli estratti in copia, di seguito il sottoscritto *C.T.U.* provvede per ordine al soddisfacimento dei singoli quesiti posti dal *G.E.* .

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

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dopo aver effettuato le dovute ricerche presso gli uffici competenti come precedentemente descritto, ed esaminando la coerenza delle relative documentazioni nei confronti di quanto risulta in atti, si è potuta rilevare e verificare la completezza delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, riscontrabile nella Certificazione Notarile Sostitutiva; risulta inoltre allegato agli Atti d'Ufficio la Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, che risulta corrispondente ai dati riportati nell'Atto di Pignoramento. Pertanto, oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto (tra le altre):

- Copia atto unico di collaudo statico con relativi allegati (deposito Genio Civile, Deposito Certificato di Collaudo Statico),
- Autorizzazione Paesaggistico - Ambientale;
- Copia Permesso di Costruire Prot. n. 758 del 15/01/2007 – Pratica Edilizia n° 72/2006 e successiva D.I.A. in Variante del 25/01/2008 a firma dell'Arch. Bruno De Vita;
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 19/12/2011 al prot. n. 22360;
- Visure storiche catastali aggiornate delle unità immobiliare contraddistinte catastalmente al foglio mappale n° 22, p.lla 1601 sub 25 e sub 63;
- Visure planimetriche catastali delle unità immobiliari, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- documentazione fotografica;
- piante in scala 1:100 delle unità immobiliari, redatte in base ai rilevamenti effettuati;
- Copia autentica Rogito per Notar MAGURNO Filippo, del 06/11/2009 Rep. 46492 (Vendita).
- Copia autentica Rogito per Notar MAGURNO Filippo, del 03/06/2010 Rep. 46827 (Costituzione di beni in fondo Patrimoniale).

Ad ogni modo si precisa che gli immobili di che trattasi sono stati acquistati con diritto unitario di piena proprietà (cft. Rogiti di provenienza in *All. n. 8*).

Inoltre, in riferimento al punto 4) di cui alla lett. A, non risulta necessario acquisire la Certificazione Ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. in quanto è allegata agli Atti d'Ufficio, nonché si ri-allega alla presente C.T.U. come richiesto (*All. n. 1/e*), la **Certificazione Notarile** contenente già l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le vicende traslative dei beni pignorati, a cui si rinvia per tutti i dettagli.

Pertanto si elencheranno di seguito, in modo sintetico, i titoli in virtù dei quali sono pervenuti per l'intera quota di proprietà del debitore – ██████████ - i cespiti in esecuzione (civile abitazione e locale garage- cft. per ulteriori dettagli sugli atti di provenienza il *Certificato Notarile in Atti*):

- **Atto di Vendita soggetto ad IVA** – rogato dal Not. MAGURNO Filippo il 06/11/2009 Rep. 46492 – Racc. 11.086 – Reg. a Paola il 09/11/2009 al n. 3165 serie 1T – trascr. il 10/11/2009 ai nn. 35.430/25151 - a favore di ██████████ (C.F. ██████████) per i diritti di proprietà pari ad 1/1 – contro ██████████ (*All. n. 8a*);
- **Atto di Costituzione di beni in fondo Patrimoniale** – rogato dal Not. MAGURNO Filippo il 03/06/2010 Rep. 46.827 – Racc. 11.327 – Reg. a Paola il 09/06/2010 al n. 923 serie 1T - trascr. presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 10/06/2010 ai nn. 18810/13057 – a favore e contro ██████████ (C.F. ██████████) per i diritti di proprietà pari ad 1/1 (*All. n. 8/b*);

Si precisa nuovamente che la Visura Ipotecaria non è presente nel Fascicolo Telematico degli atti procedurali, dal momento che è stata allegata la Certificazione Notarile ventennale (*All. n. 1/e*).

Dall'analisi delle Visure Storiche per Immobile (cft. *All. n. 1/a*), si evince che nell'ultimo ventennio si riscontrano variazioni sull'identificativo catastale dell'abitazione: nello specifico, l'immobile in esecuzione è stato acquisito con il precedente atto di compravendita come foglio 22 p.lla 1601 sub 3 graffato sub 19 e sub 4 (erano inizialmente n° 2 abitazioni distinte); successivamente, come risulta dalla visura catastale storica per immobile (cft. *All. n. 1/a*), in data 16/05/2013, pratica n° CS0094595 in atti dal 16/05/2013 è stata redatta la fusione dei subalterni a formare un unico immobile ad uso abitativo, censito attualmente con sub 63.

Al contrario, non risultano variazioni degne di note sull'identificativo catastale del subalterno 25 (Box / garage).

Detto immobile risulta ancora in visura ubicato in Contrada Vetticello, ma in effetti risulta ubicato nello stesso fabbricato condominiale del sub 63, pertanto in via Gioacchino da Fiore n° 74.

Infine, quindi, gli accertamenti sono stati eseguiti essenzialmente in funzione dei seguenti beni:

- *Abitazione di tipo civile, ubicata al piano terra, sito nel comune di Belvedere Marittimo (CS) alla Via Gioacchino da Fiore n. 74, censito al Catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1601 sub. 63-Cat A/2 classe 3, consistenza vani 11,5;*

- *Locale garage, ubicato al piano S1, sito nel comune di Belvedere Marittimo (CS) in Contrada Vetticello (Via Gioacchino da Fiore), censito al Catasto Fabbricati al f. 22, part. 1601 sub. 25-Cat C/6 classe 2, consistenza di 22 mq.*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (PREGIUDIZIEVOLI)

Dalle pagg. 2-3 del Certificato Notarile storico – ventennale (a cui si rimanda integralmente, mancando agli Atti procedurali la documentazione storico-ipotecaria), emerge inoltre che gli immobili sono stati soggetti a:

- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Sondrio Codice Fiscale 00053810149 “domicilio ipotecario eletto Diamante (CS)”, rogata dal Notaio MAGURNO Filippo il 06/11/2009 al Rep. 46493/11087 – iscritta in data 10/11/2009 ai nn. 35431/6463 contro l'esecutato.

- Ipoteca della Riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma Codice Fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto VIA XXIV MAGGIO Pal. K2000 Cosenza), emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma l'11/10/2017 al Rep. 2508/3417 – iscritta in data 13/10/2017 ai nn. 27411/2762 contro l'esecutato.

- Verbale Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Paola (CS) il 27/08/2021 Rep. 800/2021, trascritto il 14/12/2021 ai nn. 35122/28482, in favore POP NPLS 2020 S.R.L. con sede in Roma Codice Fiscale 14859551005, contro l'esecutato riguardante gli immobili ubicati Comune di Beveledere M.mo al Foglio di Mappa n. 22, P.Illa 1601 sub 3 graffata sub 19, sub 4 e sub 25.

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UFF. GIUD. Tribunale di Paola (CS) il 24/11/2022 Rep. 1144, trascritto il 14/12/2022 ai nn. 37289/30744, in favore POP NPLS 2020 S.R.L. con sede in Roma, Codice Fiscale 14859551005, contro l'esecutato riguardante l'unità immobiliare ubicata nel comune di Beveledere M.mo al Foglio di Mappa n. 22, P.Illa 1601 sub 63.

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UFF. GIUD. Tribunale di Paola (CS) il 19/05/2023 Rep. 482, trascritto il 06/06/2023 ai nn. 18396/14043, in favore POP NPLS 2020 S.R.L. con sede in Roma, Codice Fiscale 14859551005, contro l'esecutato riguardante l'unità immobiliare ubicata nel comune di Beveledere M.mo al Foglio di Mappa n. 22, P.Illa 1601 sub 25.

Si precisa che il box /garage di cui al sub 25 della particella 1601 è stata oggetto di pignoramento nella Procedura n. 52/2023, mentre l'appartamento censito al sub 63 è stato oggetto di pignoramento immobiliare nella Procedura n. 100/2022; successivamente, a seguito di istanza di

Riunione presentata da Parte Creditrice, l'Ill.mo G.E. ha ordinato la Riunione del procedimento n. 52/2023 al procedimento n. 100/2022 con provvedimento datato 13/06/2023 (cft. *All. n. 9*).

QUESITO LETT. B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

Lotto n. 1 Edificio A, facente parte del Complesso Immobiliare Parco Dafi, composto da n° 2 piani seminterrati e n° 5 piani fuori terra sito nel Comune di Belvedere M.mo alla via Gioacchino da Fiore, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 22, p.lla 1601



Fabbricato residenziale, vista d'insieme – lato Sud.

Gli immobili in esame (locale garage e appartamento ad uso abitativo trasformato e successivamente utilizzato come ufficio) fanno parte del complesso residenziale, denominato "COMPLESSO PARCO DAFI", precisamente all'interno del lotto 1 edificio A; all'interno dello stesso è possibile trovare altri immobili con diverse destinazioni d'uso (quali abitazioni di tipo civile, uffici e studi privati), lo stesso è ubicato in un'area urbana trafficata (cft. *foto nn. 1.1, 1.2*). Come specificato nella Relazione Tecnica allegata al Permesso di Costruire Prot. n. 758 del 15/01/2007, a firma dell'Arch. Bruno DE VITA (cft. *All. n. 6/b*), al par. denominato "ubicazione e note di funzionalità urbanistica" - pag. 1, "L'area in oggetto è distante dal mare circa m. 400. È collegata attraverso una strada di proprietà alla S.S. 18 ed al centro abitato di Marina di

Belvedere M.mo attraverso una strada comunale. Gode del privilegio di un rapido accesso a tutti i servizi ed infrastrutture urbane necessarie per gli interventi proposti essendo l'area completamente urbanizzata".

