

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. 23/2024 promossa da:

AMCO - Asset Management Company S.p.A.

contro

Omissis

per

**Immobile in Via Latina, 12, in Catasto Via Fiume La Ponte
del Comune di PAOLA (CS)**

Tortora, lì 09/12/2024.

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 **20/06/2024** a mezzo pec dal **Giudice del Tribunale di Paola dott.ssa Federica LAINO**, con nomina di CTU nella PROCEDURA ESECUTIVA n. **23/2024**, tra **AMCO - Asset Management Company S.p.A.** (AMCO), rappresentata e difesa dall'avv. Dario PUPO, da Cosenza, contro omissis, 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 **29/06/2024** 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 **31/01/2025** ai sensi dell'art. 569. =====

2- SOPRALLUOGHI E ACCESSI A PUBBLICI UFFICI

In data **25/07/2024**, previo avviso notificato a norma di legge alle parti e a me dal Custode Giudiziario di cui sopra, è stato eseguito il primo sopralluogo presso l'immobile esecutato, che è stato rilevato prendendo nota su separati fogli, sono state scattate foto all'interno e all'esterno ed è stato redatto il verbale (**Allegato "A"**), dal quale risulta che le operazioni sono state concluse alle ore **10:30**. =====

In data **01/08/2024**, presso l'Archivio Notarile di Cosenza, su mia delega del 31/07/2024, il sig. omissis ha richiesto e ritirato la copia dell'atto di compravendita (**Allegato "B"**) per notaio Maria DE VINCENTI già da Acri (CS), rep. n. 48090/14773 del 29/07/2008, tra l'**esecutato** omissis e i danti causa omissis e omissis. =====

In data **20/08/2024** ho presentato richiesta per accesso agli Atti Amministrativi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di PAOLA, onde verificare la documentazione tecnica e urbanistica relativa all'immobile interessato nella Procedura Esecutiva Immobiliare sopra citata e ritirarne copia; successivamente, con pec del **18/10/2024**, da parte dell'Ufficio Tecnico, ho ricevuto la documentazione richiesta che viene allegata alla presente con la lettera **"C"**. =====

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 "E"**). =====

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 alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

RISPOSTA:

- A.1)-** Dopo aver eseguito il sopralluogo sull’immobile e le relative verifiche catastali, è stata esaminata attentamente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nella procedura esecutiva a carico di omissis, nato a Paola (CS) il 21/05/1958 (cf. omissis), non riscontrando alcuna incongruenza per quanto concerne la piena proprietà esclusiva dell’intestatario catastale, relativamente all’appartamento al piano primo, identificato in Catasto nel Foglio n. 4, particella n. 32 sub 12, ubicato in Via Latina, 12 (catastalmente Via Fiume La Ponte) del Comune di Paola, oggetto di ipoteche, accese per come si dirà in seguito. =====
- A.2)-** Come risulta dalla Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato ipocatastale, (**Allegato “L”**) e dalla Visura Storica Catastale (**Allegato “F”**), l’immobile é pervenuto all’esecutato in data **29/07/2008** con atto di compravendita per notaio Maria DE VINCENTI già da Acri (CS) rep. n. 48090/14773, trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 04/08/2008 ai nn. 26088/18684 di formalità, registrato al n. 10751, serie 1^T, in data 01/08/2008, Adempimento Unico Agenzia delle Entrate di Cosenza. =====
- A.3)-** Come risulta dalla visura storica (**Allegato “F”**) e dal titolo di acquisto (**Allegato “B”**), il debitore omissis, alla data della stipula dell’atto era in regime di separazione dei beni. =====
- 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 del bene, pertanto, sulla scorta di alcuni elaborati estrapolati dal fascicolo di causa e dei dati acquisiti anche in sede di sopralluogo, mi accingo ad analizzare l'immobile pignorato identificato nel Foglio n. 4 del Comune di PAOLA con la particella n. 32 sub 12. =====

