

STUDIO TECNICO

Geom. Michele DE PAOLA

Corso A. Moro, 3 – 87020 TORTORA (CS)

Cell.: 349-4752085

Mail: depaola.gm@tiscali.it

Pec: michele.depaola@geopec.it

c.f. DPL MHL 76M07 G975P

P.ta IVA – 02252400789

TRIBUNALE CIVILE di PAOLA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“RELAZIONE PERITALE”

PROCEDURA ESECUTIVA n. 17/2024 promossa da:

contro

per

**Immobili in Via Calvario, civ. 10
del Comune di DIAMANTE (CS)**

Tortora, li 24/10/2024.

IL C.T.U.
Geom. Michele DE PAOLA

INDICE DEGLI ARGOMENTI:

- 1)- Affidamento incarico
- 2)- Sopralluoghi e accessi a pubblici uffici
- 3)- Formulazione dei quesiti e risposta agli stessi
- 4)- Conclusioni

1- AFFIDAMENTO INCARICO

A incarico ricevuto in data **08/04/2024** a mezzo pec dal **Giudice del Tribunale di Paola dott.ssa Federica LAINO**, con nomina di CTU nella PROCEDURA ESECUTIVA n. **17/2024**, tra [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], da Cosenza, io **geom. Michele DE PAOLA**, da Tortora, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza col n. 2476 e all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Paola col n. 113, in data **20/04/2024** ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ho preso visione dei quesiti esposti dal Magistrato, nonché dell'invito a trasmettere la relazione preliminare alle parti e al custode dott.ssa Giuseppina GRECO, almeno **60** giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno **13/12/2024** ai sensi dell'art. 569. =====

2- SOPRALLUOGHI E ACCESSI A PUBBLICI UFFICI

In data **08/05/2024**, previo avviso notificato a norma di legge al sottoscritto e alle parti dal Custode Giudiziario di cui sopra, è stato eseguito il primo sopralluogo presso gli immobili esecutati, che sono stati rilevati prendendo nota su separati fogli, sono state scattate foto all'interno e all'esterno ed è stato redatto il verbale dal sottoscritto (**Allegato "A"**), dai quali risulta che le operazioni sono state concluse alle ore **12:20**. All'uopo voglio precisare che gli immobili oggetto di causa catastalmente sono due (p.lle n.: 235 sub 1 e 235 sub 2), ma di fatto costituiscono una sola unità immobiliare, con il piano terra collegato al piano primo da scala interna. =====

In data **12/06/2024**, mi sono recato presso l'Archivio Notarile di Cosenza per richiedere e ritirare la copia dell'atto di compravendita per notaio Stanislao AMATO già da Belvedere Marittimo (CS), rep. n. 98416 del 18/10/2002, tra la **esecutata** [REDACTED] e la dante causa [REDACTED], allegato con la lettera **"B"**. =====

In data **19/06/2024**, con protocollo n. 2853 del 20/06/2024, a mezzo pec, ho presentato istanza per accesso agli Atti Amministrativi presso il Comune di DIAMANTE, onde verificare la documentazione tecnica e urbanistica relativa agli immobili interessati nella Procedura Esecutiva Immobiliare sopra citata e ritirarne copia; successivamente, in data **11/07/2024**, l'Ufficio Tecnico a mezzo pec con lettera (**Allegato "C"**) prot. n. 14626 di pari data, mi comunica che in merito al soggetto esecutato è emersa l'inesistenza in archivio di pratiche e/o titoli amministrativi a suo nome. =====

Ulteriori indagini ho effettuato presso l'Agenzia del Territorio, mediante l'utilizzo del servizio telematico, al fine di acquisire la documentazione catastale necessaria, mancante agli atti, che sarà citata e descritta negli argomenti che seguono, ivi compreso l'estratto di mappa (**Allegato "D"**). =====

Espletato il **MANDATO** conferitomi, ho trasmesso alle parti e al custode il PRELIMINARE CTU, i cui soggetti, **entro il quindicesimo giorno successivo**, non mi hanno fatto pervenire alcuna osservazione critica, pertanto deposito in Cancelleria e trasmetto alle parti la relazione definitiva di stima, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**. =====

3- QUESITI POSTI DAL MAGISTRATO E RELATIVA RISPOSTA

QUESITO “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 e 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.