Nella **Tavola 2a – Planimetria Paesaggistica** - dello stesso progetto, vengono indicate le strade di accesso al lotto edificatorio in interesse (cft. *foto nn. 1.2, 1.3, 1.7, 1.8, 1.11*).

Sebbene le strade di accesso alla via pubblica (Via Gioacchino da Fiore) riportino dei cartelli indicanti una proprietà privata di altro condominio (cft. *foto nn. 1.8, 1.9*), nella suddetta relazione vengono indicate come “*strada di proprietà*”, da cui si collegano le c.d. “*Strade di penetrazione*” (cft. sempre *Tav. 2a*): pertanto, fino a prova contraria, si ritiene che i condomini del Parco Dafi debbano attraversare tali strade private per poter accedere alla strada pubblica.

L'edificio A di cui fanno parte gli immobili in esame è posto più a Nord rispetto agli altri edifici posti all'interno del COMPLESSO PARCO DAFY.

Il lotto di cui ne fa parte confina su tutti i lati con area urbana ed è interamente delimitato da muretti con sovrastanti recinzioni metalliche preverniciate lungo i lati Nord e Est, mentre è parzialmente murato e recintato lungo i lati posti a Sud e Ovest (cft. *foto nn. 1.3 – 1.4 – 1.5*)

L'accesso all'edificio è costituito da n. 4 cancelli elettrici metallici, di cui n. 1 cancello pedonale e n. 2 cancelli carrabili posti lungo il lato Ovest e n. 1 cancello carrabile posto lungo il lato Est.

La corte (B.C.N.C area urbana) si presenta in parte pavimentata, in parte bitumata, in parte adibito a giardino (cft. *foto nn. 1.7-1.10-1.12-1.13-1.14*).

Dalla strada di penetrazione al complesso è possibile accedere al piano S1 e al piano terra.

Per poter accedere al locale garage posto al piano S1 e all'appartamento ad uso abitativo posto al piano terra, si rende necessario attraversare delle parti comuni meglio denominate B.C.N.C (androne garage, percorsi comuni e vano scala – cft. *gruppo foto n. 1*).

In particolare, è possibile accedere all'appartamento attraverso un cancello pedonale, che tramite un percorso raggiunge il portone; da tale accesso si perviene al vano scala ed al vano ascensore, attraverso cui è possibile raggiungere i vari piani del palazzo, compreso l'immobile in esame (posto su un piano rialzato).



Appartamento (ad uso ufficio) posto al piano T censito al foglio n. 22, p.lla 1601 sub 63, cat. A/2

Superficie utile abitabile unità immobiliare – (Sr) = m² 138,35

Superfici Terrazzo scoperto pavimentato - (Snr) = m² 154,10

Superfici giardino pensile – S = m² 201,45

Superficie complessiva: Sc = Sr + 60% di Snr = m² 230,81

Si precisa che nelle precedenti superfici non residenziali non sono state conteggiate le superfici relative al giardino pensile.

Superficie commerciale complessiva dell'immobile (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare, dove sono computate anche le aree pertinenziali)

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni, spazi accessori ed aree esterne (cft. *Elaborati Grafici* rappresentanti lo stato dei luoghi, riportato come in *All. n. 2/a*):

SUB 63 - PIANO TERRA		
VANO O SUP. ACCESSORIA	Superficie (mq)	Foto n.
Ingresso	10,05	2,1-2.2-2.4-2.6
Locale Servizio	6,05	2.7-2.8-2.9
Archivio	7,00	2.28
Disimpegno 1	2,15	2.14-2.15
Disimpegno 2	1,90	2.27
Disimpegno 3	3,20	2.32-2.33

WC1	3,75	2.18-2.19
WC2	4,05	2.39-2.40
WC3	4,90	2.42-2.43
Ufficio 1	8,85	2.16-2.17
Ufficio 2	13,05	2.20-2.21
Ufficio 3	22,55	2.12-2.13
Ufficio 4	11,05	2.34-2.35
Ufficio 5	14,40	2.44-2.45
Hall\Sala Riunioni	25,40	2.29-2.30-2.31
Terrazzo	154,10	2.54-2.56-2.57-2.61-2.62-2.64
Giardino 1	18,70	2.63-2.66
Giardino 2	182,75	da 2.50 a 2.55

La destinazione ad ufficio è quella realmente assunta all'atto del sopralluogo, tuttavia l'immobile risulta accatastato in Categoria A/2 – civile abitazione.

L'immobile in esame confina con (cft. *Elaborato Planimetrico* in *All. n. 1/c*):

- Lato Nord, Ovest e Sud con area urbana censita catastalmente con p.lla 1601 sub 1 (area urbana del lotto n° 1 del parco condominiale, posto al livello sottostante - cft. *gruppo foto n. 1*);
- Lato Est con vano scala censito con sub 2 e con l'abitazione censita con sub 5 (cft. *foto nn. 1.15, 1.17*).



Locale garage posto al piano S1, censito al foglio n. 22, p.lla 1601 sub 25 cat. C/6 – vista angolo S/O.

È possibile raggiungere l'abitazione partendo dall'autorimessa, situata al piano seminterrato 1, percorrendo l'androne garage (sub 24), e successivamente salendo di un piano tramite il vano scala o il vano ascensore (cft. *foto nn. 1.12, 3.1,3.3*).

SUB 25 – PIANO S1		
VANO O SUP. ACCESSORIA	Superficie (mq)	Foto n.
Locale Garage	23	Gruppo foto n. 3

L'autorimessa in esame confina con (cft. sempre *Elaborato Planimetrico – PSI in All. n. 1/c*):

- Lato Nord ed Ovest con terrapieno / area urbana (cft. *foto nn. 1.12,1.14, 3.2*);
- Lato Sud con B.N.C.N. - androne garage censito con sub 24 (cft. *foto nn. 3.1, 3.3*);
- Lato Est con altra autorimessa censita con sub 26 – (cft. *foto nn. 3.1, 3.2, 3.3*);

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE INTERNE ED ESTERNE

Da quello che si è potuto accertare, tramite esame visivo in loco e sulla base delle documentazioni allegate ai titoli edilizi di provenienza, si può effettuare la seguente descrizione:

- struttura in c.a. ;
- solai in c.a. e laterizi;
- struttura solaio di copertura piana in latero-cemento;
- muri di tamponamento perimetrali in laterizi forati spessore medio cm. 30;
- tramezzi interni in laterizi forati;
- intonaci esterni in malta bastarda / cementizia, con ornamenti di rivestimento in piastrelle di laterizi;
- intonaci interni del tipo tradizionale;
- tinteggiatura esterna ed interna con tinta lavabile (colorazione bianca);
- canalizzazione delle acque meteoriche con discendenti in alluminio preverniciato color testa di moro;
- Dispositivi di oscuramento con avvolgibili, infissi esterni di balconi e finestre in gran parte a battente di colore nero, tutti con telaio in alluminio preverniciato, con vetrocamera a superficie non trattata;
- davanzali e cornici finestre in granigliato di marmo di colore chiaro;
- pavimentazioni interne (appartamento) in laminato;
- pavimentazione e rivestimento locali WC in piastrelle maiolicate, rivestimenti cucina in monocottura;
- battiscopa in listelli della stessa tipologia del laminato;
- pavimentazione terrazzo in monocottura;
- presenza di giardino pensile con strato di terreno (cft. *foto nn. da 2.50 2.55, 2.63, 2.66*);
- n° 2 portoncini di ingresso blindati standard con superficie liscia, colore noce scuro o similare, dotate di serratura di sicurezza (*foto n. 1.18*);

- porte interne in legno massello colore medio - scuro (cft. *foto nn. 2.22, 2.17, 2.32*);
 - parapetti abitazione in parte con superficie cemento faccia a vista, in parte in laterocemento con intonaco coprente e tinteggiatura chiara (cft. *foto n. 1.4, 1.12, 2.56, 2.59*);
 - impianto elettrico sottotraccia;
 - impianti idrici e di scarico realizzati sottotraccia.
- Box / autorimessa parzialmente allo stato rustico, in assenza di intonaco lungo le pareti perimetrali (visibile il calcestruzzo dei muri in cemento armato) e con pavimento in battuto di cemento, intonaco presente lungo il soffitto e la parete lato Est, impianto elettrico incompleto (presenza di cavo della luce sottotraccia lungo il soffitto, ma privo di apparecchiatura).

PARTI COMUNI E DIRITTI CONDOMINIALI

Dalle documentazioni catastali e dalle immagini fotografiche si evince che gli immobili sono inseriti all'interno di un palazzo condominiale (Lotto 1 – Edificio “A”) facente parte di un piano di lottizzazione che comprende un intero residence dotato di più stabili, denominato “*COMPLESSO PARCO DAFT*”.

Alle *pagg. 11-12* della presente trattazione, che si richiamano integralmente, sono state anticipate tutte le informazioni relative al complesso condominiale, descrivendo le principali parti comuni e beni comuni non censibili, specificando nondimeno quelle di utilizzo corrente per poter accedere alle due unità immobiliari di cui è interesse.

