

Onorevole

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnica d'ufficio, ordinata dal sig. G.E. dottoressa Federica Laino, redatta in merito all'Esecuzione Immobiliare n.37/2024 R.G.E.I. promossa da [REDACTED], quale mandataria della "[REDACTED]", contro [REDACTED], cespite sito in Falconara Albanese (CS).

P.U. 21 febbraio 2025

IL C.T.U.
Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

PREMESSA

Con apposito provvedimento del giorno 08 luglio 2024, comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. Ill.ma ha disposto la mia nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.37/2024 R.G.E.I.. Successivamente, in data 10 luglio 2024, ho prestato il giuramento di rito ed ho depositato a mezzo PEC, sul sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Consultato il sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, ho raccolto la documentazione necessaria al fine di espletare integralmente il mandato affidatomi.

Nel prosieguo, effettuate le opportune indagini di tipo tecnico amministrativo presso i vari enti ed avendo richiesto agli stessi la documentazione del caso di cui si dirà in appresso, ho ritenuto di essere nelle condizioni di poter effettuare il necessario sopralluogo.

Premetto che, la dott.ssa Giuseppina Greco, nominata dalla S.V. Ill.ma, Custode Giudiziario del bene immobile oggetto di perizia, previo accordo con lo scrivente, ha notificato al debitore la data di accesso sul bene oggetto di pignoramento. Quindi, in data 30 luglio 2024 alle ore 11,30, ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo dell'immobile sito in via Paradiso n.9, del Comune di Falconara Albanese. Sul posto fissato come recapito, oltre alla presenza della dott.ssa Giuseppina Greco è presente anche il sig. [REDACTED], il quale dichiara di essere il fratello del sig. [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] in tale circostanza afferma di occupare l'appartamento solo per le vacanze estive, unitamente alla propria famiglia; ignaro della nostra visita, dichiara di rendersi disponibile a

fare visitare l'appartamento solo previa acquisizione da parte sua della delega dal legittimo proprietario. Perciò, non potendo in quel momento fare altro, sempre in accordo con il Custode Giudiziario, si rimanda a data da stabilirsi il prosieguo delle operazioni di sopralluogo. Pertanto, in data 11 settembre 2024, alle ore 10,30, sempre in accordo e coadiuvato dalla dott.ssa Giuseppina Greco ed alla presenza del sig. [REDACTED], quale debitore, ho effettuato e portato a termine il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia. In tale occasione ho eseguito un'attenta ricognizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e nel contempo ho effettuato il rilievo metrico e fotografico. In tali occasioni, come di consueto, ho proceduto anche alla stesura dei verbali di sopralluogo (vedi allegato n.2).

Ultimate le operazioni di sopralluogo e le indagini del caso, passo alla risposta dei quesiti postimi.

RISPOSTA AI QUESITI

- 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.*

Dalle indagini esperite si è accertato che i dati ipocatastali, catastali ed urbanistici rilevati, individuano esattamente il bene oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e risulta altresì completa la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

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).

Si fornisce copia del titolo d'acquisto in favore del debitore derivante da atto di compravendita, stipulato in data 13 maggio 1988 dal Notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] Rep. n.80480, Racc. n.21516, registrato a Cosenza (CS) in data 24 maggio 1988 al n.2003 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (già Conservatoria Immobiliare di Cosenza) in data 24 maggio 1988 ai nn.12114/177034 (vedi allegato n.3). La copia dell'atto, previa richiesta, mi è stata rilasciata dall'Archivio Notarile di Cosenza.

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.

In risposta al presente quesito, non è necessario acquisire l'estratto di matrimonio, in quanto, per come riscontrato nell'atto di acquisto stipulato dal Notaio dott. Leucio Gissona in data 13 maggio 1988 Rep. n.80480, Racc. n.21516, (vedi allegato n.3), il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere celibe. Tale affermazione trova riscontro nel certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Marano Principato (CS), dal quale si evince che il debitore è celibe (vedi allegato n.4).

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 .

Nulla da evidenziare perché esiste agli atti la certificazione notarile e se ne allega copia per come richiesto (vedi allegato n.5).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

Per come specificato in premessa, nelle date del 30 luglio 2024 e dell'11 settembre 2024, ho proceduto e portato a termine le visite di sopralluogo, ove ho eseguito il rilievo metrico e fotografico di tutti gli ambienti, interni ed esterni, del cespite oggetto di pignoramento.

