

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 21 novembre 2024 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°60/2024 R.G.Esec., promossa da _____, nei confronti del Sig. _____.

In data 22 novembre 2024 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

- 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 inadeguati ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 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).*
- Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- 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;*
- 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, 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 fine 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.

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 oggetto di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del comune di Longobardi (CS), per come segue:

➤ **Unità in corso di costruzione censita nel Foglio**

– Categoria F/3 senza altri dati di classamento; intestata al soggetto esecutato per i diritti di piena proprietà.

Di seguito si riepilogano le principali attività svolte dal sottoscritto:

In data **22 novembre 2024**, provvedeva a richiedere al notaio rogante copia conforme del rogito nel quale è contenuto l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa.

In data **5 dicembre 2024**, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti al Comune di Longobardi (CS), al fine di consultare il fascicolo edilizio relativo all'immobile pignorato.

In pari data **-5 dicembre 2024-**, 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 dal soggetto esecutato sul bene oggetto di pignoramento.

In data **7 febbraio 2025**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode giudiziario incaricato – Dott. Francesco Gravina – il sottoscritto si recava presso l'immobile posto ad esecuzione ed alla presenza del medesimo e del soggetto esecutato, unitamente al difensore di fiducia, dava avvio alle operazioni peritali, effettuando una ricognizione visiva e fotografica del bene oggetto di perizia, riservandosi di procedere in data successiva al rilievo planivolumetrico dell'immobile **(Cfr. ALLEGATO 1)**.

In data **5 aprile 2025**, effettuava ulteriore accesso all'immobile necessario per le operazioni di verifica metrica.

In data **5 maggio 2025** formulava richiesta di proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale, quest'ultima concessa in pari data.

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 dei beni pignorati è stato reperito presso lo studio del notaio rogante, i cui estremi risultano i seguenti:

Rogito di compravendita del 13.07.2006 a firma del Notaio Antonio Montesano, Repertorio n.18147, Raccolta n.7562, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Paola l'1.8.2006 al n.1786 serie 1T; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 2.8.2006 ai nn. 26528/17648; col quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà sul bene pignorato (Cfr. ALLEGATO 2).

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si riproduce in allegato unitamente alla nota di iscrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura espropriativa **(Cfr. ALLEGATO 3)**.

B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

L'immobile periziato è rappresentato da una porzione immobiliare da cielo a terra facente parte di un fabbricato bifamiliare sito in Località Acquavona del Comune di Longobardi (CS).

Il fabbricato, avente pianta rettangolare, è articolato in due villette per civile abitazione, ciascuna dotata di area pertinenziale esclusiva. La porzione pignorata coincide con la villetta ubicata sul lato sud del predetto fabbricato.

L'immobile è ubicato nella zona marina del Comune di Longobardi ed è posto a monte della Strada Statale Tirrenica n. 18. La zona circostante è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale realizzati negli anni '80/'90, con la presenza di alcuni fabbricati di più recente costruzione ed altri di epoca remota.

Il contesto è urbanizzato ed è servito da diverse attività economiche (supermercati, bar-tabacchi, farmacia, ferramenta, strutture ricettive, ecc.), tutte facilmente raggiungibili mediante la viabilità cittadina.

L'area gode di una panoramicità discreta verso il litorale tirrenico, che risulta facilmente raggiungibile tramite la viabilità comunale e dista circa 350 m dal complesso residenziale in oggetto. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Amantea, sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante circa 9 km; l'aeroporto più vicino è quello di Lamezia Terme (CZ), a circa 38 km; il raccordo autostradale più prossimo è quello di Falerna, distante circa 18 km.

Il fabbricato contenente l'immobile pignorato è costituito da due piani fuori terra, avente struttura portante in cemento armato, con solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest'ultima costruita a falde inclinate.