Come anticipato inoltre a *pag. 7*, è stata presentata istanza tramite PEC all’**Amm.re pro-tempore del Condominio** denominato *Parco “Dafy” - Palazzo A* (sito in Via Gioacchino da Fiore n° 74 - c.f. 96024860783), nella persona del ██████████ ██████████ ██████████, per acquisire ulteriori documentazioni inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, nella fattispecie il Regolamento di Condominio e la certificazione delle spese condominiali, regolarmente ricevute in data 05/10/2023, insieme al Bilancio Consuntivo più aggiornato contenente le spese condominiali residue sui due immobili in interesse, oltre agli ultimi Verbali dell’Assemblea Condominiale (cft. *All. n. 7/a*).

Dall’esame della documentazione pervenuta dal suddetto Amministratore (*All. n. 7/a* - cft. in particolare la *pag. 1* del “*Preventivo ripartizioni per anagrafica – Esercizio Ordinario “2022/2023” – Periodo 01/08/2022 – 31/07/2023*”), risulta che il Sig. ██████████ ha un debito con il Condominio, per rate fino ad ora non versate e da versare per l’anno corrente, pari ad un totale di **euro 2’202,34**.

Pur tuttavia, l’ultimo Verbale di Assemblea Ordinaria rilasciato allo scrivente cita testualmente alla *pag. 2 – Punto 3° - Varie ed eventuali*:

“*Si discute adesso sul primo punto: in merito interviene il condomino ██████████ ... Omissis ...*”

Danni Sig. ██████ richiede danni per euro che verranno compensati con le quote condominiali dovute ad oggi per euro 4200 (quattromiladuecento) e l'assemblea accetta a totale chiusura e tacitazione dei danni. ...”

Pertanto si ritiene che, al netto dei danni pregressi da infiltrazione, che andrebbero compensati con l'addebito sulle rate condominiali, il sig. ██████ (debitore), proprio con riferimento all'appartamento in esecuzione, vanterebbe un credito in euro pari a: $4'200,00 - 2'202,34 =$ **1'997,66**

Naturalmente tale accredito fa espresso riferimento al sub 63 della paticezza 1601, oggetto di procedimento espropriativo.

Il Regolamento di Condominio, con annesse le tabelle millesimali, tanto precisa sull'utilizzo delle Parti comuni e sull'utilizzo del lotto edificatorio di tale complesso edilizio:

“La società venditrice (per inciso la società “██████████ in persona come sopra, si riserva:

- 1. La proprietà di tutto il terreno non occupato dalla perimetrazione dei fabbricati e dalle corti annesse, e di quanto non venduto o promesso in vendita con regolari atti notarili ... Omissis ...*
- 2. La proprietà di tutte le aree libere con possibilità di edificare immobili anche con diversa destinazione e **costituire servitù**, senza chiedere autorizzazioni ai condomini o a chicchessia, la facoltà di modificare - se necessario, il percorso delle strade e dei fossi ed il diritto di sfruttare a suo insindacabile giudizio la volumetria eventualmente non utilizzata. In altri termini, la proprietà, la destinazione e la sistemazione delle aree residue alla costruzione avverrà ad insindacabile giudizio della società venditrice.*
- 3. La parti contraenti di comune accordi stabiliscono sin da ora che le unità immobiliari invendute e utilizzate fanno parte delle “rimanenze” della società promittente – a prescindere dalla loro destinazione – non concorreranno al pagamento delle spese condominiali sino a quando non saranno trasferiti a terzi con regolari atti notarili o utilizzate.*
- 4. La proprietà del lastrico solare di copertura del vano ascensore e scala, per poterla utilizzare, a suo piacimento, per eventuali impianti tecnologici, quali pannelli solari, antenne tv, ecc.*
- 5. **La proprietà delle strade di accesso e di transito di tutto il complesso immobiliare, mentre le spese relative ai servizi (luce, pulizia, giardinaggio ecc.) sono ad esclusivo carico di tutti i condomini.”.***

Per quanto riguarda tutte le “COSE DI PROPRIETÀ COMUNE”, si ritiene di dover riportare integralmente di seguito l'Art. 4 del suddetto Regolamento:

COSE DI PROPRIETÀ COMUNE

Art. 4

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini, se diversamente non risulta dal titolo di proprietà le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione dell'edificio ed in particolare:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato;**
- b) la copertura dell'edificio costituita dal lastrico solare;**
- c) gli elementi costituenti la gabbia del cemento armato, i muri perimetrali di riempimento compresi quelli delle scale;**
- d) le scale di accesso ai piani e relativi elementi accessori;**
- e) l'ascensore;**
- f) la rete della fognatura, gli scarichi pluviali, quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare;**
- g) gli impianti di illuminazione dei locali comuni compresi le scale, gli impianti 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 particolare; l'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi, vedi tabella allegata con la lettera "A".**

Alla conclusione vengono riportate le tabelle millesimali, da cui risulta che il sig. ██████ possedeva una **quota millesimale di condominio** (cft. *TABELLA A – Generale di Proprietà*) pari a:

- 2,03 per il sub 25 (Box / Autorimessa);
- 37,77 per il sub 3 - 65,11 per il sub 4 (insieme oggi formano il sub 63, di cui è procedura).

Sommando i cespiti oggetto di esecuzione, il Sig. ██████ risulta detenere una *quota millesimale complessiva pari a 104,91*.

Identificazione pregressa dei beni (di cui alla lett. B)

Sono state reperite, e vengono riprodotte in *All. n. 1/d-b* al presente Elaborato Peritale, l'Estratto di Mappa e le Planimetrie Catastali aggiornate degli immobili in pignoramento; la Visure Catastali Storiche aggiornate si riportano in *All. 1/a*, mentre lo stato dei luoghi è rappresentato con le piante in *All. n. 2/a*.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e quelle dello stato attuale dei luoghi, si rilevano piccole differenze trascurabili nella posizione di qualche tramezzo, (cft. *gruppo foto n. 2* - cft. *All. nn. 1/b - 2/a*).

Dalla visura storica dell'immobile si riscontrano variazioni catastali significative nel corso del tempo, segnalando in particolare solo la fusione dei subalterni nn. 3-4-19, che hanno originato l'attuale sub 63 (di fatto sono stati uniti due appartamenti con relativi terrazzi e giardini pensili). La descrizione catastale degli immobili, riportati nei due Atti di Pignoramento, risulta ad ogni modo coerente con i dati riscontrabili nella visura catastale aggiornata.

È importante nondimeno precisare che lo stato dei luoghi, così come manifestato in buona sostanza nella Planimetria Catastale, presenta difformità di tipo non sostanziali ai fini della normativa urbanistica, che saranno trattate in risposta alla *lett. E* dei quesiti peritali di cui è mandato.

Pertanto si ritiene necessario effettuare le operazioni di aggiornamento e modifica catastale, tuttavia non prima di sanare le difformità edilizie ed urbanistiche (ad esempio l'apertura di un tramezzo che separava all'origine i subalterni prima citati).

Allo stato attuale, è evincibile sia fisicamente (cft. *foto n. 1.13*), sia agli Atti il numero civico in grado di identificare univocamente il corpo di fabbrica con identificativo scala "A", in cui ricade l'unità abitativa (Via Gioacchino da Fiore n° 74); al contrario, non si riscontra alcun numero civico presso il cancello carrabile automatico che conduce al piano seminterrato I dello stesso stabile condominiale, che conduce al locale autorimessa censito con sub 25 (cft. *foto n. 1.12*).

Gli accessi alle unità immobiliari sono state già analizzate nel corso dei precedenti paragrafi.

QUESITO LETT. C - Stato di possesso

Durante il sopralluogo del 15/04/2023, avvenuto presso l'immobile in pignoramento posto al piano terra, è stato possibile accedere all'interno dei locali, "... *nel possesso del medesimo (debitore) ad uso abitativo, nonché della società* [REDACTED] ... Omissis ... *Il debitore esecutato abita all'interno dell'immobile in cui risiede; mentre la società N.C.G. occupa l'immobile in forza di contratto di locazione in corso di validità che si riserva di produrre; per il seguente scopo per il debitore esecutato, l'immobile costituisce l'abitazione principale; la porzione di immobile locata a favore della Società è adibita ad uso ufficio.*"

In effetti tale dichiarazione risulta parzialmente incongruente sia con lo stato di fatto che con quanto pattuito nel contratto di locazione con la Società, di cui si riportano in *All. n. 7/b* i seguenti significativi estratti:

"1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito in Belvedere M.mo (CS), alla Via Gioacchino da Fiore n. 74, della superficie di circa 134 mq.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto al foglio n. 22, particella n. 1601 sub 63, particella n. 1601 sub 25 box, particella 1601 sub 48 posto macchina, particella 1601 sub 49 posto macchina.

... Omissis ...

4) La locazione ha la durata di 6 anni, con inizio dal 13/08/2019 e termine al 13/08/2025.

... Omissis ...

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in euro 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00) complessive annue e da pagarsi in rate mensili anticipate di € 200,00 (€ duecento/00) entro il giorno 15 di ciascun mese per contanti.