Trattasi in sostanza di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione, facente parte di un più vasto corpo di fabbrica ad uso residenziale ricadente in un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Solemar 3", sito in località Torremezzo, rinomata località turistico-balneare del Comune di Falconara Albanese, alla via Paradiso, n.9, interno n.6.

Si precisa che, sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento che nella documentazione ipocatastale, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Foglio n.11, particella n.755, sub.6 (l'appartamento) graffato con il sub.13 (la corte), piano terra, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, rendita catastale €.148,48; per come specificato nella visura catastale storica (vedi allegato n.6) e nell'atto di acquisto (vedi allegato n.3).

- L'unità immobiliare soggetta a pignoramento sviluppa una superficie commerciale di mq.59,25; detta superficie scaturisce dalla seguente somma: superficie lorda (Vuoto per Pieno) dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terra pari a mq.47,15, superficie del terrazzo calcolata al 35% pari a mq.6,30 ($\text{mq.18,00} \times 0,35 = \text{mq.6,30}$), superficie dell'area scoperta pavimentata calcolata al 20% pari a mq.5,80 ($\text{mq.29,00} \times 0,20 = \text{mq.5,80}$).
- La superficie utile dell'abitazione è di mq.39,96 oltre a mq.18,00 del terrazzo e mq.29,00 della corte esclusiva.
- La tipologia e la natura reale dell'appartamento oggetto di perizia è per civile abitazione del tipo "residenziale", mentre la tipologia e la natura catastale è "abitazione economica" per come indicato nella visura catastale storica (vedi allegato n.6).
- Il cespite in argomento confina: a nord con appartamento sub.5 e la relativa corte di pertinenza sub.15 e con cortile comune; a est con strada interna ad uso comune; a sud con accesso comune e appartamento sub.7; a ovest ed in proiezione al piano seminterrato, con l'area di corte sub.18 esclusiva dell'appartamento sub.2. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza, che tuttavia non lasciano dubbi sull'univoca identificazione del cespite da stimare.
- Come già premesso, l'unità immobiliare oggetto di perizia è adibita ad abitazione, ricade in un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Solemar 3", ubicato in via Paradiso n.9, interno n.6 della località Torremezzo del Comune di Falconara Albanese. Fa parte di un fabbricato (nel progetto di lottizzazione identificato come "fabbricato IV")

composto da undici unità abitative e da otto pertinenze scoperte adibite a corti esclusive. L'intero complesso immobiliare è composto in totale da cinque corpi di fabbrica aventi le medesime caratteristiche. La zona risulta urbanizzata a seguito di svariati progetti di lottizzazione con i quali, oltre al predetto complesso immobiliare, ne sono stati realizzati altri di tipologia affine adibite ad abitazione (prevalentemente a seconde case usate per le vacanze). L'intero complesso immobiliare risulta recintato e protetto da cancelli d'ingresso. L'accesso al compendio pignorato è garantito percorrendo un breve tratto di strada pedonale e carrabile ad uso comune al quale si accede direttamente dalla strada comunale, via Paradiso.

L'area dell'intero complesso immobiliare risulta suddivisa per la maggior parte in porzioni di corti ad uso esclusivo degli appartamenti che compongono ciascun fabbricato, la restante superficie è adibita a spazi ad uso comune, come viali, strade e spazi di parcheggio e di manovra; ad ogni unità immobiliare è assegnato un posto macchina, i quali risultano collocati lungo le strade interne e le piazzuole condominiali adiacenti ai fabbricati. Il fabbricato nel suo insieme è stato costruito su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, con struttura portante in c.a. e compagnatura con mattoni forati a cassa vuota; l'intonaco esterno è del tipo tradizionale, di colore bianco.

- L'appartamento in esame è ubicato al piano terra ed è composto da un unico ambiente che racchiude l'ingresso, l'angolo cottura ed il soggiorno-pranzo con il terrazzo a livello, da un piccolo disimpegno, da un w.c., da una camera da letto e da una corte esclusiva a livello. L'area cortilizia, anche se esclusiva e adiacente l'appartamento, è accessibile solo

dall'esterno attraversando l'ingresso ad uso comune.