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Appartamento al P.1° con soppalco in Via Latina, 12, in Catasto Via Fiume La Ponte, del Comune di Paola, Foglio n. 4, particella n. 32 sub 12, Categoria A/3, Classe 2, abitazione di tipo economico, consistenza vani n. 3,5, superficie catastale totale mq. 47, Rendita Catastale €. 207,87; superficie reale utile **mq. 56**, superficie commerciale lorda **mq. 61**. Lo stesso confina a Nord, in proiezione, col piazzale condominiale (p.lla n. 918), a Sud col corridoio condominiale di accesso e sui due lati interni e opposti rispettivamente con l'appartamento sub 11 di omissis e col sub 13 di omissis. =====

Il fabbricato che contiene l'u.i.u. oggetto di causa, trovasi ubicato in zona periferica NORD del Comune di PAOLA e allo stesso si accede da Via Latina. L'intero immobile è stato realizzato nella sua consistenza tra il 1971 e il 1976, per come risulta dalla Licenza Edilizia n. 10784 del 17/03/1971 per una struttura alberghiera che con Autorizzazione in Variante n. 10301 del 25/08/1973 fu trasformata in struttura residenziale, avallata anche

dall'Assessorato Regionale di Catanzaro, per come risulta nell'autorizzazione di cui sopra (**Allegato "C"**). L'ultimazione dei lavori la possiamo desumere dalla planimetria catastale allegata con la lettera "**G**" datata 27/01/1976 e presentata il 30/01/1976, previo rilascio del certificato sanitario della struttura in data 10/06/1975 e del certificato di agibilità prot. n. 9725 del 30/12/1975 (**Allegato "C"**). =====

L'immobile consta di sei piani ed è stato realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e solai in latero-cemento, la copertura nella maggiore consistenza è a padiglione, con porzione a terrazzo al piano secondo. La tamponatura è in laterizi a doppia fodera con intercapedine, esternamente lo stabile è rifinito con intonaco del tipo a frattazzino tinteggiato e gli infissi sono in legno protetti da avvolgibili in plastica. =====

L'appartamento internamente è rifinito con intonaco del tipo civile liscio debitamente tinteggiato ma in maggiore consistenza danneggiato per infiltrazioni d'acqua proveniente, presumibilmente dalla porzione del terrazzo soprastante il soggiorno che in parte funge anche da copertura, per come si rileva dalla documentazione fotografica allegata. L'umidità che ha danneggiato il piano primo, ha indotto l'interessato a richiedere l'inagibilità dell'appartamento, per come dichiarato nel verbale di sopralluogo dall'avv. omissis, nelle vesti di accompagnatore dell'esecutato, il quale si è riservato di far pervenire, come ha fatto, al custode giudiziario il provvedimento emesso dall'ASP di Cosenza, sede territoriale di Paola-Amantea, Prot. Gen. ASP n. 44756 del 10/04/2024 (**Allegato "D"**). Ulteriori danni, in fase di sopralluogo, sono stati rilevati sulle pareti divisorie verticali del vano soggiorno adiacenti le u.i.u. confinanti e che si rappresentano con micro lesioni, che se pur non incidenti da un punto di vista strutturale, in quanto trattasi di laterizi forati, richiedono un intervento edilizio di manutenzione ordinaria. I pavimenti degli ambienti sono in parquet, mentre quelli del bagno sono in ceramica, così come i rivestimenti dello stesso e della cucina; il soppalco, zona notte, è collegato con la zona giorno per mezzo di scala a chiocciola del tipo prefabbricato e le porte interne sono in legno di mogano tamburato, mentre il portoncino d'ingresso, sempre in mogano, è del tipo blindato. =====

La consistenza distributiva degli ambienti al P1° è rappresentata da una cucina, un bagno, un disimpegno/ingresso, un ampio soggiorno e un soppalco con destinazione camera da letto. =====

Per avere una rappresentazione più chiara dell'abitazione interessata, è stata redatta la planimetria nello stato di fatto, allegata con la lettera "**H**". Nella documentazione grafica e fotografica il tutto è facilmente individuabile. =====

L'appartamento attualmente è privo di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria, essendo scollegato ai servizi di prima necessità in funzione della sua inagibilità; pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), allegato con la lettera "**I**", è stato redatto simulando un impianto termico, come previsto dalla normativa vigente. =====

B/1.2)- Al fabbricato si accede da un ampio parcheggio condominiale nelle due particelle che lo delimitano, la 918, da tre lati, e la 33 dal quarto. Si accede dall'ingresso principale posto sul lato Sud, a mezzo di scala interna condominiale in cemento armato rivestita in marmo che, dal piano terra, porta anche in un ampio corridoio condominiale pavimentato in ceramica al servizio dell'intero piano primo. =====

Quanto richiesto al punto 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, allegghi:

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l’aggiudicatario di tutte le notizie utili per l’eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all’art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l’aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non 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, dall’estratto di mappa, dalla visura catastale storica e dalla planimetria catastale, allegati rispettivamente con le lettere “E, F e G”, è facile riscontrare quanto è stato già dettagliatamente riportato nelle risposte ai quesiti che precedono, dove il tutto coincide con la documentazione in atti. =====

B/2.2)- Le difformità riscontrate durante il sopralluogo sono: =====

- diversa rappresentazione grafica nella planimetria di progetto e in quella catastale (**Allegati “C” e “G”**), della scala interna di collegamento tra il vano soggiorno e il vano camera posto al piano ammezzato, in quanto nella prima planimetria è riportata una scala del tipo a chiocciola, mentre nella seconda la stessa è rappresentata da una doppia rampa ad angolo retto. Detto ciò, si fa presente che allo stato attuale la scala all’interno dell’appartamento è del tipo a chiocciola, per come riportato nell’elaborato grafico redatta da me (**Allegato “H”**), in conformità al progetto originario; =====

➤ diversa distribuzione degli spazi interni al piano ammezzato, con l'assenza del w.c., indicato nella planimetria del progetto originario (**Allegato "C"**). =====
Dette difformità sono sanabili con CILA IN SANATORIA e con la presentazione di una variazione catastale con allegata la nuova planimetria che rispecchi lo stato dei luoghi. Le spese da sostenere per le opere da **SANARE** incideranno per circa €. **2.600,00**, di cui €. 1.500,00 per competenze professionali, redazione CILA e variazione catastale, oltre la sanzione amministrativa e diritti di segreteria che ammontano a circa €. 1.100,00 da versare al Comune di Paola. =====

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)- L'appartamento interessato allo stato è libero da persone, per come già detto e, per lo stato in cui verte, è stato dichiarato inagibile (vedi allegato **"D"**). =====

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

C.3)- Il valore locativo del bene sarà calcolato in seguito per la valutazione dello stesso. ==

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)- L'immobile oggetto della presente è gravato da ipoteca e pignoramento immobiliare per come dettagliatamente riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, a firma del notaio Vincenzo CALDERINI da Maddaloni (CE), allegato alla presente con la lettera “L” e qui di seguito elencati: =====

➤ ***Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo atto notaio Maria DE VINCENTI del 29/07/2008 rep. n. 48091/14774 e iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 04/08/2008 ai nn. 26089/4124: =====***

a favore di **Banca Nuova S.p.A.** con sede in Palermo c.f. 00058890815, domicilio ipotecario eletto in Palermo P.tta S.f. Flaccovio, 4; =====
contro **Omissis** nato a Paola (CS) il 21/05/1958 c.f. omissis per i diritti di **piena proprietà** pari a **1/1**, in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato nel NCEU al **Fg. n. 4, particella n. 32 sub 12**, sito nel Comune di Paola (CS) di cui alla procedura. =====

- *Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Paola del 10/04/2024, rep. n. 411, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 10/05/2024 ai nn. 14316/11792: =====*
a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638; =====
contro Omissis nato a Paola (CS) il 21/05/1958 c.f. omissis per i diritti di **piena proprietà** pari a **1/1**, in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato nel NCEU al **Foglio n. 4, particella n. 32 sub 12**, sito nel Comune di Paola (CS) di cui alla procedura. =====

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'immobile oggetto di pignoramento è di titolarità dell'esecutato **Omissis** nato a Paola (CS) il 21/05/1958 c.f. omissis per i diritti di **piena proprietà esclusiva** pari a **1/1** 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 è gravato da vincoli di ogni natura e tipo, sequestri penali e amministrativi, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici. IN MERITO ALLA PROVENIENZA DEL VENTENNIO si precisa che: =====

- 1)- L'immobile oggetto di causa, Foglio n. 4, particella n. 32 sub 12, per come risulta dalla certificazione notarile allegata, è pervenuto all'esecutato omissis dai signori **Omissis e Omissis** con atto di compravendita per notaio Maria DE VINCENTI del 29/07/2008, rep. n. 48090/14773 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 04/08/2008 ai nn. 26088/18684, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n. 10751 serie 1T del 1°/08/2008. =====
- 2)- Ai danti causa del Omissis, l'appartamento interessato era pervenuto con atto di compravendita per lo stesso notaio di cui al punto 1)- del 31/10/2005, rep. n. 45010/13386 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 17/11/2005 ai nn. 45668/24205, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n. 7623 serie 1T del 15/11/2005, dai soggetti tutti nella piena proprietà per quote diverse, identificati nella certificazione notarile ipocatastale allegata con la lettera "**L**", per come qui di seguito riportati: **1)-** Omissis per 2/72; **2)-** Omissis (29/10/1980) per 2/72; **3)-** Omissis per 2/72; **4)-** Omissis per 3/72; **5)-** Omissis per 3/72; **6)-** Omissis per 36/72; **7)-** Omissis (16/09/1935) per 6/72; **8)-** Omissis per 6/72; **9)-** Omissis per 6/72; **10)-** Omissis per 6/72; =====
- 3)- Ai soggetti elencati da 1)- a 10)- del punto 2)- che precede, l'immobile interessato alla procedura, per come riportato nella certificazione notarile ipocatastale allegata con la lettera "**L**", è pervenuto per certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro di Paola, den. n. **280**, vol. **157**, in data 25/05/2004, non rilevata trascritta da **Omissis**, nato a Cessaniti (CZ) il 05/01/1937 e deceduto in data 23/01/2004 per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**, Foglio n. 4, NCEU particella n. 32 sub 12 del Comune di Paola, di cui alla procedura. =====
- 4)- A **Omissis**, nato a Cessaniti (CZ) in data 05/01/1937 per i diritti di piena proprietà pari a **1/1**, l'immobile di cui alla procedura è pervenuto da Omissis, con atto di compravendita per notaio Italo SCORNAJENGHI da Cosenza del 24/07/1979, rep. n.

19128, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 21/08/1979 ai nn. 13900/173679 e registrato a Cosenza in data 08/08/1979 al n. 6323.

D.2.a)- Il fabbricato identificato con la particella n. 32, contenete l'appartamento 32 sub 12 oggetto di causa, è dotato di regolamento di condominio denominato **“Condominio BENEVENTO, Via Latina, 12, PAOLA (CS)”**, il cui stralcio relativo alle disposizioni generali su cose comuni (**Allegato “N”**) e le risultanze contabili (**Allegato “M”**) mi sono stati trasmessi a mezzo mail dall'Amministratore p.t. dott. Omissis da Cosenza, il quale inoltre, al **punto 4)** della sua nota, fa presente che il soggetto esecutato ha promosso un nuovo giudizio dinanzi al Tribunale di Paola RG 586/2024, al fine di ottenere un risarcimento danni per mancata parziale esecuzione di lavori di ristrutturazione, posti a carico del Condominio, già previsti e stabiliti da una precedente Sentenza (*n. 466/2021 RS Tribunale di Paola*); tale procedimento giudiziario, presumo che non interferisce sulla valutazione dell'immobile. =====

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)- Il fabbricato che contiene l'appartamento interessato che si identifica nel Fg. n. 4 con la particella n. 32 del Comune di Paola, è stato autorizzato con **Licenza Edilizia prot. n. 10301 del 25/08/1972** rilasciata dal Comune di Paola e realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, la tamponatura è in laterizi a doppia foderà con interposta camera d'aria, i piani fuori terra sono cinque oltre il sottotetto. La copertura, su parte del piano primo è a terrazzo praticabile, mentre quella relativa al sottotetto è del tipo a padiglione. =====

I vari piani sono raggiungibili dal vano scala comune, gli intonaci esterni sono del tipo a frattazzino e vertono in uno stato di conservazione mediocre. =====

L'uso dello stesso è un'abitazione di Categoria Catastale A/3, Classe 2, abitazione di tipo economico al piano 1°, con accesso dalla scala condominiale interna, costituito da una cucina, un bagno, un disimpegno/ingresso e un ampio soggiorno, dal quale, con scala a chiocciola del tipo prefabbricato, si accede al soppalco soprastante destinato a camera da letto. Confrontando la planimetria redatta da me (**Allegato "H"**) con quella catastale (**Allegato "G"**) e i grafici progettuali, allegati alla Licenza Edilizia di cui sopra, si riscontrano delle lievi difformità, per come descritte al **punto B/2.2.**, eseguite presumibilmente in fase di esecuzione dello stabile negli anni '70. =====

E' da evidenziare, inoltre, che lo stato di conservazione interno dell'appartamento interessato è pietoso per le infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla parziale e soprastante copertura a terrazzo che ha danneggiato il cielo del soggiorno, la parete interna a Nord e la parete interna a Nord/Ovest, inoltre, sono presenti delle lesioni sulle pareti verticali adiacenti le due u.i.u. confinanti. I lavori necessari per riportare l'appartamento alla normalità e di conseguenza l'annullamento della inagibilità, consistono nella stonacatura del cielo e delle parti ammalorate e lesionate sopra descritte, rifacimento dell'intonaco rimosso, rasatura di tutte le pareti non interessate dalle opere e tinteggiatura dell'intero appartamento, i cui lavori ammontano sommariamente a circa €. **4.500,00**, da decurtare dal valore medio dell'appartamento che sarà calcolato e riportato nel quesito "G". =====

E.2)- Le difformità di cui al **punto B/2.2**, rilevate nel fabbricato non hanno apportato aumento di superficie e di volume, né tampoco sono state alterate le aperture esterne. =====
Le strutture portanti esistenti sono conformi alle progettate, quindi si ritiene possibile, con **CILA in SANATORIA** da presentare al Comune di Paola, regolarizzare lo stato di fatto dell'appartamento, unitamente alla variazione catastale dalla quale si evinca la modifica apportata consentita dalla legge. =====

L'aggiudicatario, quindi, può procedere alla SANATORIA entro 120 gg. dal Decreto di Trasferimento, in conformità alle disposizioni delle leggi vigenti, e procedere ai lavori di risanamento per come consentito dall'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001. =====

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 di fatto degli immobili non si ritiene valida la fattibilità per la formazione di lotti. =====

F.2)- L'unità immobiliare interessata è stata pignorata 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 consistenza si procede alla valutazione **dell'unità immobiliare:** =====

➤ **APPARTAMENTO al P1° con soppalco (Fg. n. 4 - p.lla n. 32 sub 12)**

A1) - VALUTAZIONE IN BASE AL REDDITO

Da indagini esperite nella zona è risultato che immobili simili a questo oggetto della perizia a uso abitazione, in condizioni di agibilità, sono fittati con canone unitario mensile medio al mq. di superficie utile tra €. 6,00 ed €. 4,00, mediando i due valori si ottiene quello medio = **a €. 5,00 al mq.**; inoltre è stato accertato un tasso di capitalizzazione annuo pari al **5%.** =====

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) P1° = mq. 38,00 + soppalco mq. 18,00 = mq. 56,00;
- valore unitario a mq. per la locazione €. 5,00;

CALCOLO:

- P.1° + soppalco - Su mq. 56,00	mq. 56,00
- valore del reddito lordo mensile = mq. 56,00 x €. 5,00 (valore unitario di locazione al mq.) =	€. 280,00
b.1)- reddito lordo annuo dell'appartamento = €. 280,00 x 12 =	€. 3.360,00
a detrarre	
c.1)- IMU – rendita catastale – P.1° + soppalco €. 207,87 + (maggiorazione 5%) x 160 (coefficiente rivalutazione abitazione) x 0,01 (coeff. IMU 10,00/1000) = €. 349,22, con detrazione del 50% per accertata inagibilità = €. 349,22 x 0,50 =	€. 174,61
d.1)- Spese forfettarie 10% del reddito lordo €. 3.360,00 x 0,10 =	€. 336,00
e.1)- Spese condominiali annuali come da Allegato “M”	€. 180,10
Totale reddito netto	€. 2.669,29