La parte conduttrice si accolla, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., a sua cura e spese, le spese condominiali nel loro ammontare complessivo e le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché le opere di ristrutturazione dell'immobile nel suo complesso e quelle inerenti le parti comuni dell'edificio.

Considerando le condizioni di abbandono dell'immobile per alcuni anni, si rendono necessari ed indispensabili interventi di ristrutturazione per rendere fruibile i locali (spese impianti elettrici, di pittura, di isolamento termico, idriche, interne ed esterne e riparazioni varie) per un valore stimato e accettato da entrambe le parti di circa euro 12.000,00 (euro dodicimila/00).

*Le parti convengono che **i canoni di affitto saranno corrisposti dopo la totale compensazione delle suddette spese che saranno anticipate e sostenute integralmente dalla parte conduttrice.***

Dalla lettura di quanto appena riportato, si comprende che la locazione è prevista non solo sull'intera unità immobiliare di cui al sub 63, ma interessa anche il locale box / garage di cui al sub 25, nonché due posti auto scoperti che si trovano nel lotto residenziale e identificati con sub. 48 e sub 49.

Si precisa che tali posti auto, sebbene siano stati oggetto di compravendita immobiliare a favore del debitore esecutato, non sono stati inclusi negli Atti di Pignoramento e pertanto non saranno oggetto di valutazione.

Ne consegue che, a seguito di tale contratto locativo, nessun uso abitativo era più previsto, tanto che il fitto da corrispondere risulta totalmente a carico della società XXXXXXXXXX

Ad ogni modo, dalla presa visione del locale censito al sub 63 (cft. *gruppo foto n. 2 in All. n. 3*), non si riscontrano chiare tracce di alcun uso abitativo, per la sola eccezione di un letto singolo posizionato nella sala denominata "locale di servizio" nella Pianta Stato dei Luoghi (cft. *All. n. ...*), sebbene catastalmente tale locale sarebbe destinato a "cucina", (cft. *foto nn. 2.7, 2.8*).

Il garage di cui al sub 25 viene utilizzato come locale deposito, contenente soprattutto argomenti d'arredo e documenti archivistici ad uso ufficio (cft. *gruppo foto n. 3*).

Il valore locativo del bene è stato determinato nel contratto di locazione in € 200,00 mensili, anche se si ritiene da considerarsi una cifra irrisoria rispetto al valore dell'immobile nel suo complesso. Si aggiunge che, come specificato nel contratto, **la locazione non viene corrisposta fino al raggiungimento della somma complessiva di € 12.000,00 da considerarsi quale saldo delle migliori apportate all'immobile a spese della stessa società.**

Ne consegue che, allo stato attuale, non è stato ancora corrisposto, almeno in via teorica, alcun fitto in quanto **si stima il raggiungimento del valore di locazione per la cifra su esposta alla data del 13/08/2024** (n° 5 anni di locazione).

Allo stesso tempo, le spese condominiali dovevano essere comunque corrisposte al condominio, evidentemente a carico del conduttore, in **annui € 336,63** (almeno tanto risulta dal bilancio dell'ultimo consuntivo - esercizio ordinario anno 2021/2022, riportato in *All. n. 7/a*).

Tali spese risultano tutt'ora non corrisposte, tuttavia, come già anticipato, risultano compensati dal credito scaturito dal riconoscimento dei danni da infiltrazione, come da Verbale di Assemblea Condominiale del 30/03/2023 (cft sempre *All. n. 7/a*).

QUESITO LETT. D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Effettuando le dovute indagini presso l'U.T.C. di Belvedere Marittimo, raffrontando inoltre quanto risulta dai titoli di provenienza, tanto si può concludere circa le rintracciabili formalità, vincoli ed oneri.

- Non si riscontrano diritti reali a nessun titolo, sui beni pignorati, a favore di soggetti terzi che non corrispondano ai debitori in procedura, tanto più alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità, ad eccezione dell'uso ad ufficio risultante dal contratto di locazione succitato a favore della società [REDACTED]
- Risulterebbero specifiche servitù di passaggio e altro presso il lotto edificatorio in cui ricade il Condominio "Parco Dafi", ancora oggi di proprietà della società che ha realizzato l'intero complesso edificatorio (cft. sempre *Regolamento di Condominio* in *All. n. 7/a*, cft. pag. 17 della presente Relazione).

Ad ogni modo, tanto risulta trascritto alle *pagg. 6-7* dell'*Atto di Acquisto per Notar Magurno Filippo del 06/11/2009* (cft. *All. n. 8*), punto 3 – **Modalità del Trasferimento:**

"3) *La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti gli immobili in vendita e comprende le quote di comproprietà delle parti, delle*

cose e degli spazi comuni come per legge e per come risulta dal Regolamento di Condominio del Corpo "A" che con le annesse tabelle millesimali di competenza trovasi allegato all'atto a mio rogito del 5 marzo 2009 (repertorio n. 46.071/10.810, debitamente registrato e trascritto).

Proprietà e gestione delle strade del Parco

In detto regolamento di condominio è precisato altresì che la proprietà delle strade di accesso e di transito di tutto il complesso residenziale rimane in proprietà alla società venditrice, mentre gli oneri relativi alla gestione e manutenzione delle stesse strade sono ad esclusivo carico dei condomini in proporzione."

- Alla pag. 10 della presente viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, secondo cui inizialmente era stato eseguito pignoramento in riferimento al sub 3 graffato sub 19, sub 4 e sub 25 della particella n. 1601 (il presente pignoramento fa invece riferimento allo stesso immobile a seguito di fusione catastale, censito con sub 63, nonché al box censito al sub 25).
- Il bene pignorato non è sottoposto a vincolo di inalienabilità, né risultano oneri di natura demaniale e usi civici.
- Non si riscontrano, almeno all'attualità, neppure canoni, o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.
- Il lotto in esame ricadeva, come ricade tutt'ora, secondo l'ancora vigente zonizzazione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale), in **zona B1 - "Completamento: ristrutturazione urbanistica ed edilizia"** (cft. estratto P.R.G. e relativo estratto N.T.A. in *All. n. 6/b*).
- Inoltre vige in tutta l'area il **Vincolo Sismico** ai sensi della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64, nonché il **Vincolo Paesaggistico – Ambientale** ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 ed il **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i. .

QUESITO LETT. E – *Regolarità edilizia ed urbanistica*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Belvedere Marittimo, tanto risulta sugli immobili in procedura (abitazione e autorimessa) all'interno dei relativi titoli edilizi (cft. *All. n. 6*):

- **Permesso a Costruire Prot. n. 758 – Pratica Edilizia n. 72/2006 del 15/01/2007** "... per l'esecuzione di : **complesso residenziale – corpi di fabbrica tipo "A" e "B"**; con destinazione civile abitazione – accessori e attività commerciali; ubicato in **Belvedere Marittimo località Veticello**;

sull'area identificato nel catasto comunale al foglio 22 particelle nn° 1400 – parte 1442 e parte 1449, per complessivi mq. 5570 ricadenti in zona B/1;

... omissis ...

a) Inizio lavori: un anno dalla data di notifica del presente;

b) Termine dell'ultimazione: tre anni dalla data di notifica del presente.”

La Domanda per l'ottenimento del titolo edilizio è stata presentata in data 12/05/2006 prot. 6636 a nome del sig. Raffaele D'ELIA in qualità di rappresentante legale della società “Dafi Real Estate”.

Secondo le tavole progettuali, a firma dell'Arch. Bruno DE VITA, il progetto prevedeva per il corpo A la realizzazione di un corpo di fabbrica di n° 2 piani interrati e n° 5 piani fuori terra (di cui l'ultimo piano ad attico); prevedeva inoltre la sistemazione dei terrapieni, delle strade di penetrazione, percorsi pedonali ed aree pavimentate, parcheggi scoperti (posti auto), aree erbose etc. all'interno dell'area di lottizzazione del complesso residenziale del Parco Dafi, come si evince anche dalla Planimetria Paesaggistica (cft. Tav. 2a in *All. n. 6/b*).

- Ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio, sono stati ottenuti i pareri dei singoli enti interessati, ovvero (cft. *All. n. 6/b*):

Parere Igienico Sanitario prot. n. 1140 del 02/08/2006 dell'A.S. n. 1 - Strutt. Periferica di Belvedere Marittimo;

Deposito all'ex Genio Civile di Cosenza n° 0079 del 08/01/2007;

Nulla Osta ai fini Paesaggistici ed Ambientali n° 088 del 30/08/2006 e Liberatoria della Soprintendenza di Cosenza n. 5646/P del 14/12/2006;

Nulla Osta ai fini idrogeologici Isp. Rip. For. n° 20511 dell'11/12/2006;

Parere di Conformità dei Vigili del Fuoco di Cosenza prot. n° 13523 del 15/12/2006.

- **D.I.A. in Variante in corso d'opera presentata il 25/01/2008 Prot. n. 1321**, da cui si evincono (cft. relativi elaborati tecnici in *All. n. 6/b*), almeno in riferimento agli immobili in esecuzione, la realizzazione dell'esteso terrazzo lato Nord - Nord/Ovest dell'appartamento ubicato al piano primo in sede del terrapieno (oggi sub 63, all'epoca in riferimento ai due alloggi di cui al sub 3 e al sub 4), nonché lo spostamento della finestra del locale WC nel prospetto lato Nord; per quanto invece concerne il box /garage al piano seminterrato 1 (sub 25), si evince una differenza nel posizionamento dei pilastri. Inoltre, la Variante prevedeva una differente sistemazione esterna del lotto, come da allegate documentazioni grafiche.
- **Atto Unico di Collaudo Statico ai sensi dell'art. 7 della L. 05/11/1971, n° 1086, a firma dell'ing. Enrico Granata, riportante prot. n. 01906 pratica n. 07/0048 del 20/02/2009**, che

certifica la conformità strutturale dell'opera ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni in zona sismica.