In merito alle caratteristiche interne si riscontra che le stesse sono di natura ordinaria, tipiche delle case per le vacanze estive e le rifiniture si trovano in uno stato di normale conservazione. Gli infissi esterni, sono in legno completi di vetro monostrato ed avvolgibili in plastica, protetti da grata metallica. Le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco a pannello liscio e con telaio di colore nero; le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica. In particolare, nel locale w.c. la pavimentazione ed il rivestimento sono in mattonelle di ceramica e non presentano particolari segni d'usura. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo comune e sottotraccia con apparecchiature di modesta qualità; non è presente l'impianto di riscaldamento, ma esiste un impianto di climatizzazione composto da due unità esterne e da due split interni, di cui uno posto nel vano adibito a soggiorno-pranzo, l'altro nella camera da letto; la produzione dell'acqua calda è garantita da un boiler elettrico (scalda bagno). Nel suo insieme, l'appartamento è abitabile senza particolari accorgimenti da tenere conto.

L'appartamento, come specificato in precedenza, gode di un'area cortilizia a livello sul lato est del fabbricato accessibile dall'esterno dell'appartamento, ossia dall'ingresso ad uso comune degli appartamenti. Detta corte si presenta pavimentata ed è fornita da un piccolo box doccia aperto e da un lavabo (entrambi posti a ridosso del muro di confine lato nord) e da un'aiuola che si sviluppa perimetralmente lungo il muro di confine lato nord, lato est ed in parte sul lato sud. Sulla pavimentazione e a ridosso del fabbricato sono presenti tre griglie in ferro atte a garantire il

ricircolo dell'aria nel cunicolo circostante il piano seminterrato, nonché a garantire una sorgente di aria/luce agli appartamenti sottostanti ove alcuni locali sono dotati di finestre "a bocca di lupo".

Il tutto per come si rileva dalla documentazione fotografica allegata (vedi allegato n.11).

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

Come già enunciato, l'abitazione oggetto di stima fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari di proprietà diversa.

Nel titolo di provenienza (vedi allegato n.3), a pag. 4, terzo capoverso, viene specificato quanto segue: <<...*Detti beni sono venduti ed acquistati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni accessioni e pertinenze quote di comproprietà spettanti:*

- 1) Sulle parti comuni del corpo di fabbricato "IV" che sono tali per legge e che costituiscono il condominio dell'edificio;*
- 2) Sulle parti comuni dell'intero complesso come gli spazi di sosta e le strade.>>*

Si precisa a riguardo che, sull'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di perizia risulta costituito un condominio, denominato "Solemar 3". Dalle informazioni e documentazioni fornite dall'amministratore pro tempore dott. [REDACTED], previo mio contatto telefonico e successive visite effettuate nelle date del 09 settembre e 16 settembre 2024 presso il suo studio sito in Paola alla via Colonne snc, è emerso che il complesso residenziale in questione possiede un regolamento condominiale, di cui si

allega copia (vedi allegato n.19) e le relative tabelle delle quote millesimali (vedi allegato n.20), che per il cespite in argomento risultano essere le seguenti:

Tab. Millesimi Proprietà Generale	Ripartizione delle spese di amministrazione, manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'intero complesso residenziale:	16,06/1000
Tab. Millesimi Proprietà per fabbricato	Ripartizione delle spese per la manutenzione e conservazione delle parti comuni di ciascun edificio:	85/1000

Le parti comuni individuate per ciascun fabbricato, come per legge e per come indicate anche nel regolamento di condominio, sono: il tetto, le fondamenta ed il suolo su cui sorge il fabbricato, l'androne al piano terra, le scale e l'androne al piano primo, le facciate, la rete della fognatura, gli scarichi pluviali, quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti e l'impianto di acquedotto fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti. Le parti e le opere comuni e di godimento comune fra tutti i fabbricati sono i servizi strettamente necessari all'uso ed al godimento del bene e specialmente i viali d'accesso al complesso, la recinzione, i cancelli, l'impianto di illuminazione e gli impianti in generale a supporto dell'intero condominio.

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.*

Si risponde negativamente al presente quesito non essendo il cespite pignorato un terreno.

