

STUDIO TECNICO

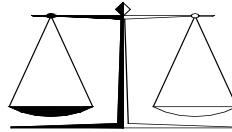
GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

Via Vittorio Emanuele III – 87020 Acquappesa (CS)

Tel. 0982 – 971298 * cell. 347 – 5356733

Tribunale Ordinario di Paola

(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 70/2023 R.G.E.I.

CONTRO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio


COLLEGIO DEI GEOMETRI E
GEOMERI LAUREATI
PROVINCIA DI COSENZA

Geometra
ANTONIO
SCIAMMARELLA

n. Albo 2723

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: P.E. n.70/2023 – [REDACTED] contro [REDACTED] Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

1. Premessa

Con provvedimento del 22 gennaio 2024, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'albo Provinciale di Cosenza dei Geometri al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. Ill.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe e convocato per l'udienza del 10 maggio 2024, nel quale, dopo avere accettato l'incarico, la S.V. Ill.ma mi poneva i seguenti 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.
- 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.

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;

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.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, 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 fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene,

proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare

se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver consultato la documentazione allegata alla procedura, previa comunicazione telefonica, con il custode dott. Francesco Gravina nominato dal G.E. del Tribunale di Paola nella procedura esecutiva immobiliare, fissavamo per il giorno 8 marzo 2024, alle ore 10:30 l'inizio delle operazioni peritali. In questa occasione, erano presenti oltre il custode, il Sig. Gargiulo Angelo delegato dalla Sig.ra Baselice Samanta, eseguita, effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico delle unità pignorata, una ricognizione dei luoghi e scattavo anche delle fotografie.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguivo indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove inoltravo richiesta della planimetria catastale, visura dell'unità unità oggetto di stima e dell'elaborato planimetrico;
- l'UTC di Scalea (CS), dove ho chiesto copia delle pratiche edilizie degli immobili oggetto di stima, l'attestato di esistenza di eventuali vincoli e dell'utilizzazione prevista dal PRG; di conoscere se erano state presentate o siano in itinere richieste e/o rilasci di concessioni in sanatoria dai proprietari o costruttori dell'immobile in oggetto;
- l'Ufficio Demografico del Comune di Nocera Inferiore (SA) e del Comune di Pagani (SA), dove ho chiesto copia l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato

- patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato;
- l'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui chiedevo l'esistenza di eventuali contratti di locazione;
 - agenzie di mediazione e studi professionali del luogo.

3. Risposte ai quesiti

PUNTO A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione depositata nel fascicolo telematico consta dell'istanza di vendita ex art. 529 c.p.c., della certificazione notarile in cui sono riportati i dati catastali attuali nonché le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile allegata alla procedura si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano i seguenti gravami a tutto il 16 agosto 2023:

- Ipoteca volontaria n.2322 del 08.09.2016 a favore di Unicredit S.p.a. sede Roma (RM) C.F. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto Roma, Via A. Specchi n.16) e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 151.952,00 di cui Euro 101.242,73 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Ruocco Chiara Notaio in Camerota del 26.08.2016, rep. n.259/180.
- Ipoteca Giudiziale n.1656 del 05.07.2019 a favore di Banca Ifis Spa sede Mestre (Richiedente SEBI SRL Via Accademia Dei Virtuosi n.39 – Roma) contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; per Euro 12.500.000,00 di cui Euro 11.858,79 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera Inferiore del 12.06.2018, rep.n.1541.
- Pignoramento Immobiliare n.20248 del 07.08.2023 a favore di Olympia Spv S.r.l. sede Conegliano (Richiedente: VISEB SRL per Avv. A. Villecco per Dovalue S.P.A. – Perugia, Via G.B. Pontani n.14) e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Paola del 14.07.2023 rep. n.641.(cfr. all.2).

Dalla consultazione della banca dati della conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza (cfr. all.3), sull'immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 19/07/2000 - Registro Particolare 2241 Registro Generale 14543 Pubblico ufficiale TRINCHILLO CLAUDIO Repertorio 77150 del 31/07/1980 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8106 del 1980
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 2105 del 02/11/2000 (SURROGAZIONE)
2 - Annotazione n. 805 del 29/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3 - Annotazione n. 1284 del 13/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI);

- ANNOTAZIONE del 29/04/2016 - Registro Particolare 805 Registro Generale 10042 Pubblico ufficiale SACCA' MARIA ROSARIA Repertorio 337/246 del 28/04/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2241 del 2000.

Documentazione catastale

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- visura storica dell'immobile pignorato, (cfr. all.4);
- planimetria catastale dell'immobile pignorato, (cfr. all.5);
- elenco subalterni particella n.770, (cfr. all.6).

Titolo di proprietà

È stato acquisito e allegato alla presente rogito notarile del 26/08/2016 Pubblico ufficiale RUOCCO CHIARA Sede CAMEROTA (SA) Repertorio n. 258 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17471.1/2016 Reparto PI di COSENZA in atti dal 08/09/2016 (cfr. all.7).

Estratto di matrimonio

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di [REDACTED] (SA). (cfr. all.8).

PUNTO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'immobile pignorato consta in un appartamento posto ai piani terra e primo più un locale interrato di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, ubicato in località Petrosa, Via Leopoldo Cupido, del Comune di Scalea (CS), catastalmente identificato al Foglio di Mappa n.1 dalla particella n. [REDACTED] sub [REDACTED]. Il fabbricato sopra descritto si trova ubicato in una zona periferica subito alle porte del centro urbano del Comune di Scalea (CS). La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un buon interesse dal punto di vista turistico. Il fabbricato, di cui l'unità oggetto di Procedura fa parte, ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito tra il 1976 e il 1983. Realizzato con buoni materiali, le condizioni di manutenzione esterna dell'unità non sono in ottimo stato di conservazione si notano segni di risalita di umidità sulle pareti perimetrali, nonché la pavimentazione esterna di terrazzo al piano terra e del balcone al primo piano risulta disconnessa. L'area di corte, pavimentata, è in pessimo stato di conservazione con presenza di erbacce e i muretti delle aiuole in alcune parti risultano rotti.

Il locale interrato è in pessime condizioni di manutenzione con presenza di umidità sulle murature e sul solaio.

Ben diversa è la manutenzione interna dell'appartamento che risulta in buone condizioni, solo nei locali adibiti a bagno, al piano terra e al primo piano, si notano tracce di umidità sulle murature. Gli impianti

tecnologici (elettrico ed idrico) risalgono all'epoca della costruzione ed attualmente in buono stato. Nell'unità non è presente impianto di riscaldamento. (cfr. all.15).

Caratteristiche dell'appartamento particella ■■■ sub ■:

L'unità è composta da un piano terra, primo e un locale tecnico interrato, alla stessa si può accedere dalle corti poste sul lato Ovest ed Est dell'immobile. Dalla corte lato Ovest tramite una scaletta che porta ad un terrazzo posto avanti al portico antistante il piano terra dove è dislocata la zona giorno con un ampio soggiorno, disimpegno che porta alla cucina, bagno e ripostiglio, dallo stesso disimpegno si esce sulla corte posta sul retro, (lato Est), del piano terra. Nel vano soggiorno è presente la scala che porta al piano superiore, dove si trova la zona notte, composto da un disimpegno, due camere da letto e bagno. Una delle camere è dotata di balcone. (cfr. all.9).

- **Superficie calpestabile:** 68,00 mq circa, comprensiva di bagni, ripostiglio e disimpegni;
- **Superficie aree scoperte:** 48,00 mq circa (corti);
- **Superficie aree scoperte corti:** 29,00 mq circa (balcone, portico, terrazza);
- **Superficie locale tecnico interrato:** 18,00 mq circa;
- **Superficie commerciale:** 101,00 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 10% superficie corti + 30% superficie balcone, portico e terrazzo + 35% locale interrato).
- **Confini:** l'appartamento confina a Nord con il subalterno 2 della particella 770 interno n.23 e a Sud con il subalterno 4 della particella 770 l'interno n.25, mentre a Ovest sulla Via Leopoldo Cupido (cfr. all.9).

Dati catastali attuali

Si fa presente che attualmente l'immobile, di cui l'unità pignorata fa parte, non è presente sulla cartografia catastale, il terreno su cui ricade il fabbricato è identificato catastalmente al Fg. n.1 particella n.452 del Comune di Scalea.

Al N.C.E.U. del Comune di Scalea l'unità è censita al Fg. n.1, part. n.■■■ sub ■, zona censuaria 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, vani 6,5, P.T-1, intestata a ■■■■■■■■■■ nata a ■■■■■■■■■■ (SA) il ■■■■■■■■■■, Cod. Fisc.: ■■■■■■■■■■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.4).

Conformità

l'immobile è sito in località Petrosa, Via Leopoldo Cupido del Comune di Scalea (CS), sulla visura catastale, sull'istanza di vendita e sull'atto di pignoramento l'immobile è riportato in Via Panoramica del Comune di Scalea (CS).

Dal sopralluogo effettuato in data 8 marzo 2024 lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale depositata in atti. In particolare il vano interrato non è riportato in planimetria.

Pertinenze

Dall'esame del rogito notarile d'acquisto all'appartamento è destinato il posto auto sulle aree condominiali.

Variazioni per aggiornamento catasto

Dal sopralluogo effettuato sull'unità immobiliare, l'immobile identificato catastalmente al Foglio di Mappa n.1 dalla particella n. ■■■ sub ■, non risulta essere conforme alla planimetria catastale, in particolare è presente un vano tecnico interrato (cfr. all.5 e all.9). Di seguito si illustra il prospetto spese per l'aggiornamento della planimetria:

- 1- Deposito planimetria Agenzia delle Entrate Territorio € 50,00;
- 2- Onorario tecnico € 1000,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 3- **Totale € 1.100,00.**

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dall'attestato rilasciato dal Responsabile dell'UTC del comune di Scalea in data 7 gennaio 2025, il fabbricato oggetto di P.E., secondo il vigente PSC (Piano Strutturale Comunale), ai sensi dell'art.89, punto 6 del Regolamento Edilizio e Urbanistico, ricade in zona di "**Ambito residenziale con intervento indiretto**". (cfr. all.10).

PUNTO C - Stato di possesso

l'immobile all'epoca del sopralluogo risultava essere libero. Dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Paola, non risultano contratti afferenti alla Sig.ra ■■■■■■■■■■ nata a ■■■■■■■■■■ (SA) il ■■■■■■■■■■, Cod. Fisc.: ■■■■■■■■■■ e all'immobile oggetto di P.E. (cfr. all.12).

PUNTO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Vincoli

Sull'area dove l'immobile pignorato insiste sussiste il vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs n.42/2004, il vincolo sismico ai sensi della L. n.64/74 e ss.mm.ii.

Non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche o usi civici (cfr. all.10).

Condominio

Dalle ricerche effettuate l'unità immobiliare in questione fa parte del condominio "██████████". Lo stesso condominio, "██████████", fa parte del supercondominio "██████████". Dalle comunicazioni con i relativi amministratori, a mezzo mail ordinaria e pec, la posizione debitoria dell'esecutata è la seguente:

- 1- Condominio "██████████"
 - anno 2022 € 439.47;
 - anno 2023 € 439.47;
 - anno 2024 € 502,25.
- 2- Condominio "██████████" € 800,00.

Per un totale di € 2.181,19 (cfr. all.13).

PUNTO E - Regolarità edilizia e urbanistica

Conformità della costruzione

Dalla lettura del rogito notarile rep. n.258 (cfr. all.7) e per come dichiarato nell'attestato dell'UTC (cfr. all.10), l'immobile, di cui l'unità oggetto di P.E. fa parte, è stato realizzato con Permesso per Costruire n.858/1976 rilasciato dal Sindaco del Comune di Scalea in data 27 novembre 1976 (cfr. all.11), con dichiarazione di agibilità n.58 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea in data 8 aprile 2009, attualmente non reperita in atti (cfr. all.10).

Dall'analisi della documentazione edilizia/urbanistica e dal confronto con quanto rilevato durante le operazioni peritali di sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità rispetto a quanto riportato sulle tavole grafiche allegate al Permesso per Costruire n.858/1976.

In particolare ai piani terra e primo si rileva la non corrispondenza della disposizione degli spazi interni, inoltre il piano interrato non è presente sulle tavole progettuali. (cfr. all.11)

Verifica sanabilità e Stima dei costi per ripristino della conformità edilizia

Nell'ipotesi di abusi relativi ad immobili oggetto di trasferimento derivante da esecuzione immobiliare, l'ultimo comma dell'articolo 40 della legge 47/85 prevede che "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge."

Di seguito si illustra il prospetto spese per la presentazione agli uffici competenti della sanatoria delle opere abusive:

- 1- Diritti di segreteria per rilascio permesso per costruire in sanatoria Comune di Scalea € 300,00;

- 2- N.2 marche da bollo da € 20,00 (40,00);
- 3- Oneri per costo di costruzione € 240,00;
- 4- Oneri per urbanizzazione primaria € 133,00
- 5- Sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione (D.P.R. n. 380/2001, articolo 34, comma 2) da versare al Comune € 14.113,00;
- 6- Prove strutturali sull'esistente fabbricato (per autorizzazione sismica) € 5.000,00;
- 7- Versamento tariffa istruttoria Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici (per autorizzazione sismica) € 80,00;
- 8- Onorario tecnico predisposizione pratica per sanatoria per Ufficio Tecnico Comunale, Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici, Regione Calabria Dipartimento Tutela dell'Ambiente € 8500,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 9- Danno ambientale € 760,53 (Per le pratiche relative all'art.1 comma 37, 38, 39 della Legge 308/04 il maggiore importo tra il Danno Arrecato e il Profitto Conseguito viene maggiorato da un terzo alla metà). Inoltre, bisogna applicare una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata dalla Autorità Amministrativa competente tra un minimo di € 3.000 ed un massimo di € 5.0000;
- 10- **Totale da versare** = € 300,00 (diritti segreteria) + € 40,00 (marche da bollo) + € 240,00 (Oneri costo di costruzione) + € 133,00 (Oneri urbanizzazione primaria) + € 14.113,00 (sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione) + € 5.000,00 (prove strutturali) + € 80,00 (versamento tariffa istruttoria Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici) + € 8.925,00 (Onorario tecnico) + € 5140,80 (danno ambientale maggiorato della metà con sanzione pecuniaria media) = **€ 29.345,80.**

PUNTO F – Formazione dei lotti

Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Il bene pignorato costituisce un unico lotto:

Lotto 1, Foglio di Mappa 1 particella XXXXXXXXXX categoria A/3 (Abitazione di tipo economico).

Quota pignoramento

L'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

PUNTO G – Valore del bene e costi

Valutazione

Il metodo utilizzato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello della stima sintetico-comparativo.

Tale metodo prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nello stesso comune, oggetto di compravendite recenti. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ovviamente, deve tener conto di tutte le caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* che influiscono sul suo apprezzamento.

Dalle indagini effettuate, consultando i valori delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza e presso agenzie di mediazione e studi professionali del luogo hanno evidenziato che i prezzi pagati per immobili simili ubicati nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima oscillano da 800 ÷ 1400 €/mq per abitazioni economiche, della qualificazione energetica e ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

Pertanto, pur considerando il collegamento viario della zona, la presenza di negozi, ristoranti, bar e altre attività commerciali che porterebbero gli immobili a posizionarsi su gradini medio-alti della scala dei prezzi, considerata la tipologia dell'immobile, la sua età e il grado di manutenzione, ritengo equo attribuire allo stesso il seguente valore:

- Lotto 1, Foglio di Mappa 1 particella ■■■ sub ■ categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 1.100,00/mq,

pertanto, il più probabile valore di mercato (**V_m**) del appartamento nelle condizioni attuali è:

V_m = mq 101,00 x 1.100,00 €/mq = 111.100,00 € (diconsi € centoundicimilacento/00).

Valore decurtato dalle spese

V_m = € 111.100,00 - € 1.100,00 (spese per aggiornamento catastale) - € 2.181,19 (spese condominio) - € 29.345,80 (spese per sanatoria) = € 87.473,01 che si arrotonda a
€ 87.500,00 (diconsi € ottantasettemilacinquecento/00).

Conclusioni

– Il Valore dell'immobile identificato al Foglio di Mappa 1 particella ■■■ sub ■ è di **€ 87.500,00 (diconsi € ottantasettemilacinquecento/00).**

Avendo portato al termine il compito affidatomi, ringrazio la S. V. Ill.ma della fiducia accordatami e rassegno la presente relazione a cui allego:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Certificazione notarile;
- 3) Elenco ispezioni ipotecarie;
- 4) Visura storica catastale Fg n.1 particella ■■■ sub ■;
- 5) Planimetria catastale Fg n.1 particella ■■■ sub ■;
- 6) Elenco subalterni Fg n.1 particella ■■■;
- 7) Rogito notarile Repertorio n.258 del 8/9/2016;
- 8) Attestazione Ufficio Anagrafe;
- 9) Planimetria appartamento Fg n.1 particella ■■■ sub ■;
- 10) Attestato UTC di Scalea;
- 11) Documentazione urbanistica;
- 12) Attestazione AdE;
- 13) Spese condominiali;
- 14) Certificato prestazione energetica particella ■■■ sub ■ allegato al rogito rep. n.258;

15) Documentazione fotografica;

Acquappesa (CS) lì 10 gennaio 2025

II C.T.U.

geom. Antonio Sciammarella

geom. Antonio Sciammarella
Albino Sciammarella