- **Certificato d'Agibilità Prot. n° 22360 rif. prot. gen. n. 3715 del 19/12/2011 e successivo prot. n. 22361 rif. prot. n. 19467**, su richiesta del sig. D'Elia Davide in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "Dafi Reale Estate S.r.l." risalente alla data del 03/02/2011; l'Agibilità è riferita, tra le altre, al corpo di fabbrica individuato con lettera "A", ovvero quello in interesse.

- Dai rilievi effettuati durante le operazioni peritali in loco (data del 07/10/2023), si è riscontrato che **il locale adibito a garage risulta sostanzialmente conforme agli ultimi elaborati di progetto presentati (cft. pianta piano seminterrato allegata alla D.I.A. in Variante del 25/01/2008).**
- Tuttavia, a seguito dei rilievi effettuati durante le operazioni peritali in del 15/04/2023, si è riscontrato che **l'unità abitativa in procedura (sub 63), nella sua attuale conformazione, non è conforme allo stato di fatto legittimato dal Permesso a Costruire e successiva D.I.A. come su richiamate: ciò sta a significare che, non si potrebbe ancora raggiungere lo stato di legittimità e conformità degli immobili ai fini della legge urbanistica (cft. Elaborati grafici esplicativi in *All. n. 2*).**
- **Le difformità edilizie rilevate, almeno sulla base delle documentazioni ricevute dall'U.T.C. di Belvedere M.mo, non sono mai state oggetto di successive istanze di sanatoria, né ai sensi della Legge n. 724/1994, né ai sensi della successiva Legge n.326/2003, né ancora ai sensi della successiva legislazione sulla sanatoria di opere edilizie.**
- Inoltre, sebbene l'intero fabbricato fosse originariamente provvisto anche di Certificato di Abitabilità (o Agibilità), come prima richiamato, lo stesso si può ritenere decaduto in quanto non più confacente con la nuova conformazione e configurazione edilizia.
- Da una sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi e lo stato dell'ultimo progetto assentito con D.I.A. in Variante del 25/01/2008 si evince, in particolare dalle piante piano terra (cft. *All. n. 6/b* in confronto con piante stato di fatto in *All. n. 2/a*), che è stata eseguita una fusione degli originari n° 2 appartamenti a formarne uno singolo, procedura che a quanto pare è stata eseguita a livello catastale (passando dai distinti sub 3 graffato sub 19 e sub 4, all'unico sub 63 – cft. *Planimetria Catastale* in *All. n. 1/b*), mentre non è mai stata presentata a livello urbanistico, come risulta dalla comunicazione via PEC dell'U.T.C. di Belvedere M.mo del 26/10/2023,

ricevuta su preventiva istanza integrativa dello scrivente, che si riporta di seguito integralmente:

*“... si comunica che dopo ulteriori verifiche d’archivio, agli atti di questo Ufficio **non è stato reperito nessun altro elemento, in relazione all’unità immobiliare oggetto di procedura, inerente ulteriori titoli edilizi se non per quelli già visionati presso questo Ufficio**”.*

Ciò comporta, dunque, che **l’opera è stata modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia.**

Le difformità riscontrate sono ad ogni modo di tipo non sostanziale (v. art. 32 co. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – **Testo Unico dell’Edilizia**), come verosimilmente emerge dal confronto tra le piante di cui in *All. n. 2/a e n. 6/b*, **consistenti nella eliminazione di tramezzatura interna di confine tra gli originari sub 3 e e sub 4, così da formare un’unica unità abitativa (oggi appunto sub 63)**, restando sostanzialmente inalterate tutte le altre parti dell’immobile (infatti ancora oggi sono presenti i due ingressi con portoni blindati e si conservano tutti i vani così come riscontrati nella D.I.A. in Variante – cft. *gruppo foto n. 2*).

Ciò ad ogni modo non ha comportato in buona sostanza una difforme distribuzione degli spazi interni, prevedendo di fatto solo il collegamento dei due alloggi (cft. *Planimetria Catastale in All. n. 1/b*).

Non si rilevano invece difformità di tipo **prospettico**, quanto piuttosto un **uso difforme degli ambienti rispetto alla sua destinazione urbanistica.**

Infatti il contratto di locazione, regolarmente registrato in data 14/08/2019 al nr. 1072 serie 3T, prevede al punto 2) che *“La parte conduttrice utilizzerà l’immobile oggetto della locazione per la propria attività”*: detta attività prevede appunto la destinazione ad ufficio (cat. A/10), mentre l’immobile è destinato alla civile abitazione (A/2 – A/3). In effetti lo stato dei luoghi esplica proprio l’utilizzo dei locali come uffici, adattati a sede della società (cft. *gruppo foto n. 2 in All. n. 3*).

Ne consegue che il contratto prevede una destinazione urbanistica e catastale incompatibile con quella a cui sarebbe destinato l’immobile.

Per regolarizzare le difformità non sostanziali (diversa distribuzione interna di tramezzatura, e fusione di due alloggi in unica unità abitativa), si dovrà presentare unica istanza al Comune di Belvedere m.mo per l’ottenimento di una **CILA o SCIA in sanatoria** per “difformità non sostanziale”. Detti illeciti devono seguire le indicazioni riportate nel nell’art. 36 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001 n. 380).

La sanzione pecuniaria a titolo di oblazione è calcolata, secondo il *comma 2* del predetto articolo di legge, sulla base del contributo di costruzione in misura doppia, o in base all’*Art. 16 – comma*

10 della stessa norma “in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune ... omissis ...”.

In mancanza di riferimenti legislativi più specifici all'interno del suddetto Testo Unico (cfr. comunque *art. 37 co. 1* di quest'ultimo), ed in mancanza di specifiche indicazioni del Comune di San Belvedere M.mo, per il calcolo dell'oblazione (in questo caso non si addebitano oneri concessori), si potrà fare riferimento alla seguente normativa e ai relativi allegati tabellari:

Legge 24 novembre 2003, n. 326 - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (e s.m.i.): Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici.

Art. 32. - Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali.

- commi 33, 34 – Allegato 1 - Definizione degli illeciti edilizi - misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori (Tabelle C, D).

Dalla Tabella C si deve considerare il seguente valore tabellare unitario:

TIPOLOGIA DELL'ABUSO		€/mq Immobili non residenziali
2	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00
TIPOLOGIA DELL'ABUSO		Misura dell'oblazione Forfait
6	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00

Escludendo, per il caso di fattispecie, il punto 2 della Tabella C, si dovrà considerare solo il punto 6, per “opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”, con importo complessivo di **516 €**.

Tale importo risulta nondimeno compatibile con quanto previsto dal co. 1 dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001.

L'istanza per la sanatoria deve essere presentata al Comune competente, corredata di idonea documentazione redatta da tecnico abilitato, riportante principalmente i seguenti elaborati:

- Relazione tecnico – descrittiva dello stato dei luoghi;
- Elaborati grafici (disegni) previsti dal Regolamento Edilizio.

Vanno quindi aggiunti, alle sanzioni amministrative pecuniarie da corrispondere, i costi relativi alle spese e all'onorario tecnico per l'istruttoria della pratica progettuale.

I suddetti compensi sono a discrezione del tecnico; tuttavia, considerando l'entità e la tipologia di difformità rilevate, si può approssimativamente ipotizzare un importo complessivo di circa € 2'500,00, incluso spese, tasse e diritti istruttori.

In definitiva, si raggiungerà il seguente importo totale:

Costo totale della Sanatoria edilizia (unica pratica) = € (516 + 2'500) = € 3'016

Si evidenzia ancora una volta che dovrebbe essere ristabilita la destinazione abitativa dell'immobile in luogo di quella ad uso ufficio, a meno che in chiave futura si decidesse di presentare una nuova pratica edilizia per cambio di destinazione urbanistica; in tal caso si dovrebbe successivamente presentare una variazione catastale.

Ad ogni modo, nella previsione di formare n° 2 lotti di vendita rispetto all'attuale subalterno 63, sarebbe più utile presentare una pratica edilizia che preveda il c.d. "Ripristino dello Stato di Progetto assentito", quindi dello stato di legittimità urbanistica, che prevedeva appunto la suddivisione nei due alloggi con tramezzatura di separazione (come risultavano sostanzialmente suddivisi il sub 3 ed il sub 4). In tal caso, si dovrebbe successivamente aggiornare anche la planimetria catastale, formando nuovamente due alloggi, ognuna con proprio subalterno identificativo, con relativo costo a carico del richiedente per i contributi catastali da versare e per l'onorario tecnico da corrispondere al professionista incaricato.