RISPOSTA:

- A.1)-** Dopo aver eseguito il sopralluogo sugli immobili e le relative verifiche catastali, è stata esaminata attentamente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nella procedura esecutiva a carico di [REDACTED], nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] (cf. [REDACTED]), non riscontrando alcuna incongruenza per quanto concerne la piena proprietà esclusiva dell’intestatario catastale, relativamente all’appartamento al piano terra (235 sub 1) e al primo (235 sub 2), identificati in Catasto nel Foglio n. 12, ubicati in Via Calvario, 10, del Comune di Diamante, oggetto di ipoteche, accese per come si dirà in seguito. =====
- A.2)-** Come risulta dalla Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, (**Allegato “M”**) e dalle Visure Storiche Catastali (**Allegati “E ed F”**), gli immobili sono pervenuti all’esecutata in data **18/10/2002** con atto di compravendita per notaio Stanislao AMATO già da Belvedere Marittimo (CS) rep. n. 98416, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/11/2002 ai nn. 25476/19871 di formalità (**Allegato “B”**), registrato a Belvedere Marittimo al n. 2244, serie 1^, in data 07/11/2002. =====
- A.3)-** Come risulta dalle visure storiche (**Allegati “E ed F”**) e dal titolo di acquisto (**Allegato “B”**), la debitrice [REDACTED], alla data della stipula dell’atto di cui sopra, era nubile. =====
- Quanto richiesto **al punto A.4** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

QUESITO “B/1”

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 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.

RISPOSTA:

B/1.1)- Per come sopra già relazionato ho acquisito in parte, presso gli uffici degli enti preposti, la documentazione tecnica e catastale necessaria per la descrizione dei beni, pertanto, sulla scorta di alcuni elaborati estrapolati dal fascicolo di causa e dei dati acquisiti anche in sede di sopralluogo, mi accingo ad analizzare gli immobili pignorati, costituiti da due unità immobiliari adibite a civile abitazione, p.lla n. 235 sub 1 e p.lla n. 235 sub 2, del Foglio n. 12 del Comune di DIAMANTE, di fatto costituenti una sola u.i.u., **le cui planimetrie catastali in banca dati non sono reperibili poiché non abbinata**, per come riscontrato dall'elaborazione dell'ufficio catastale in riferimento alla richiesta (*non evadibile*) effettuata tramite portale Sister dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato “G”**). ===

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

- a)- Appartamento al P.T. in Via Calvario, civ. n. 10, del Comune di Diamante, in Catasto nel Foglio n. 12, p.lla 235 sub 1, Categoria A/5, Classe 3, abitazione di tipo ultrapolare, consistenza vani n. 2, superficie catastale non rilevabile per mancanza della planimetria catastale, Rendita Catastale €. 51,65; superficie reale utile **mq. 25,50**, superficie commerciale lorda **mq. 42,00**. =====
- b)- Appartamento al P 1° in Via Calvario, civ. n. 10, del Comune di Diamante, in Catasto nel Foglio n. 12, p.lla 235 sub 2, Categoria A/5, Classe 3, abitazione di tipo ultrapolare, consistenza vani n. 1, superficie catastale non rilevabile per mancanza

della planimetria catastale, Rendita Catastale €. 22,21; superficie reale utile al netto delle terrazze **mq. 14,50**, balconi a livello al P.1° **mq. 0,68**, superficie commerciale lorda abitazione **mq. 24,00**, balconi a livello al P.1° mq. 0,68 x 0,40 = **mq. 0,27**, totale superficie virtuale commerciale mq. 24,27; si precisa che, per il calcolo della superficie virtuale del balcone è stato utilizzato l'indice riduttivo (0,40) come nella valutazione degli immobili. =====