L'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, per come premesso, è la porzione lato Sud del fabbricato e si compone da un piano terra adibito a zona giorno e garage, con circostante area di corte esclusiva adibita a giardino, nonché da un piano primo adibito a zona notte.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite la corte esterna pertinenziale esclusiva, delimitata da recinzione, nella quale sono installati un cancello pedonale in prossimità dell'ingresso al piano terra ed un cancello carrabile posto in corrispondenza dell'accesso al garage.

L'immobile pignorato, internamente, risulta così composto:

Piano Terra: costituito da una zona d'ingresso che immette direttamente nel salotto, in continuità con la zona cucina/soggiorno, oltre ad un disimpegno in prossimità di un servizio igienico. Dal salotto si accede all'adiacente vano garage. L'altezza interna netta di tutti i suddetti ambienti è pari a m. 2,70. Dal piano terra si dipartono due scale a vista: una ubicata nel salotto e l'altra posta all'interno del garage, entrambe conducenti al piano primo.

Piano Primo: articolato in due distinte zone non comunicanti tra loro. La prima, di maggiore consistenza e destinata a zona notte, è accessibile esclusivamente dalla scala interna che origina dal salotto ed è composta da tre camere da letto, di cui una matrimoniale dotata di bagno privato, oltre ad un ulteriore bagno a servizio del piano. La seconda zona, di minore superficie, è accessibile unicamente tramite la scala interna posta nel garage ed è costituita da un vano adibito a ripostiglio, dotato di servizio igienico comunicante.

Completano la consistenza immobiliare del piano primo, dei balconi posti sul lato Est ed Ovest rispettivamente accessibili dalle due zone così come descritte al punto precedente.

Per quanto attiene l'area di corte pertinenziale esclusiva risulta in parte pavimentata in aderenza al fabbricato mediante finitura in cemento stampato e in parte sistemata a verde, con presenza di aiuole perimetrali lungo la recinzione. All'interno della medesima area è inoltre presente un gazebo in legno ad uso pertinenziale, prospiciente il prospetto ovest, avente dimensioni in pianta pari a circa mt 4,35 x 2,40.

Complessivamente l'immobile risulta in buono stato di conservazione e manutenzione e non presenta criticità tali da rendere necessari interventi di somma urgenza, ad eccezione della presenza di estesi fenomeni di umidità in prossimità del bagno al piano primo, i quali hanno causato il distacco dell'intonaco nella corrispondente area del soffitto del piano terra, sopra il locale soggiorno.

Dalle verifiche urbanistico-edilizie svolte presso il competente Ufficio Tecnico comunale non risultano agli atti specifici titoli abilitativi riferibili al predetto manufatto e lo stesso non risulta conforme alle distanze minime dai confini vigenti. In ordine alla legittimità urbanistica del gazebo si riferirà in apposito paragrafo della presente relazione.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne dell'immobile ad uso abitativo e relative finiture possono così riassumersi:

- La tompagnatura è verosimilmente con laterizio del tipo "alveolater", 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 massello di castagno con vetro camera e muniti di persiane con alette orientabili.
- Le porte interne sono del tipo tamburato.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, ad eccezione di alcune zone del piano primo il cui pavimento è in parquet di legno.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia, munito di comandi a parete con interruttori differenziali "salvavita" posizionato in apposito quadro, posto all'interno dell'unità abitativa.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- L'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas, la quale funge anche da impianto di riscaldamento per i servizi igienici dotati di elementi radianti tradizionali (termosifoni). Mentre i restanti vani sono dotati di impianti di riscaldamento/raffrescamento a parete -condizionatori-.
- È presente l'impianto citofonico e tv.