QUESITO LETT. F – Formazione dei lotti

Da un punto di vista tecnico l'immobile censito al sub 63 sarebbe funzionalmente divisibile in n° 2 lotti, ovvero due unità residenziali; tuttavia, per il caso di specie, non viene rispettato il criterio dell'economicità nella comoda divisibilità, in quanto sarebbe necessario:

- eseguire alcune opere con relativi costi (formazione di tramezzatura interna e relative finiture, per una lunghezza di c.ca mt. 1,00 ed un'altezza di c.ca mt 2,80, rimozione di portone di ingresso aggiuntivo e opere di chiusura vano - cft. *foto nn. 1.18, 2.2, 2.4*);
- eseguire un Atto di Divisione Catastale, con conseguenti costi per onorario tecnico e tributo catastale (tale pratica catastale avrebbe un costo presunto omnicomprensivo di c.ca € 1'500).

Pertanto l'appartamento verrà proposto come unico lotto da porre in vendita.

Il locale adibito a box / garage non è divisibile in natura, considerandone la superficie già ridotta, pertanto il sub 25 può essere venduto separatamente come unico lotto indipendente.

In sintesi, si riporta di seguito la corretta individuazione dei lotti da porre nella vendita immobiliare, così come esposto nel **Progetto di Distribuzione** in *All. n. 2/b*, tutti ubicati in via Gioacchino da Fiore n° 74 del Comune di Belvedere Marittimo, nello specifico facenti parte del *Corpo "A"* del Condominio *Parco Dafi*:

LOTTO N° 1: FG. 22 - P.LLA 1601 - SUB 63 – P.T. - CIVILE ABITAZIONE:

S_{lorda} = mq. 162,05

S_{nr}^{giardino} = mq. 201,45

S_{nr}^{terrazzo} = mq. 154,10

LOTTO N° 2: FG. 22 - P.LLA 1601 - SUB 25 – P.S.1 - BOX / GARAGE:

S_{lorda} = mq. 27,60

Dall'esame delle documentazioni allegate agli atti del giudizio, specialmente il certificato notarile ventennale e gli Atti di provenienza (cft. *All. n. 1/e, All. n. 8*), si può compiutamente affermare che i cespiti non sono stati pignorati solo pro quota, poiché gli stessi **risultano attualmente nella piena proprietà del debitore in procedura.**

Si procederà alla stima dei lotti come sopra evidenziato, esprimendo il giudizio di indivisibilità del Lotto n° 1 (appartamento).

QUESITO LETT. G – Valore del bene e costi

La valutazione dei cespiti pignorati, finalizzati alla loro possibile vendita secondo la formazione dei lotti di cui al precedente paragrafo, verrà eseguita considerando, come risultato finale, il valore calcolato attraverso il metodo di **stima comparativa (sintetica)**. Tale metodo, notoriamente usato nella realtà professionale, si basa sui valori normali di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali, sulla base delle informazioni attraverso indagini ricognitive, in modo specifico facendo espresso riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Segue quindi la descrizione della letteratura di riferimento e la relazione di stima, come sopra preannunciata.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

- “Codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard)”- Terza Edizione – Tecnoborsa.
- “Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare”- Seconda edizione – Autore: Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore.
- “Estimo professionale – economico – tecnico – giuridico – sociale” – Quinta edizione – Autore: Giuseppe Carraro Moda, Edizione di Legislazione Tecnica – Libreria professionale.
- Banca dati “quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate e del Territorio”.

RELAZIONE DI STIMA

MOTIVAZIONE DELLA STIMA: Procedimento Esecutivo n. 100/2022 promosso da POP NPLs 2020 S.R.L. (C.F. 14859551005) nei confronti di: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: Comune di Belvedere Marittimo (CS), Via Gioacchino da Fiore n° 74 – Condominio “Parco Dafi”

DATI CATASTALI DEI LOTTI IN PIGNORAMENTO:

LOTTO N° 1 - Unità residenziale con terrazzo scoperto e giardino pensile a livello, posto al piano terra dello stabile condominiale – corpo A del Parco Dafi, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 22, p.lla 1601 sub 63 – cat. A/2.

LOTTO N° 2 – Locale box / garage posto al seminterrato 1 dello stabile condominiale – corpo A del Parco Dafi, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 22, p.lla 1601 sub 25 – cat. C/6.

STIMA COMPARATIVA (SINTETICA)

a) Località e quotazione immobiliare

Il primo passo consiste nello stabilire il *valore unitario*, ovvero il costo per unità di superficie (un metro quadrato) per le abitazioni ed il garage nella zona considerata; tale valore è stato desunto in seguito a un’indagine ricognitiva condotta nella zona, supportata dall’analisi delle quotazioni di mercato, presenti in alcune banche dati per l’area in esame (cft. tra le altre fonti l’O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio).

Nello specifico, per ogni città e zona urbana si estrae un prezzo medio unitario di riferimento, da assumersi come dato di base (*valore medio di mercato*), il quale si andrà (come vedremo in

seguito) ad *aumentare o diminuire* attraverso dei *coefficienti correttivi*, che dipendono dalle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Il prezzo medio è diviso in due grandi categorie: per abitazioni nuove (costruite da meno di 20 anni) e per abitazioni usate (tutte le altre); si distinguono inoltre, all'interno di queste, tre tipologie di riferimento: abitazioni popolari (con rifiniture economiche e scarsa qualità progettuale e architettonica), abitazioni civili (con qualità ordinarie e rifiniture dignitose), e abitazioni signorili (con rifiniture di qualità, architettonicamente emergenti).

Il caso nella fattispecie classifica catastalmente l'abitazione di cui al sub 63 come A/2 (civile), per la sua conformazione, le caratteristiche e le finiture (cfr. *gruppo foto n. 2*); il box auto viene invece censito in cat. C/6 (cfr. *gruppo foto n. 3*).

Alla luce di tali considerazioni, si riportano di seguito le classificazioni inerenti gli immobili da stimare, con il relativo prezzo medio di mercato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: BELVEDERE MARITTIMO

Fascia/zona: Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1450	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	465	650	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	4,1	6,1	L

In definitiva, applicando un valore intermedio a quelli appena esposti, si ottiene:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) – sup. lorde	Valore Locazione (€/mq x mese) – sup. lorde
Abitazione civile	NORMALE	1'220	4,6
Box / garage	NORMALE	560	2,9

Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona; il Valore di Mercato ed il Valore di Locazione sono espressi in euro al metro quadrato e si riferiscono alla *superficie commerciale*, come descritto di seguito.

b) Superficie commerciale

Per *superficie commerciale* di un'abitazione si intende quella corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali (quest'ultimo caso non ricorre nella fattispecie analizzata).

A questa va aggiunta, inoltre, la superficie commerciale di balconi, aree porticate e corti / giardino; queste si ricavano moltiplicando la sua superficie in pianta per un coefficiente correttivo, che la rapporti in modo ponderato alla superficie abitativa.

Si riporta di seguito la formula analitica generica, corrispondente a quanto detto:

$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni e quantità:

- $S_p = 0,00 \text{ m}^2$ (superficie commerciale della proprietà per unità abitative);
- K_n = coefficiente correttivo, specifico per ogni tipologia di superficie accessoria;
- S_n = superficie accessorio (lastrico, corte, coperture, sottotetti, portici, balconi, etc.)
- S_c = superficie commerciale complessiva (da determinare).

Tutte le superfici da valutare sono state stabilite in base ai risultati delle operazioni di rilievo effettuate sui luoghi di causa, con l'ausilio delle piante catastali (cft. *elaborati grafici catastali e Pianta Stato dei Luoghi – All. n. 1/b, All. n. 2/a*).

Verranno eseguiti i calcoli singolarmente, differenziando ogni tipologia di superficie da stimare. Si precisa che le superfici commerciali degli alloggi (lotti nn. 1-2) saranno computate sulla base del progetto di distribuzione riportato in *All. n. 2/b*.

c) Normativa di riferimento e superficie commerciale definitiva

Per la determinazione delle superfici commerciali, desunte applicando i relativi coefficienti di ponderazione, si fa riferimento alla seguente normativa:

- *Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”*
- *D.P.R. n. 138/98 Allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*

La suddetta Norma UNI è stata ritirata nel gennaio 2005, tuttavia viene ancora presa come riferimento per i criteri di ponderazione in essa contenuti.

La norma che si adatta maggiormente al caso in esame è il D.P.R. n. 138/98, in cui si afferma che:

“L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale ... omissis ...” (art.3, comma 1).

“ Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.” (art. 3, comma 2).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'*Allegato C*, dove in riferimento ai gruppi “R” e “P” (la prima riferita, come nella presente trattazione, a “*unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*”), riporta le seguenti testuali parole:

“1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

... omissis ...

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. ... omissis ...

(comma 1.) - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva ... omissis ..., computata nella misura:
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

... omissis ...”

Per il caso di specie, sembra invece opportuno considerare la particolare situazione relativa ai giardini pensili da appartamento, che devono essere valutati diversamente dalla più generica “area scoperta”, così come si riporta da un estratto della succitata Norma UNI 10750/2005:

“Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

... Omissis ...

- **15% dei giardini di appartamento:**

- 10% dei giardini di ville e villini.”

Si sono evidenziati, in particolare, le percentuali da ritenersi congrue per il caso di fattispecie.

