

# TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDURA ESECUTIVA n.58/2022 R.G.Esec.**

Promossa da:

***BCC NPLS 2019 Srl***

Contro

**Giudice dell'Esecuzione**

**Dr.ssa FEDERICA LAINO**

**C.T.U.**

***Geom. Giuseppe Alberto Arlia***

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### PREMESSA

Con apposito provvedimento del 21 novembre 2022 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS) disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°58/2022 R.G.Esec., promossa dalla Soc. BCC NPLS 2019 S.r.l. con sede legale in Via V.Alfieri n.1, Conegliano (TV), nei confronti del

In data 30 gennaio 2022, il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- 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;**descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;*

2. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
3. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

#### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**

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

*Ai fini di cui sopra, alleggi:*

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

2. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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**

- *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.*
- *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.*
- *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.*

#### **PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE**

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico, estraendo la documentazione ipo-catastale depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che l'immobile staggito è un'unità immobiliare urbana, ad uso abitativo, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Diamante (CS) ed identificabile per come segue:

- **Unità immobiliare ad uso abitativo censita nel Foglio n.3, Particella n.116, Sub n.5 - Cat. A/3, classe 2°, vani catastali 3, rendita Euro 112,33, Piano Secondo – Intestata correttamente per i diritti di piena proprietà pari a 1000/1000 al soggetto esecutato.**

In data **1° dicembre 2022** provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate - Unità Territoriale di Paola (CS), richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dai soggetti esecutati sul bene immobile oggetto di pignoramento

In data **16 dicembre 2022** provvedeva a richiedere al Notaio rogante copia conforme del rogito di provenienza avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura espropriativa.

In data **17 gennaio 2023** il sottoscritto provvedeva a depositare a mezzo pec presso l'ufficio tecnico del comune di Diamante richiesta di accesso agli atti, al fine di consultare il fascicolo edilizio afferente all'immobile pignorato.

In data **20 gennaio 2023**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode incaricato -Dott. Francesco Gravina- il sottoscritto si recava presso l'immobile staggito, per dare avvio alle operazioni peritali. Si è proceduto, dunque, con puntuale rilievo planivolumetrico interno ed esterno, nonché rilievo fotografico del bene oggetto di perizia. **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In data **31 gennaio 2022** il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Diamante al fine di consultare il fascicolo edilizio afferente all'immobile pignorato, senza però ottenere esito positivo, poiché il fascicolo risultava irreperibile.

In data **24 aprile 2023**, in virtù del mancato reperimento del fascicolo edilizio presso l'ufficio tecnico del comune di Diamante e dunque dell'impossibilità di ottemperare ai termini assegnati nell'incarico ricevuto, il sottoscritto formulava al G.E. opportuna richiesta, regolarmente concessa in data 26.04.2023.

In data **23 maggio 2023**, a fronte del secondo accesso agli atti infruttuoso presso l'ufficio tecnico competente, il sottoscritto provvedeva a depositare a mezzo pec ulteriore richiesta di integrazione/attestazione. **(Cfr. ALLEGATO 2)**

In data **20 novembre 2023**, a fronte dei medesimi problemi circa l'irreperibilità del fascicolo edilizio, si rese necessaria ulteriore richiesta di proroga, quest'ultima regolarmente concessa dal G.E. in data 21.11.2023.