a.1)- L'appartamento al Piano T, in Catasto Urbano, Foglio n. 12, p.lla 235 sub 1, confina a SUD con la Via Calvario, a EST è in aderenza al fabbricato n. 236 indicato sull'estratto di mappa, a NORD con cortile indicato sull'estratto di mappa con la particella n. 237 e a OVEST con porzione del fabbricato indicato sull'estratto di mappa con la particella n. 234. =====

b.1)- L'appartamento al Piano 1°, al quale si accede con scala interna in cls che ha origine dal Piano T dell'appartamento di cui sopra, in Catasto Urbano, Foglio n. 12, p.lla 235 sub 2, confina a SUD, in proiezione con la Via Calvario, a EST è in aderenza al fabbricato n. 236 indicato sull'estratto di mappa, a NORD, in proiezione con cortile indicato sull'estratto di mappa con la particella n. 237 e a OVEST col fabbricato indicato sull'estratto di mappa con la particella n. 234. =====

Entrambi i piani sono privi di impianto di riscaldamento, con l'acqua calda sanitaria prodotta dallo scaldabagno elettrico posto al piano terra; pertanto, i due Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.), allegati con le lettere "I ed L", sono stati redatti simulando un impianto termico, come previsto dalla normativa vigente, differenziandoli tra loro, perchè nell'u.i.u. al piano primo manca materialmente l'elemento che produce l'acqua calda sanitaria, in quanto usufruisce del servizio prodotto all'u.i.u. del piano terra, essendo le stesse unite di fatto. =====

Gli immobili oggetto di causa sono due unità immobiliari per come sopra meglio specificato, ma di fatto, per lo stato di consistenza e per la destinazione d'uso, nonché per **fusione arbitraria** compongono una sola unità immobiliare, abitazione di tipo ultrapopolare. =====

Il fabbricato trovasi ubicato nel centro abitato storico del Comune di DIAMANTE e allo stesso si accede da Via Calvario. L'intero immobile è stato realizzato nella sua consistenza prima del 1942 con struttura portante verticale in pietra e solai in latero cemento. Esternamente lo stabile è rifinito con intonaco del tipo a frattazzino tinteggiato e con zoccolatura di circa 70 cm. eseguita con intonaco tipo riccio mediterraneo. Internamente, i due piani sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio debitamente tinteggiato, i pavimenti e i rivestimenti della cucina, dei servizi e della stanza al piano primo sono in mattonelle di ceramica e così pure le pedate e le alzate della scala interna che collega i due piani, le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. La finestra luce in vetro-cemento sulle scale è con struttura in metallo fisso e si affaccia su Via Calvario, come pure il balconcino al P1°, protetto da ringhiera in ferro battuto a semplice bacchettatura verticale. La consistenza distributiva degli ambienti al PT è rappresentata da una cucina, un disimpegno, un bagno, una cantina e un ripostiglio sotto scala, oltre il vano scala che collega lo stesso al P1°, dove è presente una camera con bagno e un balconcino a livello. =====

Il Comune di DIAMANTE è dotato di strumento urbanistico P.S.C. adottato con delibera del Consiglio Comune (C.C.) n. 25 del 17/06/2011 e approvato dallo stesso Comune con delibera n. 24 del 25/10/2019. L'area di sedime del fabbricato interessato ricade nella **zona A1 (Tessuti del Centro storico di Diamante)**. =====

Per avere una rappresentazione più chiara dell'abitazione interessata, sono state redatte le planimetrie nello stato attuale, allegate con la lettera "H", precisando che nella documentazione grafica e fotografica il tutto è facilmente individuabile. =====

Quanto richiesto **ai punti B/1.2 e B/1.3** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

QUESITO “B/2”

Identificazione pregressa dei beni

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

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

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

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

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

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

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

RISPOSTA:

B/2.1)- Dalle verifiche eseguite e dalle visure catastali storiche allegate con le lettere “E ed F” è facile riscontrare quanto è stato già dettagliatamente riportato nelle risposte ai quesiti che precedono, dove il tutto coincide con la documentazione in atti. Per quanto concerne le planimetrie catastali, la cui mancanza è stata accertata presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, giusta risposta alla richiesta allegata con la lettera (“G”), è necessario, prima della proposta di vendita, definire la registrazione delle due planimetrie, presentando in Catasto la denuncia di variazione avente la causale “PLANIMETRIE MANCANTI”. ===

B/2.2.a)- Le planimetrie mancanti delle due unità, per come sopra specificato, è opportuno che vengano presentate e registrate in banca dati del Catasto per poi essere richieste e

allegate alla proposta di vendita; tale procedura, *previa specifica autorizzazione del Giudice*, comporta una spesa tecnica comprensiva dei diritti catastali, pari a € 1.000,00. =

B/2.2.b)- Successivamente alla vendita, l'aggiudicatario dovrà sostenere altre spese per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente i due immobili che attualmente sono stati fusi arbitrariamente; spese che qui di seguito vengono analizzate nello specifico:

1)- Presentazione CILA in Sanatoria presso il Comune di Diamante per la fusione arbitraria delle due unità (235 sub 1 e 235 sub 2), le cui spese tecniche ammontano a **€uro 500,00**, a cui va aggiunta la sanzione amministrativa da versare a favore del Comune di Diamante, pari a **€uro 1.000,00**; =====

2)- Denuncia di Variazione catastale, per fusione, da presentare presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, acquisendo così un nuovo numero identificativo (primo sub disponibile), e le cui spese tecniche comprensive di diritti catastali, incidono in **€uro 500,00**. =====

B/2.2.c)- Dall'esame del fascicolo di causa, ho riscontrato che il "nome" del soggetto esecutato, "██████████", in alcuni atti, per mero errore, è stato riportato "██████████ ██████████", fermo restando la correttezza dei dati anagrafici e fiscali. =====

Nello specifico, gli atti che erroneamente riportano il nome ██████████ sono di seguito elencati: =====

- *Atto di Precetto del 07/11/2023 (pag. 6);*
- *Pignoramento Immobiliare del 19/02/2024 (pag. 7, 9, 10 e 11);*
- *Istanza di Vendita del 05/04/2024 (pag. 2, 7 e 8);*
- *Nota di deposito del 05/04/2024 (pag. 1).*

Si precisa inoltre, la congruità della documentazione ipocatastale, funzionale alla corretta identificazione dei beni pignorati. =====

QUESITO "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.

RISPOSTA:

C.1)- Gli appartamenti (Fg. n. 12 – p.lla n. 235 sub 1 e p.lla n. 235 sub 2) formanti unica unità immobiliare, allo stato sono liberi da persone e sono completamente arredati. =====

C.2)- Questo punto del quesito non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

C.3)- Il valore locativo dei beni sarà calcolato in seguito per la valutazione degli stessi. ==

QUESITO “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 specificatamente 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 c.p.c. 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. c.p.c. e specificatamente: 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'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA:

D.1.a)- Gli immobili oggetto della presente sono gravati da ipoteca e pignoramento immobiliare per come dettagliatamente riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, a firma del notaio Niccolò TIECCO da Perugia, allegato alla presente con la lettera “M” e qui di seguito elencati: =====

• ***Ipoteca volontaria n. 3698 del 01/06/2010 derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile per notaio Amato Stanislao da Belvedere Marittimo del 27/10/2010, rep./racc. nn. 115793/30343; =====***
a favore di [REDAZIONE] [REDAZIONE]

con sede in [REDAZIONE], ***(domicilio ipotecario eletto:*** [REDAZIONE]
[REDAZIONE]); =====

contro [REDAZIONE] ***nata a*** [REDAZIONE] ***(CS) il*** [REDAZIONE] ***(cf.-*** [REDAZIONE]
[REDAZIONE]); [REDAZIONE] ***nato a*** [REDAZIONE] ***(CS) il*** [REDAZIONE], ***debitore non datore di ipoteca.*** =====