Si assumeranno, in definitiva, i seguenti coefficienti:

- Terrazzi scoperti: $K_{nt} = 0,30 / 0,10$
- Giardino (pensile) di pertinenza esclusiva: $K_{nc} = 0,15$

Dunque le superfici commerciali definitive (S_c) al netto delle difformità da sanare, saranno di seguito schematizzate:

LOTTO N° 1

Destinazione d'uso	Sup. misurata (mq)	Perc. (%)	Sup. raggugliata (mq)
Vani principali ed accessori – P.T.	162,05	100	162,05
Terrazzo a livello	154,10	30 / 10	$(25*0,3) + (154,10-25)*0,1 = 20,41$
Giardino pensile	201,45	15	30,22
TOTALE			212,7

LOTTO N° 2

Destinazione d'uso	Sup. misurata (mq)	Perc. (%)	Sup. raggugliata (mq)
Vano principale P.S.1	27,6	100	27,6

- S_c = superficie commerciale complessiva degli immobili.

d) Classificazione dei coefficienti correttivi

Si effettueranno tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento, cui competono parametri capaci di incidere sul valore effettivo del bene da stimare: *zona o quartiere* (δ), *edificio* (Δ), *unità immobiliare* (Ω). Si riportano i coefficienti correttivi considerati nel calcolo della stima, classificati in base all'estensione dell'area geografica di riferimento. Si consideri che i parametri di zona e di edificio sono comuni a tutti e tre i lotti da porre in vendita.

ZONA

Con l'ausilio del servizio di mappe satellitari (Google Maps etc.), è stato possibile stabilire con buona approssimazione la distanza dei beni dalle varie attività ed infrastrutture significative, da considerarsi secondo i percorsi stradali automobilistici più brevi così come elencato nella tabella seguente:

TIPOLOGIA	ELEMENTO / FUNZIONE	DISTANZA (m)
CROCEVIA (CENTRO URBANO)	Pazza Giovanni Amellino	3.000
	Incrocio Via Giustino Fortunato / Via della Repubblica	400
URBAN. PRIMARIA – ASSI VIARI	Strada Statale Tirrena Inferiore (SS 18)	900
	Lungomare di Belvedere M.mo	550
ELEMENTO PREGIO	Spiaggia	350
	Castello Aragonese	3.200
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Uffici Agenzia delle Entrate	1.300
	Comando Carabinieri	1.400
	Porto turistico	1.200
	Palasport	1.900
	Chiesa	500
	Istituto (Scuola Media Statale)	450
	Stazione ferr. Belvedere M.mo	1.300
	Anfiteatro	550
	Casa di Cura Tirrenia Hospital	400
URBANIZZAZIONE TERZIARIA	Supermercato	1.000
	B&B	150
	Ristorante	160
	Negozi	190
	Bancomat	240
	Parafarmacia	140
	Stazione servizio carburante	300

- **Caratteristiche posizionali (δ_1)** – le stesse sono ricomprese nel valore medio di partenza, stabilito proprio per la zona d’interesse: pertanto risulta inopportuno inserire coefficienti correttivi.

- **Caratteristiche funzionali (δ_2)**

Opere di urbanizzazione primaria (adduzione idrica, linea elettrica, gas, telef., etc.):

1,00 (illuminazione urbana presente, area di lottizzazione ampia e pavimentata a bitume, linea telefonica ed altri servizi presenti)

Opere di urbanizzazione secondaria (scuole, giardini, linee autobus, uff. pubbl., etc.):

1,00 (struttura ospedaliera, scuola, anfiteatro, lungomare molto vicini, mentre comando carabinieri, porto turistico, struttura sportiva, stazione ferroviaria ed uffici pubblici oltre il chilometro; porto turistico a c.ca 1.200 mt, impatto negativo dei binari ferroviari nella zona)

Opere di urbanizzazione terziaria (negozi e ristoro, impianti sportivi, cinema, etc.):

1,11 (i servizi ristoro, turistico – recettivi, B&B, negozi, farmacia, stazione carburante e bancomat sono distanti meno di 300 m., il supermarket è distante c.ca 1 km.)

• **Caratteristiche estetiche (δ_3)**

Di visuale (elemento naturale, panoramicità generale, elemento artificiale predominante.):

1,00 (elemento mare predominante, ma la panoramicità dall'area in esame è ridotta)

Di fruizione diretta (verde fruibile, scorci ambientali, strutture artif. da attraversare):

1,05 (presenti a poca distanza scorci caratteristici rivolti verso il mare, ma sono presenti i binari ferroviari impattanti, che limitano la panoramicità)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = 1*(1,00*1,00*1,11)*1,05 = \boxed{1,17}$$

EDIFICIO

• **Caratteristiche funzionali (Δ_1)**

Impianti (elettrico, idraulico, gas, riscaldam., telefonico, citofonico, ascensore, etc.):

1,10 (presenti impianto citofonico e telefonico, impianti riscaldamento e condizionamento autonomo, e ascensore oltre a quelli ordinari)

• **Caratteristiche estetiche (Δ_2)**

Elemento architettonico (facciata, scala, accessi e portoni ingresso, progetto, spazi):

1,05 (complessivamente discreta o pregevole in molti aspetti)

- **Caratteristiche di conservazione (stato manutentivo) rapportate all'età dell'edificio (Δ_3)**

Si deve considerare che il fabbricato ha ottenuto l'agibilità nell'anno 2011, inoltre si conserva complessivamente in buono stato manutentivo, necessitando maggiormente di interventi sui balconi ed i terrazzi; si considerano inoltre necessari alcuni interventi manutentivi su alcuni discendenti, che avrebbero cagionato alcuni danni da infiltrazione nell'appartamento del debitore.

0,80 (agibile dal 2011, qualità medio, stato manutentivo: discreto ma con alcuni interventi necessari)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 = 1,10 * 1,05 * 0,80 = \boxed{0,92}$$

ALLOGGIO (UNITÀ IMMOBILIARE – PARTICELLA 1601 SUB 63)

- **Aspetti funzionali (Ω_1)**

- Illuminazione: **1,10** (Ottima – tutte le stanze ben illuminate)
- Ventilazione: **1,00** (Normale – tutti gli ambienti principali con h di c.ca ml. 2,80)
- Insolazione: **1,00** (Normale – soggiorno esposto al sole almeno 6 h/g equin. primav.)
- Dimensione ambienti: **1,00** (Normale – camere per poco entro i minimi standard dimensionali)
- Disposizione ambienti: **1,00** (Normale – soddisfa almeno 6 parametri essenz. di funzionalità su 9)
- Zone morte: **1,03** (Buona – zone morte difficilmente riscontrabili)
- Ambienti di deposito: **0,97** (Insufficiente – assenti gli ambienti deposito)
- Qualità servizi: **1,20** - (Ottima – 3 bagni con 4 erogatori: doppi servizi)
- Qualità cucina: **1,00** (Normale – sviluppo continuo cucina arredo min. ml. 4,2)

- **Varianti estetiche (Ω_2)**

- Portone d'ingresso: **1,00** (Normale – dim. BxH = c.ca tra mq. 2,00 e mq. 2,50 – Portone blindato ordinario, non pantografato)
- Porte interne: **1,04** (Belle – costituite in legno massello, comunque lavorato)
- Tinte e decori **1,00** (Normale – tinteggiatura in tinta lavabile ordinaria)
- Pavimentazioni **0,90** (Brutte – in laminato - finto parquet)

Piastrelle pareti WC	1,00 (Normale – maiolicate, ordinarie di recente fattura)
Piastrelle pareti cucin.	1,00 (Normale – in monocottura ordinaria)
Rubinetteria	1,00 (Normale – rubinetti ordinari con miscelatore)
Finestre	1,00 (Normale – infissi con telaio in alluminio preverniciato colore scuro, in discrete condizioni, vetrocamera non trattata)
Placche elettriche	1,00 (Normale – placche ordinarie e pulsantiera di discreta qualità)

- **Varianti posizionali (Ω_3)**

Affaccio z. giorno	0,95 (affaccio prevalente su terrazzo e giardino a livello, di pertinenza esclusiva, vista esterna su area lottizzata)
Piano, Esposizione	- (già analizzati in edificio e a livello di funzionalità)

- **Varianti dimensionali (Ω_4)**

Taglio dim. alloggio	0,95 (superficie residenziale tra m ² 121 e m ² 150)
----------------------	---

- **Varianti – grado di conservazione e interventi di manutenzione (Ω_5)**

Sono presenti alcuni danni da infiltrazione, sebbene l'alloggio sia complessivamente in buono stato manutentivo; si prevedono alcuni interventi localizzati alle pavimentazioni, ripresa tinteggiatura e ripresa intonaco corticale su qualche locale, anche i parapetti murati dei terrazzi necessitano di interventi manutentivi (si precisa che sono comunque riconosciute e previste opere di ripristino, a danno del Condominio, per complessivi € 4'200):

0,90

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\text{Lotto n° 1 - } \Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5 = 1,32 * 0,94 * 0,95 * 0,95 * 0,90 \approx \boxed{1,01}$$

BOX / GARAGE (UNITÀ IMMOBILIARE – PARTICELLA 1601 SUB 25)

In tal caso devono essere considerate lo stato delle opere e lo stato manutentivo delle medesime.