In data **17 gennaio 2025**, considerata l'inerzia da parte dell'ufficio tecnico competente, il sottoscritto provvedeva a depositare a mezzo pec sollecito/diffida a fronte di quanto in precedenza richiesto. **(Cfr. ALLEGATO 3)**

In data **23 gennaio 2025**, l'ufficio tecnico competente rilasciava copia dell'atteso fascicolo edilizio relativo all'immobile pignorato ed particolare quanto riferibile alla sola pratica di Condono Edilizio – L. 47/85 - afferente il fabbricato in questione. **(Cfr. ALLEGATO 4)**

In data **31 gennaio 2025**, previo sollecito telefonico, l'ufficio tecnico competente rilasciava copia del fascicolo edilizio precedente al precitato condono, ossia la licenza edilizia n.33 del 1983. **(Cfr. ALLEGATO 5)**

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa. Il titolo di provenienza del bene pignorato è presente nel fascicolo telematico i cui estremi risultano i seguenti:

> *Rogito di donazione del 5 febbraio 1986, repertorio n.7079 raccolta n.1069, a firma del Notaio Filippo Magurno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Acri (CS) il 25.02.1986 al n.183, Mod. I, Vol.91; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 04.03.1986 ai nn. 4701/126424.; con il quale la parte debitrice ricevette la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento. **(Cfr. ALLEGATO 6)***

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si allega alla presente per come richiesto al punto 4) del quesito A, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento. **(Cfr. ALLEGATO 7)**

### **B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato ad uso residenziale sito nel comune di Diamante (CS) -frazione di Cirella- in Via Leandro Alberti n.7 (catastalmente Via Armando Diaz n.115), ubicato nel centro urbano della precitata frazione. Detta zona è costituita da edifici ad uso residenziale del tipo plurifamiliari, nonché commerciale, realizzati prevalentemente negli anni '70/80, ad esclusione di alcuni di epoca più recente.

Nelle immediate vicinanze sono presenti le maggiori attività economiche, commerciali ed artigianali, quali: supermercati, forni, bar-tabacchi, farmacia, ferramenta, meccanici/gommisti, strutture ricettive ecc.

La viabilità comunale collega facilmente detta zona con la vicina strada statale tirrenica n.18, che la attraversa da nord a sud, e la stazione ferroviaria "Diamante-Buonvicino" che dista a circa 5km. Il raccordo autostradale più prossimo è quello di "Lauria Sud" distante circa 56km, ed infine l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) che dista circa 113Km.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia risulta un edificio di modeste dimensioni, costituito da tre livelli fuori terra con struttura portante in muratura e solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento. Il collegamento tra i vari piani è garantito da scale esterne, tra le quali quella che conduce all'immobile in questione è in ferro.

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento per civile abitazione ed al suo interno è composto da: un vano arredato a soggiorno/pranzo, un cucinino, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un modico servizio igienico, dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia. Completa la consistenza immobiliare un modico balconcino cui vi si accede dalla camera da letto. L'altezza netta

interna è variabile, sia a causa di un dislivello al solaio di calpestio che separa la zona notte dalla zona giorno, sia per il fatto che l'immobile, situato al piano sottotetto, con copertura a due falde, presenta altezze differenti al centro e ai lati. In media, l'altezza è pari a 2,40 metri nella zona giorno e a 2,55 metri nella zona notte.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne e relative finiture della sopracitata consistenza immobiliare possono così riassumersi:

- La muratura è del tipo semplice, intonacata all'esterno con intonaco tradizionale.
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni (balconi e finestre) sono in legno con vetro singolo, muniti di persiana in legno con alette fisse.
- Le porte interne sono del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo in legno massello con antina esterna a vetri.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete senza alcun interruttore differenziale "salvavita", pertanto non a norma.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in ferro e le colonne di scarico delle acque reflue sono in plastica; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- L'acqua calda sanitaria è prodotta da classico boiler elettrico (scaldabagno) posto nel bagno.
- Non è presente alcun impianto di riscaldamento, ad eccezione di un camino a legna posto nel vano soggiorno.

I confini risultano: a Nord e ad Ovest con spazio d'aria su Via Armado Diaz, ad Est in aderenza con altro fabbricato di cui alla p.lla 117, a Sud con spazio d'aria su particella di terreno n.628.

### **CALCOLO SUPERFICI**

La superficie netta calpestabile interna dell'unità abitativa è pari a 55,81 mq ca..

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, essa viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ossia applicando una specifica percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti. Nel caso di specie essendo le pertinenze comunicanti con i vani principali ed essendo la loro superficie non eccedente i 25mq, la percentuale applicata sarà nella misura del 30%.

Pertanto la superficie commerciale dei singoli immobili periziati viene così determinata:

**A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 76,55 mq**

**B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo**

Balcone lato Nord = 2,04 mq

Balcone Lato Sud = 1,96 mq

Calcolo superficie omogenizzata = 2,04mq + 1,96mq = 3,99mq x 30% = **1,20 mq**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) + B) => 76,55 mq + 1,20 mq = 77,75 mq**

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico (Cfr. **ALLEGATO 8**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (Cfr. **ALLEGATO 9**).

#### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, si dichiara la perfetta conformità.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (Cfr. **ALLEGATO 10**).

#### SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sull'immobile pignorato e dal raffronto degli stessi con quanto riportato nella relativa planimetria catastale non sono emerse difformità sostanziali, eccezion fatta per la mancata rappresentazione del balconcino a servizio della camera da letto.

Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire l'opportuna variazione catastale, la stessa può stimarsi in circa Euro 1.000,00 oneri compresi.

#### C – STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato risulta nella piena disponibilità della parte debitrice e dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione eo comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. (Cfr. **ALLEGATO 12**).

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo dei beni ad uso abitativo, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. relativi alla tipologia di immobile in questione e pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Diamante (CS), per la zona "Centrale/CENTRALE - VIA CIRELLA, NAZIONALE, IV NOVEMBRE". Pertanto gli stessi possono essere così specificati:

**Valore minimo 3,3 Euro/mq – Valore Massimo 4,8 Euro/mq**

Si ritiene congruo un valore minimo di 3,3 Euro/mq in ragione della modica consistenza dell'immobile e delle scarse rifiniture, pertanto il **valore locativo si può così determinare:**

**Sup. Lorda x Vlm = 77,75 mq x 3,3 €/mq = Euro 256,57 al mese – in cifra tonda Euro 260/mese**

#### D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Esaminata tutta la documentazione ipo-catastale in atti ed effettuate tutte le ricerche del caso, si asserisce che sul bene pignorato non gravano vincoli di alcuna natura, salvo ovviamente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva, nonché l'ipoteca a favore di Equitalia Sud Spa iscritta il 30.11.2016, il tutto come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti (Cfr. **ALLEGATO 7**). Si precisa che Agenzia Riscossione è intervenuta nella presente procedura esecutiva, giusta richiesta del 15.06.2023 presente agli atti del fascicolo telematico

Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

In riferimento ai quesiti posti dal sig. G.E e più specificatamente a quelli di cui al punto 2), lettera D) dell'incarico conferito, si precisa che non è presente alcun condominio costituito.

#### **E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato antecedente al 1967, ristrutturato in base alla Licenza Edilizia n.33 del 20.04.1983 (Cfr. **ALLEGATO 5**), nel cui corso dei lavori sono state realizzate delle opere abusive per le quali l'allora proprietaria – madre del soggetto debitore – presentò regolare pratica di Condono Edilizio ai sensi della L.47/85, assunta al protocollo comunale in data 17.10.1986 al n.329 (Cfr. **ALLEGATO 4**), a fronte della quale non è stato mai rilasciato il relativo titolo edilizio in sanatoria.

Oltre a questi, non sono stati forniti ulteriori titoli abilitativi edilizi che hanno dato luogo a successivi lavori e/o interventi edilizi di qualsivoglia natura aventi ad oggetto l'immobile in questione.

Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa non è stata mai richiesta.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile periziato è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

Per la definizione della precitata pratica di Condono Edilizio, finalizzata all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, è necessario adempiere a quanto richiesto in termini di integrazione documentale, nonché al versamento degli oneri concessori, così come indicato nella comunicazione inviata dal Comune di Diamante in data 26.06.1998, prot. 560 e contenuta nell'**ALLEGATO 4**.

Pertanto, al fine di quantificare tutti i costi necessari per l'ottenimento del titolo in sanatoria, si procede al ricalcolo degli oneri concessori e costo di costruzione, a loro tempo richiesti, ovvero sia a tale somma bisogna aggiungere gli interessi legali, calcolati su base annua dalla data del 26.06.1998 ad oggi, il cui totale ammonta ad Euro 955,85 (Cfr. **ALLEGATO 12**). Sono da considerarsi inoltre i diritti di segreteria attualmente vigenti, ossia Euro 130,00; ne consegue che la somma totale da versare è pari ad Euro 1.085,85. A questa vanno aggiunti, ancora, i compensi professionali, che possono quantificarsi a corpo in Euro 6.000,00 oltre oneri di legge. Alla luce di quanto sopra, dal valore dell'immobile che verrà calcolato, dovrà essere detratta la somma di Euro 1.085,85 + 6.000,00, per un totale di **Euro 7.085,85**.

#### **F – FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il bene pignorato è dunque un'unità immobiliare autonoma e ben definita catastalmente ed urbanisticamente, che allo stato in cui si trova può essere alienata senza dunque procedere a frazionamento e/o altri procedimenti. Pertanto di seguito si indica la descrizione del lotto:

**Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Diamante – Frazione Cirella – Via Leandro Alberti n.7 (catastalmente Via Armando Diaz n.115), censita nel Foglio n.3, Particella n.116, Sub n.5 - Categoria A/3, classe 2°, vani catastali 3, rendita Euro 112,33, Piano Secondo.**

## G – VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore dell'immobile sopradescritto, si procede con il metodo della stima comparativa, ovvero eseguendo la ricerca di quel valore di mercato più probabile, in condizioni ordinarie, per beni analoghi ricadenti nella stessa zona. La determinazione di codesti valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare della zona, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari e studi notarili, su compravendite effettuate per beni simili.

Conoscendo dunque la superficie commerciale dell'immobile, per come infra determinata ed i valori medi di mercato, si può procedere alla sua stima, applicando eventuali aggiunte (es. per esposizione/vista, particolari rifiniture, ecc) o detrazioni (es. vetustà, spese/oneri per sanatoria e/o regolarizzazioni varie, spese per opere di manutenzione e/o completamento, ecc.), determinate in percentuale in virtù all'esperienza del sottoscritto in materia estimativa. Pertanto il valore del lotto può così determinarsi:

**Superficie Commerciale (Sc) = 77,75 mq**

**Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 900,00 €/mq**

Valore commerciale = Sc x Vmm = 77,75mq x 900 €/mq = 69.975,00 Euro

Detrazioni:

- > Costi per aggiornamento planimetria catastale = - 1.000,00 Euro
- > Costi per ottenimento titolo edilizio in sanatoria = - 7.085,85 Euro

**VALORE DI MERCATO = 69.975,00 - 1.000,00 – 7.085,85 = 61.889,15**

---

**In cifra tonda = 62.000,00 Euro**

---

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico. Si rimane a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.

**Belmonte Calabro, lì 29 marzo 2025**

Con Osservanza

**IL C.T.U.**

**f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA**

### **SEGUONO ALLEGATI**

- 1) Verbale accesso immobile
- 2) Richiesta attestazione ufficio tecnico comunale
- 3) Sollecito attestazione ufficio tecnico comunale
- 4) Riscontro e rilascio pratica condono edilizio
- 5) Riscontro e rilascio pratica licenza edilizia
- 6) Rogito di provenienza
- 7) Certificazione notarile e nota trascrizione pignoramento
- 8) Planimetria immobile pignorato
- 9) Rilievo fotografico
- 10) Documentazione catastale
- 11) Riscontro Agenzia Entrate
- 12) Determinazione aggiornamento oneri concessori e costo costruzione