I confini nel loro insieme risultano: a Sud con strada comunale Via Bernardino Telesio; ad Est con strada privata; a Nord con restante porzione immobiliare di cui ai Sub 5, per la parte del fabbricato, e sub 7 per la parte esterna adibita a giardino; ad Ovest con terreno di cui alla particella n.1634.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie netta calpestabile interna dell'unità abitativa è pari a 155 mq ca, mentre quella relativa alla corte esclusiva è pari a 286 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 e con i vani accessori, la superficie delle stesse verranno così determinate:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25mq;

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile periziato viene così determinata:

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 223,50 mq

B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo

B1) Balconi = 16,17 + 7,76 + 9,41 + 4,22 = 37,56 mq

B3) Corte esclusiva = 170,57 + 115,32 = 285,89 mq

Calcolo superficie omogeneizzata B1 = 37,56 mq

- di cui 25mq x 30% = **7,5 mq**
- eccedenza oltre i 25 mq, ovvero 37,56mq – 25mq = 12,56mq x 10% = **1,26 mq**

Calcolo superficie omogeneizzata B2 = 285,89 mq x 10% = 28,59mq

Totale superficie omogeneizzata B1 + B2 = 7,5mq + 1,26mq + 28,59mq = 37,35mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) + B) => 223,50 mq + 37,35 mq = 260,85 mq

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nella planimetria ricavata dal rilievo planivolumetrico (*Cfr. ALLEGATO 4*) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (*Cfr. ALLEGATO 5*).

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 dei dati identificativi e catastali.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (*Cfr. ALLEGATO 6*).

SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

Dalle indagini catastali ed urbanistiche svolte, nonché dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima risulta attualmente censita nel Catasto Fabbricati in

categoria F/3 – Unità in corso di costruzione, mentre lo stato dei luoghi evidenzia che la stessa è completamente ultimata sotto il profilo edilizio e funzionale ed è stabilmente utilizzata ad uso abitativo dal soggetto esecutato.

Ne consegue che lo stato catastale non risulta conforme alla reale consistenza immobiliare e, pertanto, l'unità non è conforme a quanto previsto dall'art. 19 del D.L. 78/2010, poiché lo stato di fatto non corrisponde a quanto dichiarato in Catasto Fabbricati.

Ai fini della regolarizzazione catastale sarà necessario procedere alla presentazione di apposita denuncia di variazione (DOCFA) finalizzata all'attribuzione della corretta categoria e rendita catastale. Il relativo costo, comprensivo di onorario professionale, diritti e spese accessorie, è stimabile in circa € 1.500,00.

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 e/o comodato d'uso aventi ad oggetto l'immobile di che trattasi. (Cfr. **ALLEGATO 7**).

Per quanto attiene alla determinazione del valore locativo il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari indicati dalle tabelle O.M.I. per la tipologia di immobile in questione, ossia VILLE E VILLINI, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il comune di Longobardi, per la zona "SUBURBANA - C.DA SANTA MARIA DI MARE,VALLI", pertanto gli stessi possono essere così specificati:

Valore minimo 2,6 Euro/mq – Valore Massimo 3,7 Euro/mq

Si ritiene congruo il valore minimo di 2,6 Euro/mq, pertanto il **valore locativo si può così determinare: Sup. Lorda x Vlm = 223,50 mq x 2,6 €/mq = Euro 581,10 al mese – in cifra tonda Euro 580/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 ed altre iscrizioni/trascrizioni, così come riportato nella relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale in atti (Cfr. **ALLEGATO 4**). Non gravano, altresì, diritti demaniali, usi civici, vincoli o oneri di natura condominiale.

In riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice nell'incarico conferito e più specificatamente quelli indicati al punto 2), lettera D), si precisa non esiste condominio.

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'immobile pignorato è stato realizzato in base al Permesso a Costruire n.31 rilasciato in data 4.11.2004. Successivamente a questi titoli non sono stati reperiti/forniti ulteriori titoli abilitativi edilizi che hanno dato luogo a successivi lavori e/o interventi edilizi di qualsivoglia natura (Cfr. **ALLEGATO 8**).

Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa non è stata mai rilasciata per l'immobile di che trattasi, pertanto previa redazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, corredata dalla documentazione di rito, sarà possibile dotare l'immobile dell'agibilità i cui costi/compensi professionali possono quantificarsi in Euro 2.000.