- **Aspetti funzionali (Ω_1)**

- Qualità servizi: **0,97** (Bassa – Assenza di impianto elettrico funzionante)

- **Varianti estetiche (Ω_2)**

- Pavimentazioni e decori **0,95** (Mediocre – pav. in battuto di cemento, presenza di intonaco solo sul soffitto e parete lato Est)

- **Varianti – grado di conservazione e interventi di manutenzione (Ω_3)**

Mancano intonaci e tinteggiature sulle pareti, però lo stato manutentivo complessivo è buono: **1,02**

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il seguente risultato:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 = 0,97 * 0,95 * 1,02 = \boxed{0,94}$$

A questo punto è terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, necessaria a determinare *il più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare oggetto della presente stima.

In definitiva il valore unitario (V_u), da moltiplicare alla superficie commerciale, si esprime tramite la seguente formulazione:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni (vedi chiarimenti riportati in relazione):

- V_u = *valore unitario dell'abitazione;*
- V_m = *valore medio di mercato (stabilito pari a 1'220 €/mq per l'alloggio, 560 €/mq per box garage);*
- δ, Δ, Ω = *coefficienti di correzione (per zona, edificio, unità immobiliare).*

$$\text{(LOTTO N° 1)} \quad V_u = 1'220 * 1,17 * 0,92 * 1,01 \approx 1'220 * 1,09 \approx \boxed{1'330 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{(LOTTO N° 2)} \quad V_u = 560 * 1,17 * 0,92 * 0,94 \approx 560 * 1,01 \approx \boxed{566 \text{ €/m}^2}$$

VALORE COMMERCIALE

In definitiva il *valore commerciale presunto di ogni singolo immobile (V)*, al netto di tutti gli oneri necessari a regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico (per le difformità non sostanziali - cft. somme stimate nel quesito lett. "E" del presente *Elaborato Peritale*), corrisponderà al seguente importo:

$$\mathbf{V_a = (V_u * S_c) - (Oneri)}$$

dove i vari elementi stanno ad indicare:

- V_a = *il più probabile valore di mercato dell'abitazione;*
- V_u = *valore unitario dell'abitazione;*
- S_c = *superficie commerciale complessiva dell'immobile.*

LOTTO N° 1 - PARTICELLA 1601 - SUB. 63 (ALLOGGIO)

$$\mathbf{V_a = \text{€} (1'330 \text{ €/m}^2 * 212,7 \text{ m}^2) - \text{€} 3'016 = \text{€} 282'891 - \text{€} 3'016 \approx \text{€} 279'875}$$

LOTTO N° 2 - PARTICELLA 1601 - SUB. 25 (BOX /GARAGE)

$$\mathbf{V_a = \text{€} (566 \text{ €/m}^2 * 27,6 \text{ m}^2) \approx \text{€} 15'620}$$

Il **valore della locazione (mensile)**, così come richiesto nei quesiti peritali, con riferimento al valore medio locativo stabilito a *pag. 31*, si determina moltiplicando allo stesso la superficie commerciale ed i coefficienti correttivi stabiliti in precedenza, così come segue:

$$\mathbf{V_{loc.} = V_{m-loc.} * \delta * \Delta * \Omega * S_c}$$

LOTTO N° 1 - PARTICELLA 1601 - SUB. 63 (ALLOGGIO)

$$\mathbf{V_{loc.} = (4,6 \text{ €/m}^2 * 212,7 \text{ m}^2) * 1,09 = \text{€} 978,4 * 1,09 \approx \text{€} 1'070}$$

LOTTO N° 2 - PARTICELLA 1601 - SUB. 25 (BOX /GARAGE)

$$\mathbf{V_{loc.} = (2,9 \text{ €/m}^2 * 27,6 \text{ m}^2) * 1,01 = \text{€} 80,0 * 1,01 \approx \text{€} 80}$$

Le caratteristiche generali, nonché le valutazioni tecniche conclusive, sono espresse in sintesi nel quadro prospettico qui di seguito riportato:

PRONTUARIO RIEPILOGATIVO

Proprietario degli immobili da porre in vendita:

██████████ (C.F. ██████████) – per intera quota.

LOTTO N° 1

NOTE INFORMATIVE										
UBICAZIONE			DESCRIZIONE			PROPRIETA'			CONFINI	
Comune	Prov.	Via/loc	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra e n° 2 interrati, avente superficie commerciale di mq. 212,7, dotato di terrazzo scoperto e giardino pensile.			(C.F. ██████████) per intera quota.			Lato N-O-S con area urbana del Parco Dafi (p.lla 1601 sub 1), Lato E con vano scala censito (sub 2) e con abitazione (sub 5).	
Belvedere Marittimo	CS	Via Gioacchino da Fiore 74								
DATI CATASTALI										
DITTA (Intestataria)	Foglio N.	Particella N.	Sub N.	VIA/LOC.	P.	Zona Cens.	Cat.	Classe	CONSIST. Vani / mq	R.C. (Euro)
██████████ (1/1)	22	1601	63	Via G. da Fiore 74	Terra	-	A/2	3	11 vani	553,90
PARAMETRI ECONOMICI E FISCALI										
VALORE COMMERCIALE			VALORE AI FINI DELLA DICHIARAZIONE INVIM							
€ 279'875			Valore iniziale -				Valore finale -			
PROVENIENZA										
Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Permesso a Costruire Prot. n. 758 – Pratica Edilizia n. 72/2006 del 15/01/2007 e successiva D.I.A. in Variante in corso d'opera presentata il 25/01/2008 Prot. n. 1321; successivamente ha ottenuto il Certificato di Agibilità Prot. n° 22360 rif. prot. gen. n. 3715 del 19/12/2011 e successivo prot. n. 22361 rif. prot. n. 19467. Ad ogni modo è stata successivamente eseguita una operazione di fusione di due appartamenti a formare l'attuale subalterno n° 63, per cui necessita di una procedura di CILA in Sanatoria, il cui costo (già detratto dal valore dei due lotti posti in vendita) è stato stimato in c.ca euro 3'016.										

LOTTO N° 2

NOTE INFORMATIVE										
UBICAZIONE			DESCRIZIONE			PROPRIETA'			CONFINI	
Comune	Prov.	Via/loc	Locale Box / Garage ubicato al piano Seminterrato 1 di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra e n° 2 interrati (Lotto 1 Edificio A Scala U int. 1), avente superficie commerciale di mq. 27,6.			(C.F. ██████████) per intera quota.			N ed O con terrapieno / area urbana, S con B.N.C.N. - androne garage con sub 24, E con altra autorimessa - sub 26.	
Belvedere Marittimo	CS	Via Gioacchino da Fiore 74								
DATI CATASTALI										
DITTA (Intestataria)	Foglio N.	Particella N.	Sub N.	VIA/LOC.	P.	Zona Cens.	Cat.	Classe	CONSIST. Vani / mq	R.C. (Euro)
██████████ (1/1)	22	1601	25	C.da Veticello	S1	-	C/6	2	22 mq	59,08
PARAMETRI ECONOMICI E FISCALI										
VALORE COMMERCIALE			VALORE AI FINI DELLA DICHIARAZIONE INVIM							
€ 15'620			Valore iniziale -				Valore finale -			
PROVENIENZA										
Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con Permesso a Costruire Prot. n. 758 – Pratica Edilizia n. 72/2006 del 15/01/2007 e successiva D.I.A. in Variante in corso d'opera presentata il 25/01/2008 Prot. n. 1321; successivamente ha ottenuto il Certificato di Agibilità Prot. n° 22360 rif. prot. gen. n. 3715 del 19/12/2011 e successivo prot. n. 22361 rif. prot. n. 19467.										

Si ritiene pertanto di avere assolto definitivamente al mandato peritale, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Si ringrazia l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per la fiducia concessa.

Paola, li 13/08/2024

IL PERITO

Ing. Andrea MARTELLLO PANNO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALL. N°1/a: Visura Storica per immobile dei cespiti pignorati;
- ALL. N°1/b : Planimetria catastale delle unità immobiliari;
- ALL. N°1/c : Elaborato planimetrico della particella n° 1601 (stabile condominiale);
- ALL. N° 1/d: Estratto di mappa catastale;
- ALL. N° 1/e: Certificazione Notarile Sostitutiva dell'ultimo ventennio, (allegato agli Atti d'Ufficio);
- ALL. N°2: Piante in scala 1:100 delle unità immobiliari, redatta in base ai rilievi effettuati;
- ALL. N°3: Documentazione fotografica;
- ALL. N°4: Comunicazioni con le Parti avvenute mediante P.E.C.;
- ALL. N°5: Verbale di Sopralluogo;
- ALL. N°6/a: Richiesta attestazione di regolarità urbanistica ed atti tecnici ed amministrativi al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo;
- ALL. N°6/b: Copia del Permesso a Costruire, della D.I.A. di Variante in corso d'opera, del Certificato di Agibilità, e dei relativi elaborati di progetto e documenti amministrativi a vario titolo, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo;
- ALL. N° 7/a: Richiesta e reperimento documentazioni dall'Amm.re pro-tempore Condominio P. Dafi;
- ALL. N° 7/b: Contratto di locazione del sub 63 - p.lla 1601 (abitazione);
- ALL. N° 8: Richiesta e reperimento copia autentica dei rogiti di provenienza;
- ALL. N° 9: Documenti del Tribunale (Accettazione incarico, Istanze di Proroga trasmesse al G.E. e autorizzazioni di proroga).