• ***Pignoramento immobiliare n. 7397 del 21/03/2024, notificato dal Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Brescia (BS), in data 30/11/2023 rep. 10122; =====***

a favore di [REDAZIONE] ***con sede in*** [REDAZIONE] ***(TV), (richiedente:*** [REDAZIONE]
[REDAZIONE] - [REDAZIONE] - [REDAZIONE]); =

contro [REDAZIONE] ***nata a*** [REDAZIONE] ***(CS) il*** [REDAZIONE] ***(cf.-*** [REDAZIONE]
[REDAZIONE]). =====

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di titolarità dell'esecutata [REDAZIONE] ***nata a*** [REDAZIONE] ***(CS) il*** [REDAZIONE] ***(cf.-*** [REDAZIONE] ***) e da verifiche effettuate, fermo restando quanto riportato nella certificazione ipocatastale notarile, è libero da diritti reali e personali a favore di terzi, da servitù attive e passive nonché da formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura, domande giudiziali e altri giudizi in corso; non sono gravati da vincoli di ogni natura e tipo, sequestri penali e amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*** =====

D.2.a)- Il fabbricato che contiene gli immobili interessati alla perizia, fusi arbitrariamente tra loro, non necessita di regolamento di condominio. =====

QUESITO “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'01/09/1967, (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 sussistono 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 D.P.R. n. 380/01, specificando il costo del titolo di 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 G.E. 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. 06/06/01 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 s.m.i., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA:

E.1)- Gli immobili identificati nel Fg. n. 12 del Comune di Diamante, realizzati in muratura di pietrame prima dell'anno 1942, sono stati arbitrariamente fusi, dopo la data di acquisto della proprietà, generando una sola unità immobiliare da SANARE, per come già specificato, presso il Comune di Diamante con CILA in Sanatoria, per fusione di due unità immobiliari in una, da regolarizzare contestualmente in Catasto con VARIAZIONE PER FUSIONE. =====

Il fabbricato, all'impianto fu realizzato in tutte le sue parti prima del 1942, con struttura portante in muratura di pietrame, a due piani, con solai in latero-cemento, con copertura in legno e manto in tegole di argilla; i pavimenti sono in ceramica e così pure i rivestimenti dell'angolo cottura e dei servizi igienici, la rampa della scala interna che collega il piano terra col piano primo, è stata realizzata in cls con rivestimento in ceramica, sia delle pedate che delle alzate, la ringhiera del balconcino al piano primo è in ferro battuto a semplice bacchettatura verticale, gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato; l'intonaco esterno è del tipo a frattazzino, mentre quello interno è del tipo civile liscio, il tutto debitamente tinteggiato. =====

Gli appartamenti interessati sono destinati ad uso abitazione di categoria catastale (A/5) del tipo ultrapopolare, con lo stato di consistenza e conservazione buono, con altezze nette degli ambienti al di sotto del limite vigente, ma giustificate dall'epoca della costruzione (ante 1942). =====

E.2)- Le difformità di cui sopra rilevate nelle due unità immobiliari non hanno apportato aumento di superficie e di volume, né tampoco sono state alterate le aperture esterne e le strutture portanti progettate; quindi si ritiene possibile la SANATORIA, fattibile con CILA da presentare al Comune di Diamante, con la contestuale variazione catastale per fusione delle due unità in una. =====

Il costo complessivo, a carico del nuovo acquirente, per la **SANATORIA** con conseguente Variazione Catastale per fusione, ammonta a circa €. **2.000,00**, per come analizzato e specificato al punto B/2.2.b)- 1)- e 2)- del quesito **B/2** che precede. =====

Quanto richiesto **al punto E.3 ed E.4** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

QUESITO "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.