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle*

*note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.
Ai fini di cui sopra, allegghi:
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*

Il bene immobile, per come sopra descritto e rappresentato, trova riscontro nei dati catastali emergenti nella relazione notarile ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento. A tale scopo, si allegano: visura catastale storica dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento (vedi allegato n.6), estratto di mappa (vedi allegato n.7), planimetria catastale attuale (vedi allegato n.9) e planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto (vedi allegato n.10).

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.

Anche se per il bene in esame si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la loro corrispondenza ai dati dei registri immobiliari, comunque va evidenziato quanto segue.

Dalle ispezioni eseguite in fase di sopralluogo, per come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedi allegato n.11) e dal rilievo planimetrico da

me eseguito (vedi allegato n.10), l'appartamento corrisponde esattamente alla planimetria catastale, tranne che per la presenza sul terrazzo di un piccolissimo locale aperto adibito a ripostiglio caratterizzato da un separé in mattoncini. Particolare attenzione va resa all'area cortilizia identificata con il sub.13, che se pur censita, per come si evince chiaramente dalla visura catastale (vedi allegato n.6), come corte esclusiva dell'appartamento in perizia e rappresentata anche nell'elaborato planimetrico come corte esclusiva del sub.6 (vedi allegato n.9 pag.2), tuttavia non è presente nella planimetria catastale dell'appartamento staggito (vedi allegato n.9 pag.1), ma per come si evince dall'estratto di mappa (vedi allegato n.7) l'area di corte sub.13 ricade sulla particella n.135.

Sulla base di quanto fin ora esposto e dalle ricerche di approfondimento eseguite sul sito dell'agenzia del Territorio di Cosenza, nonché dalla visita esperita in presenza in data 31/07/2024, con l'ausilio dell'assistente tecnico di turno, ho appurato le deficienze di natura tecnico/catastale che gravano su tutte le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare. In particolare ho potuto accertare che il tipo mappale utilizzato per l'inserimento in mappa della geometria dei fabbricati è stato redatto, per mero errore, senza frazionare ad ogni singolo fabbricato la relativa area di corte, tuttavia il tipo mappale è stato approvato con prot. n.1156 del 05 giugno 1985 (vedi allegato n.8) e successivamente nella presentazione della propedeutica pratica catastale per censire le relative unità immobiliari, ad ogni corte esclusiva è stata attribuita "erroneamente" un subalterno della stessa particella del fabbricato. Essendo comunque la rettifica/correzione del tipo mappale una problematica che riguarda l'intero comprensorio, le spese per la sistemazione

dovranno essere affrontate dall'intero condomino, mentre le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale resta a carico del proprietario della singola unità immobiliare.

Per le difformità appena evidenziate non ho provveduto ad eseguire l'opportuna variazione catastale, in quanto non espressamente autorizzato dal Sig. Giudice; tuttavia si indicano i costi necessari per la denuncia di variazione catastale che ammontano ad €1.500,00 oltre accessori di legge. Tali costi verranno comunque tenuti in considerazione in fase di determinazione del valore del bene oggetto di perizia.

- 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.*

Alla data del sopralluogo, l'appartamento si presenta arredato, libero da persone e nella disponibilità del soggetto pignorato.

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.*

Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Paola, a seguito di formale richiesta a mezzo PEC inoltrata in data 20 settembre 2024, ho accertato che sull'immobile pignorato non esistono contratti di locazione, comodati d'uso o altro di nessun genere (vedi allegato n.12).

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.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'unità abitativa, facente parte di un fabbricato composto da undici unità abitative ricadente in un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Solemar 3", ubicato in via Paradiso n.9, interno n.6 della località Torremezzo del Comune di Falconara Albanese. Per come anzidetto, l'appartamento ricade in un complesso edilizio realizzato nell'ambito di un progetto di lottizzazione. La zona risulta completamente urbanizzata e ha una vocazione prettamente turistico-balneare, poco popolata e frequentata durante l'anno, ma con un'intensa crescita nella stagione estiva.

La zona è servita da una buona viabilità interna, posta a 950 metri circa dalla strada statale (S.S. 18 SA-RC), a 1,5 km circa dal mare e a 2 km circa dal centro abitato della rinomata località di Torremezzo, molto frequentata nel periodo estivo, anche per la buona offerta di attrezzature affini alla stagione estiva ed in particolar modo anche di ristoranti, bar, pizzerie e strutture per utilità collettive come farmacia, negozi alimentari, ufficio postale, attrezzature sportive, ecc..