Il valore dell'appartamento in merito al reddito è €. 2.669,29 : 5% = **€. 53.385,80**

**VALORE DELLA PROPRIETA' ESECUTATA IN BASE AL
REDDITO = Euro 53.385,80**

>>>><<<<

B1) - VALUTAZIONE IN BASE AL VALORE COMMERCIALE

Nella zona il prezzo al mq. per immobili nuovi a uso abitazione, simili a quello interessato, oscilla tra €. 1.500,00 ed €. 1.300,00 al mq., per cui mediando i due valori si ottiene il prezzo medio che è pari a €. 1.400,00 al mq., in considerazione dei fattori estrinseci e intrinseci quali: =====

- posizione topografica in zona periferica del centro abitato, =====
- stato di conservazione da ritenere scadente (inabitabile); =====
- contesto qualitativo sufficiente della zona in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare interessata; =====
- esistenza di impianto idrico ed elettrico da revisionare. =====
- l'indice di vetustà riferito all'anno di ultimazione dei lavori (1976 anno dell'accatastamento) è pari a 0,679. =====

DATI TECNICI APPARTAMENTO TRASFORMATI IN SUPERFICIE VIRTUALE

- Prezzo unitario medio di vendita €. 1.400,00 al mq.
- Indice di vetustà (48 anni) = 0,679
- Prezzo di vendita al mq. €. 1.400,00 x 0,679 (indice di vetustà) = €. 950,60
- Superficie lorda P.1° + soppalco = mq. 61,00

Valore dell'appartamento in libera contrattazione di compravendita:

mq. 61,00 x €. 950,60 = **Euro 57.986,60**

**VALORE DELLA PROPRIETA' ESECUTATA IN BASE AL PREZZO
COMMERCIALE = Euro 57.986,60**

>>>><<<<

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:

$(\text{€} 53.385,80 + \text{€} 57.986,60) = \text{€} 111.372,40 : 2 = \text{€} 55.700,00$ (arrotondato)

CALCOLO DEL VALORE MEDIO DECURTATO DELLE SPESE
TECNICHE DA SOSTENERE E DEL COSTO DEI LAVORI DI
RISTRUTTURAZIONE DA ESEGUIRE

Per riportare l'appartamento alla conformità urbanistica e catastale, oltre che a renderlo nuovamente agibile, è necessario procedere dapprima alla CILA in SANATORIA con conseguente aggiornamento catastale della planimetria, la cui spesa già quantificata nei quesiti che precedono ammonta a **€ 2.600,00**, e successivamente eseguire interventi rientranti nell'attività edilizia libera, i cui lavori dettagliati e sommariamente quantificati, sono stati già riportati al punto **E.1)-punto 2)-** per un importo di circa **€ 4.500,00**, per un valore complessivo pari a **€ 7.100,00**, per cui:

Valore medio **€ 55.700,00** – spese **€ 7.100,00** =

Valore commerciale = **€ 48.600,00**

E' da rilevare ancora che il Sig. PROVENZANO Emanuele, per come risulta dall'attestato dell'amministratore del condominio, al 31/10/2024 è debitore nei confronti del condominio delle seguenti spese:

1)- **€ 147,70**, di cui € 87,67 per conguagli precedente gestione ed € 60,03 per le quote del periodo giu/set 2024.

Valore commerciale immobile **€ 48.600,00** - **€ 147,70** (debito condominiale) =

€ 48.450,00 arrotondato

Il valore venale dell'appartamento (Fg. n. 4 - p.lla n. 32 sub 12) in libera contrattazione di compravendita, al netto delle spese è pari a € 48.450,00 diconsi €uro QUARANTOTTOMILAQUATTROCENTOCINQUANTA/00. =

Quanto richiesto **ai punti G.2 e G.3** di questo quesito, non è pertinente per la procedura esecutiva trattata nella perizia. =====

5)- CONCLUSIONI

E' parte integrante della presente, la documentazione fotografica che serve a meglio illustrare lo stato di fatto dell'immobile interessato. =====

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 09/12/2024.

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