RISPOSTA:

F.1)- Dall'attenta analisi dello stato dei luoghi non si ritiene razionale la fattibilità per la formazione di lotti, anzi, dopo la vendita è opportuno procedere alla fusione delle u.i.u. per ottenere una sola unità immobiliare come per legge, uniformando lo stato di fatto alla documentazione tecnica e catastale. =====

F.2)- Le unità immobiliari interessate sono state pignorate integralmente, quindi l'argomento non necessita di risposta alcuna. =====

QUESITO "G"

Valore del bene e costi

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

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

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.*

RISPOSTA:

G.1)- Dopo accurate indagini eseguite in loco per la determinazione del giusto valore di mercato degli immobili interessati e dopo aver consultato anche la banca dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, procedo alla valutazione in base a due criteri di stima: =====

A)- in base al reddito; =====

B)- in base al valore commerciale. =====

I risultati dei due valori saranno sommati e mediati ottenendo un valore più prossimo a quello reale. In considerazione dello stato di fatto e della loro consistenza si procede alla valutazione delle due unità immobiliari che nella sostanza ne costituiscono una sola. ==

➤ APPARTAMENTO al PT e al P1° (Fg. n. 12 - p.lle n. 235 sub 1 e 235 sub 2)

A1) - VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO

Da indagini esperite nella zona è risultato che immobili simili a questo oggetto della perizia, a uso abitazione, sono fittati con canone unitario mensile medio al mq. di superficie utile tra €. 7,00 ed €. 4,00, mediando i due valori si ottiene quello medio = **a €. 5,50 al mq.**; inoltre è stato accertato un tasso di capitalizzazione annuo pari al **4%**.
 Nessuna detrazione viene applicata al canone sulla base imponibile poiché l'appartamento è abitabile.

a.1)- Il canone lordo presunto mensile dell'appartamento in oggetto si determina tenendo conto dei vari elementi e coefficienti qui di seguito elencati:

- superficie utile (Su) PT mq. 26,50 + P1° mq. 14,50 + superficie virtuale del balcone mq. 0,27 = **mq. 41,27**;
- valore unitario a mq. per la locazione **€. 5,50**;
- superficie del balconcino al P.1° trasformata in superficie virtuale utilizzando il coefficiente riduttivo 0,40 = mq. 0,68 x 0,40 = **mq. 0,27**

CALCOLO:

- P.T. e P.1° - Su mq. 41,27	Totale Su PT e P1° =	mq. 41,27
- valore del reddito lordo mensile = mq. 41,27 x €. 5,50 (valore unitario di locazione al mq.) =		€. 226,99

- b.1)- reddito lordo annuo dell'appartamento = €. 226,99 x 12 =	€. 2.723,88
a detrarre	

- c.1)- IMU – rendita catastale - PT €. 51,65 + P1° €. 22,21 = €. 73,86 + (maggiorazione 5%) x x 160 (coefficiente rivalutazione abitazione) x 0,01 (coeff. IMU 10,00/1000) =	€. 124,09
---	------------------

- d.1)- Spese forfettarie 10% del reddito lordo €. 2.723,88 x 0,10 =	€. 272,39
Totale reddito netto	€. 2.327,40

Il valore dell'appartamento in merito al reddito è = €. 2.327,40 : 4,00% =
€. 58.185,00

**VALORE DELLA PROPRIETA' ESECUTATA IN BASE AL
 REDDITO = Euro 58.185,00**

>>>><<<<

B1) - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE COMMERCIALE

Nella zona il prezzo al mq. per immobili nuovi ad uso abitazione, simili a quello interessato, oscilla tra €. **1.400,00** ed €. **1.000,00** al mq., per cui mediando i due valori si ottiene il prezzo medio che è pari a €. **1.200,00 al mq.**, in considerazione dei fattori estrinseci e intrinseci quali:

- posizione topografica in zona centrale, con viabilità difficoltosa per modesta larghezza, che ne condiziona il prezzo;
- stato di conservazione da ritenere discreto;
- contesto qualitativo sufficiente della zona in cui ricade il fabbricato contenente le unità immobiliari interessate, che nello specifico si identifica in un'area dotata di servizi di prima necessità con scarsità di parcheggi;
- esistenza di adeguato impianto idrico ed elettrico.

Considerando l'età dell'immobile, le altezze degli ambienti che sono a limite dei valori stabiliti dalla legge, relativamente alla vetustà, non è stato tenuto conto dell'età del

fabbricato, perché lo stato di conservazione è discreto e sicuramente saranno stati eseguiti dei lavori di manutenzione ordinaria che hanno riportato lo stabile alla normalità. =====
E' da tener presente, invece, la vetustà, in considerazione del fatto che il fabbricato, dopo l'anno di acquisto (2002), sia stato migliorato nello stato di consistenza e di conservazione, sicuramente con interventi di edilizia libera, per cui il valore unitario sarà rapportato all'anzianità dello stesso di circa 20 anni, moltiplicandolo per l'indice di vetustà che è pari a 0,825; il balconcino a livello al piano primo usufruirà del coefficiente riduttivo del 60%, pari a **0,40** come nella valutazione del reddito. =====

DATI TECNICI APPARTAMENTO TRASFORMATI IN SUPERFICIE VIRTUALE

- Prezzo unitario medio di vendita €. **1.200,00** al mq.
- Indice di vetustà (20 anni) = **0,825**
- Coefficiente riduttivo del valore del balconcino = **0,40**
- Superficie lorda PT mq. 42,00 + P1° mq. 24,00 = **mq. 66,00**
- balconcino a livello P1° mq. 0,68 x 0,40 (indice riduttivo) = **mq. 0,27**
- Totale Superficie lorda** **mq. 66,27**
- Prezzo di vendita **al mq.** €. 1.200,00 x 0,825 (indice di vetustà) =
€. 990,00 (prezzo unitario di vendita al mq. per l'appartamento).
Valore dell'appartamento in libera contrattazione di compravendita:
mq. 66,27 x €. 990,00 = Euro 65.607,30

**VALORE DELLA PROPRIETA' ESECUTATA IN BASE AL PREZZO
COMMERCIALE = Euro 65.607,30**

>>>><<<<

CALCOLO DEL VALORE MEDIO

Appartamento

Sommando i due valori A1 + B1 e dividendo la somma per 2 si ottiene il valore venale medio dell'appartamento che è pari a:

$$(\text{€. } 58.185,00 + \text{€. } 65.607,30) = \text{€. } 123.792,30 : 2 = \text{€. } 61.896,15$$

Detto valore sarà decurtato delle spese che dovrà affrontare l'aggiudicatario per gli adempimenti tecnici e amministrativi pari a €. **1.500,00** della sanatoria e per le spese tecniche e catastali della variazione per fusione delle due unità pari a €. **500,00**, per complessivi €. **2.000,00**, come indicato al punto E/2)- del quesito E. =====

$$\text{€. } 61.896,15 - \text{€. } 2.000,00 = \text{€. } 59.896,15.$$

Il valore venale medio dell'appartamento (F. n. 12 - p.lla n. 235 sub 1 + 235 sub 2), al netto delle decurtazioni, in libera contrattazione di compravendita, è pari a €. 59.896,15 (diconsi Euro CINQUANTANOVE-MILAOTTOCENTONOVANTASEI/15. =====

4)- CONCLUSIONI

E' parte integrante della presente la documentazione fotografica che serve a meglio illustrare lo stato di fatto degli immobili interessati. =====
Ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti postimi, deposito la presente Relazione Peritale e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento e integrazione. ==

Tortora, li 24/10/2024.

IL C.T.U.
Geom. Michele DE PAOLA