In detta zona il mercato immobiliare, ai fini della valutazione locativa, ha un'oscillazione rilevante durante l'intero anno, ossia ottima richiesta nel periodo estivo e quasi assente nel rimanente arco dell'anno, circostanza questa determinata appunto dalla natura della zona, prevalentemente a vocazione turistico-balneare. Al fine di non discostarsi tanto dalla realtà valutativa, ho consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"), del Comune di Falconara Albanese e riferite al

secondo semestre dell'anno 2023, ultimo disponibile (vedi allegato n.13). I valori riscontrati, ai fini locativi e per abitazioni di tipo civile come quella del nostro caso, oscillano da un minimo di €.1,80 ad un massimo di €.2,50 al mq per mese (di superficie lorda). In particolare, per quanto espresso nella descrizione del bene in argomento, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €.2,70 al mq. per mese di superficie lorda.

In sostanza: $\text{mq.}59,25 \times \text{€.}2,70 = \text{€.}159,97$, che in cifra tonda ammonta ad €.160,00 al mese.

- 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.

Per il bene oggetto della presente relazione non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, non esistono canoni, livelli di diritti demaniali o usi civici, mentre esistono oneri di natura condominiale per come si evince dal prospetto rilasciato dall'amministratore pro tempore, di cui se ne allega copia (vedi allegato n.21) e che per il cespite in perizia risulta essere pari ad €504,55.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è quello di proprietà, per averlo acquistato con atto pubblico di compravendita stipulato in data 13 maggio 1988 dal Notaio dott. [REDACTED] Rep. n.80480, Racc. n.21516, registrato a Cosenza (CS) in data 24 maggio 1988 al n.2003 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza (già Conservatoria Immobiliare di Cosenza) in data 24 maggio 1988 ai nn.12114/177034 (vedi allegato n.3).

Inoltre, si specifica che non esistono altri diritti o usi civici accertati.

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.

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore pro tempore del condominio, si rileva che le spese fisse per la gestione del condominio ammontano, per la quota spettante all'appartamento oggetto di valutazione, a €108,57; risultano altresì agli atti spese condominiali non pagate che, per la quota spettante all'appartamento da valutare, ammontano a €395,98 (vedi allegato n.21).

Si allega il regolamento condominiale (vedi allegato n.19).

- 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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Albanese, a seguito di formale richiesta a mezzo PEC inoltrata in data 15 luglio 2024 (vedi allegato n.14) e successivi solleciti effettuati sia telefonicamente che nelle visite datate nei giorni 23, 26 e 30 luglio e nel giorno 02 agosto 2024, ho preso visione dei vari fascicoli del fabbricato e ho ritirato la copia degli elaborati tecnici che si sono riusciti a reperire, nonché ad annotare informazioni utili al fine di rispondere compiutamente ai quesiti postimi. Per come si può chiaramente dedurre dagli allegati progettuali del fabbricato e che di seguito saranno richiamati, nonostante i reiterati solleciti effettuati presso lo stesso U.T.C. del Comune di Falconara Albanese, non è stato possibile reperire presso lo stesso ufficio alcuni elaborati tecnici progettuali, quali i prospetti e le sezioni. Pertanto, al fine di completare l'indagine, ho conseguito altri accessi in presenza, previa richiesta a mezzo PEC inoltrata in data 16 settembre 2024 (vedi allegato n.15), presso il Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Settore Tecnico Regionale (ex Ufficio del Genio Civile) di Cosenza, nei giorni del 27 e 28 novembre 2024; tuttavia, con l'ausilio

dell'assistente tecnico di turno, addetto all'archivio, si è potuto constatare che gran parte dell'archivio, e in particolare con riferimento all'anno 1983, non è più esistente e pertanto non è stato possibile reperire il fascicolo perché risulta non più esistente.

Dallo studio del fascicolo e dalla documentazione che si è riuscita a reperire è emerso quanto segue.

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.12 rilasciata dal Sindaco pro tempore del medesimo Comune in data 10 aprile 1982, in ditta "società XXXXXXXXXX." (vedi allegato n.16) e successiva Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n.3 rilasciata in data 27 luglio 1985 (quest'ultimo titolo non si è riuscito a reperire, ma comunque trova riscontro negli elaborati tecnici riportati nel corpo della presente perizia).