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

Dall'esame degli elaborati grafico-progettuali contenuti nel fascicolo edilizio comunale, acquisiti a seguito di accesso agli atti, è emerso che il progetto originariamente assentito prevedeva, nell'ambito della costruzione dell'intero fabbricato contenente la porzione oggetto di pignoramento, la realizzazione di cinque distinte unità abitative (villette), ciascuna sviluppata su piano terra e piano primo e collegata internamente mediante scala.

Come si evince dalla descrizione dell'oggetto di acquisto riportata nell'atto di compravendita (cfr. pag. 2 del rogito), il soggetto esecutato ha acquistato allo stato rustico la porzione corrispondente alle prime tre delle cinque unità previste in progetto, procedendo successivamente al loro accorpamento in un'unica unità immobiliare.

Le dimensioni esterne della porzione immobiliare pignorata — verificate mediante rilievo planivolumetrico eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo — risultano conformi a quanto assentito nei titoli edilizi originari; pertanto, non sono stati realizzati incrementi di volume né di superficie coperta rispetto al progetto approvato. Differisce, invece, la distribuzione interna, poiché gli ambienti facenti capo alle tre distinte villette sono stati unificati in un unico organismo edilizio.

In particolare, all'interno dell'immobile risultano attualmente presenti soltanto due scale interne, mentre non risulta realizzata la scala prevista a servizio della prima delle tre villette progettuali, nel cui sedime è oggi ricavato il bagno contiguo alla zona cucina.

Si rileva, inoltre, che il vano attualmente adibito a locale garage risulta, in base agli elaborati progettuali assentiti, originariamente destinato — ancorché non espressamente descritto — a zona giorno della corrispondente villetta; tale diversa destinazione d'uso interna non risulta formalmente assentita.

Al fine di agevolare la comprensione delle differenze sopra descritte, si allega stralcio dei disegni progettuali assentiti dal cui esame risulta evidente la diversa configurazione distributiva rispetto allo stato di fatto rilevato. **(cfr. ALLEGATO 9)**

Le modifiche sopra descritte configurano pertanto difformità urbanistico-edilizie rispetto allo stato assentito, consistenti in: variazioni distributive interne, variazione delle aperture esterne e mutamento di destinazione d'uso di porzioni dell'immobile.

Dalle verifiche svolte presso il competente Ufficio Tecnico comunale è tuttavia emerso che le opere realizzate risultano conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro esecuzione, sia a quella attualmente vigente.

Conseguentemente, tali difformità risultano suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (c.d. doppia conformità). I costi complessivi per il disbrigo della relativa pratica amministrativa, finalizzata all'ottenimento del prescritto Permesso di Costruire in Sanatoria, sono stimabili in circa € 20.000,00 (oltre Cassa ed IVA ove dovute), tenuto conto che si rende necessario altresì l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, in quanto la mancata realizzazione della prima scala, con conseguente chiusura del relativo vano e modifica della porzione di solaio, configura difformità anche sotto il profilo della normativa sismica di settore.

Per quanto attiene al gazebo in legno si riferisce che dalle verifiche urbanistico-edilizie svolte presso il competente Ufficio Tecnico comunale non risultano agli atti titoli abilitativi riferibili al predetto manufatto, il quale, peraltro, non risulta conforme alle distanze minime dai confini prescritte dalla vigente normativa urbanistica.

Per le caratteristiche costruttive e per la collocazione rispetto ai limiti di proprietà, tale manufatto non risulta suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della normativa vigente; conseguentemente, dovrà provvedersi alla sua rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Il relativo costo, comprensivo di smontaggio, conferimento a discarica autorizzata e ripristino dell'area di posa, è stimabile in circa € 3.000,00.

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della formazione dei lotti oggetto di vendita giudiziaria, il sottoscritto C.T.U. ha valutato la possibilità di suddividere l'immobile pignorato in più porzioni autonome, verificandone la fattibilità sotto il profilo tecnico, urbanistico-edilizio, catastale e commerciale, nonché la convenienza economica per la procedura.