In data 7 giugno 1985, il Sindaco pro tempore del Comune di Falconara Albanese, ha rilasciato il permesso di abitabilità di numero ventiquattro appartamenti ad uso residenziale tra i quali è compreso anche il fabbricato (blocco n.IV) di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima (vedi allegato n.18).

Dalla verifica tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie con quanto di fatto realizzato e dunque rilevato in fase di sopralluogo, si sono constatate delle difformità inerenti ad alcune opere, per le quali non sono state rinvenute autorizzazioni o concessioni amministrative in merito. Il tutto verrà specificato meglio nel prosieguo.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella di civile abitazione ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché

con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

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;

Per come sopra riportato, l'immobile pignorato è stato realizzato in conseguenza della Concessione Edilizia n.12 rilasciata in data 10 aprile 1982 (vedi allegato n.16) e successiva Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n.3 rilasciata in data 27 marzo 1984.

Dallo studio del fascicolo e dai sopralluoghi eseguiti, raffrontando lo stato di fatto (vedi allegato n.10) con il progetto allegato alla Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera n.3/1984 (vedi allegato n.17), si riscontrano delle evidenti incongruenze che di seguito si elencano.

Per come precedentemente relazionato, il fabbricato è stato attenzionato da

interventi edilizi, con particolare riferimento al terrazzo che è stato ingrandito rispetto alla superficie originaria; detto ampliamento è stato conseguito mediante la rimozione e/o non realizzazione della tettoia chiusa a spiovente, prevista nel progetto originario lungo il parapetto lato ovest; altro piccolo illecito è stato conseguito, sempre sul terrazzo, mediante la realizzazione di un piccolissimo locale aperto adibito a ripostiglio caratterizzato da un separé in mattoncini.

Queste opere sono state realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo, ma tuttavia compatibili con gli strumenti urbanistici e con i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i.. Pertanto, dovendo procedere alla legittimazione delle opere realizzate, è necessaria un'attività edilizia in sanatoria che, nel caso in esame, può essere quantificata complessivamente, tra spese di progettazione ed oneri vari, ad un totale di €5.000,00 circa.

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.*

In merito alle opere riscontrare in difformità ai titoli abilitativi, per i casi circostanziati e per come meglio sopra riportato, le opere possono essere urbanisticamente sanate, pertanto non si procede a nessuna quantificazione di costi per la demolizione di parti abusive e non sanabili.

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.

Al presente quesito si risponde negativamente, in quanto non si tratta di un terreno e/o di un fabbricato rurale.

- 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 richiesto.*

Dalla situazione attuale non è possibile frazionare ulteriormente il bene pignorato, pertanto il cespite, così come sopra relazionato, rappresenta di per sé un lotto. Pertanto di seguito si indica la descrizione del lotto:

Comune di Falconara Albanese (CS) – Abitazione di tipo civile con area cortilizia esclusiva annessa, censita al Catasto Fabbricati nel Foglio n.11, Particella n.755, Sub n.6 (l'appartamento) graffato con il sub.13 (la corte), sita in Via Paradiso snc, Piano Terra.

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.*

L'immobile è stato pignorato per la sua intera consistenza.

- 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.

L'appartamento oggetto di valutazione, per come già riportato, è sito al piano terra, contraddistinto con l'interno n.6, di un fabbricato ad uso residenziale ricadente in un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Solemar 3", ubicato alla via Paradiso, n.9, della località Torremezzo del Comune di Falconara Albanese.

Ai fini della valutazione e per come richiesto al primo capoverso del presente quesito, si è fatto riferimento al metodo di stima comparativa, ossia nella ricerca del più probabile valore di mercato comparando immobili simili e con caratteristiche peculiari affini fra loro. Per conoscenza personale e professionale diretta ed a seguito di incarichi simili assunti e svolti nella stessa zona ove è ubicata l'unità oggetto di stima, posso determinare con buona approssimazione la quotazione immobiliare riferita al metro quadrato di superficie lorda (VPP "vuota per pieno"). Il testo consultato a cui faccio riferimento è *"Stima degli Immobili: metodologia e pratica di Leo Carnevale, Massimo Curatolo e Licia Palladino, Edizione DEI Tipografia del Genio Civile anno 1999"*. Entrando nel merito, il valore di mercato, oscilla tra €.760,00 ed €.970,00; a confronto, per avere maggiore contezza di quanto stimato, si forniscono i dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatto dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (vedi allegato n.13), riferiti al secondo semestre dell'anno 2023 (ultimo disponibile).

Valori Comparativi	Valore Min	Valore Max
Dati riferiti al mercato immobiliare:	€.760,00	€.970,00

Dati Tabellari dell'OMI:	€. 480,00	€.710,00
--------------------------	-----------	----------

Dalla semisomma dei valori esposti in tabella il più probabile valore di mercato (VPP) al metro quadrato è di €.730,00; quotazione molto vicina al mercato immobiliare per l'abitazione di riferimento tenuto conto delle domande e delle offerte che vi sono in zona al momento della stima.

Determinazione del Valore:

Superficie commerciale abitazione al piano terra (superficie lorda, vuoto per pieno): mq.47,15 x €.730,00 al mq. =	€.34.419,50
Terrazzo: mq.18,00 x 0,35 x €.730,00 al mq. =	€.4.599,00
Area di corte esclusiva pavimentata: mq.29,00 x 0,20 x €.730,00 al mq. =	€.4.234,00
SOMMANO	€.43.252,50

Aggiunte e Detrazioni:

<u>Aggiunte</u>	Centralità, servito da buona viabilità, facilmente raggiungibile, poco distante dal mare, buona esposizione ottimi servizi condominiali: il 15% sul valore stimato, pari a:	€.6.487,88
-----------------	---	------------

<u>Detrazioni</u>	Assenza di garanzia, il 4% sul valore stimato, pari a:...	€.1.730,10
	Oneri per la regolarizzazione urbanistica, il 11,6% sul valore stimato, pari a:.....	€.5.017,29
	Oneri per aggiornamento catastale, il 3,5% sul valore stimato, pari a:.....	€.1.513,84
	Spese pregresse di condominio: lo 0,12% sul valore stimato, pari a:.....	€.519,03
	Sommano	€.8.780,26

Determinazione del Valore finale:

Valore:	€.43.252,50
Aggiunte:	+ €.6.487,88
Detrazioni:	- €.8.780,26

Valore Commerciale più probabile	€.40.960,12
----------------------------------	-------------

In cifra tonda **€.41.000,00**

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.*

Il fabbricato non risulta abusivo in quanto è stato edificato con regolare licenza edilizia.

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.*

L'immobile in argomento è stato pignorato per l'intero e non pro quota.

Il sottoscritto, avendo ottemperato al mandato ricevuto, rassegna la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia riservata.

IL C.T.U.

Geom. Giuseppe Carmelo Carnevale

Allegati:

- 1 - Quadro Riassuntivo;
- 2 - Verbali di Sopralluogo;
- 3 - Atto di Compravendita Notaio dott. Leucio Gissona Rep. n.80480;
- 4 - Certificato di Stato Libero e contestuale di Residenza - Stato di Famiglia;
- 5 - Certificazione Notarile;
- 6 - Visura catastale storica (Foglio n.11 - part.711/6 - 711/13);
- 7 - Estratto di mappa;
- 8 - Tipo Mappale prot.1156 del 06/06/1985;
- 9 - Planimetria catastale (Foglio n.11 - part.711/6 - 711/13);
- 10 - Planimetria stato di fatto;
- 11 - Documentazione fotografica;
- 12 - Richiesta acquisizione di contratti di locazione e/o contratti di comodato d'uso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Paola;
- 13 - Estratto banca dati quotazioni immobiliari;
- 14 - Richiesta documentazione edilizia UTC di Falconara Albanese;
- 15 -

Richiesta documentazione edilizia Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici (ex Genio Civile) di Cosenza;

- 16 - Concessione Edilizia N.12 del 10-04-1982;
- 17 - Stralcio del Progetto allegato alla C.E. di variante in corso d'opera N.3 del 27-03-1984;
- 18 - Certificato di Abitabilità del 07/06/1985;
- 19 - Regolamento di Condominio;
- 20 - Tabelle Millesimali Generali e del fabbricato;
- 21 - Estratto Conto delle Spese Condominiali.