Come già esposto nei paragrafi precedenti, l'unità immobiliare pignorata, pur derivando dall'accorpamento di tre villette originariamente previste in progetto, risulta oggi configurata e utilizzata come un'unica unità abitativa dotata di corte pertinenziale esclusiva.

La recinzione perimetrale esterna è dotata di due distinti accessi, rispettivamente un cancello pedonale in prossimità dell'ingresso principale dell'abitazione ed un cancello carrabile ubicato in corrispondenza della porta del locale garage.

Tali accessi, tuttavia, sono riferiti alla medesima unità immobiliare e alla medesima area di corte recintata, e non identificano porzioni autonome funzionalmente e giuridicamente distinte.

Inoltre, la corte pertinenziale è attualmente configurata come un'area unitaria. Un'eventuale suddivisione in due lotti distinti comporterebbe la necessità di realizzare nuove recinzioni divisorie interne alla corte, di procedere al frazionamento catastale, nonché di eseguire opere edilizie e impiantistiche tese a rendere ciascuna porzione funzionalmente indipendente e conforme alla normativa di settore.

Tali interventi determinerebbero costi tecnici ed amministrativi rilevanti, senza che vi sia ragionevole certezza di ottenere un incremento del valore di realizzo complessivo.

Dal punto di vista estimativo, il bene risulta commercialmente più appetibile nella sua attuale configurazione unitaria, in quanto idoneo ad essere utilizzato come abitazione unifamiliare con corte esclusiva, mentre la vendita frazionata ridurrebbe l'attrattività dei singoli cespiti e determinerebbe, nel complesso, una minore convenienza economica per la procedura.

Per tali motivi, non si ritiene opportuno procedere alla formazione di più lotti, risultando maggiormente vantaggiosa la vendita in unico lotto comprendente l'intera unità immobiliare e la relativa corte pertinenziale esclusiva.

Pertanto di seguito si indica la descrizione del lotto:

Villetta per civile abitazione con area di corte esclusiva annessa ubicata nel Comune di Longobardi (CS) in Loc. Acquavona, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio _____, Categoria F/3, ma di fatto ultimata ed abitabile.

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 per beni analoghi ricadenti nella stessa zona, ed in condizioni ordinarie. La determinazione di codesti valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare a cui la zona si riferisce, nonché da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari su compravendite effettuate e/o annunci di vendita per beni simili. Conoscendo, dunque, le superfici commerciali degli immobili, per come infra determinate, ed i valori medi di mercato si può procedere alla loro 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, oppure a corpo.

Pertanto il valore del lotto può così determinarsi:

Superficie Commerciale (Sc) = 260,85 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 1.000,00 €/mq

Valore commerciale (Vlc) = Sc x Vmm = 260,85mq x 1.000 €/mq = 260.850,00 Euro

Detrazioni:

- > *Variazione Catastale* = -1.500,00 Euro
- > *Ottenimento Agibilità* = -2.000,00 Euro
- > *Pratica di Sanatoria* = -20.000 Euro
- > *Rimozione Gazebo in legno lamellare* = -3.000 Euro
- > *Piccole opere di manutenzione intera* = -10.000 Euro

VALORE DI MERCATO = Vmm + aggiunte – detrazioni

= 260.850 – 1.500 – 2.000 – 20.000 – 3.000 – 10.000 = **200.850,00**

VALORE DEL LOTTO = 200.850,00 Euro

In cifra tonda = 201.000,00 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, trasmettendolo, altresì, alle parti tramite pec ed al soggetto esecutato tramite posta raccomandata, in quanto non costituito. Di quest'ultima si darà successivamente comunicazione della prova di avvenuta consegna (*ricevuta di ritorno racc.*).

Si rimane a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.

Belmonte Calabro, lì 22 Gennaio 2026

IL C.T.U.

f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA