

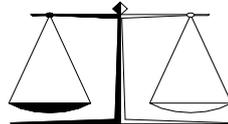
STUDIO TECNICO

GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

Via Vittorio Emanuele III – 87020 Acquappesa (CS)

Tel. 0982 – 971298 \* cell. 347 – 5356733 \* P.I. n° 02750080786

*Tribunale Ordinario di Paola*  
(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 59/2020 R.G.E.I.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

*A Consulente Tecnico d'Ufficio*

---

*Geom. Antonio Sciammarella*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: P. E. n. 59/2020 – XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

**1. Premessa**

Con provvedimento del 22 dicembre 2020, 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 26 novembre 2021, 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;
- descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo 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.
- 3) 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.*

#### **DISPONE**

- ▶ che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**
- ▶ che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- ▶ che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- ▶ che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
  - ▶ della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
  - ▶ della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo aver consultato la documentazione allegata alla procedura, previa comunicazione telefonica, con il custode avv. Nicola Gaetano fissavamo per il giorno 27 luglio 2021, alle ore 12,00 l'inizio delle operazioni peritali. In tale dato trovandomi impossibilitato non ho potuto presenziare al primo accesso. Successivamente in data 4 agosto 2021 inviavo raccomandata A/R all'esecutato Sig. Bossio Francesco comunicando che il primo settembre 2021 avrei eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato; tramite comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente e l'esecutato, il sopralluogo, per motivi di salute della coniuge del Sig. Bossio, veniva concordato per il 5 novembre pv alle ore 10:00. In questa occasione, erano presenti gli esecutati, Sig. Bossio Francesco e Naccarato Teresa, effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico dell'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 delle planimetrie catastali e visure delle unità oggetto di stima;
- l'UTC di Belmonte Calabro, 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'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui chiedevo di conoscere se esistevano contratti di locazione;
- agenzie di mediazione e studi professionali del luogo.

## **3. Risposte ai quesiti**

### **3.1 Quesito n. 1**

#### ***Verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.***

La documentazione allegata consta della certificazione notarile in cui sono riportati i dati catastali e le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

#### ***Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli***

Dalla documentazione reperita presso e allegata si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti trascrizioni:

- Nota di Trascrizione Registro generale n. 3383 Registro particolare n. 2827 del 15.02.2002 (atto notarile pubblico del 11.02.2002 Numero di repertorio 48382 COMPRAVENDITA) a favore di XXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXX a AMANTEA (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a COSENZA (CS) Codice fiscale XXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXXXXXXX (*cf. all.2*);
- Nota di Iscrizione Registro generale n. 23382 Registro particolare n. 2484 del 19.10.2015 (atto giudiziario del 1.12.20014 Numero di repertorio 2341) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO

INGIUNTIVO per un totale di € 39.000,00 a favore di Denominazione o ragione sociale XXXXXXXX. con sede a SAN SEVERO (FG) Codice fiscale XXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. XXXXXXXX 1/5 MILANO, relativamente all'unità sita nel comune di Belmonte Calabro Fg n.27 particella 653 sub 4 e 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 contro XXXXXXXX nato il XXXXXXXX a AMANTEA (CS) Codice fiscale XXXXXXXX relativamente all'unità sita nel comune di Belmonte Calabro Fg n.27 particella 653 sub 4 e 9 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 (cfr. all.3);

- Nota di Trascrizione Registro generale n. 21491 Registro particolare n. 15703 del 23.09.2020 (atto giudiziario del 17.07.2020 Numero di repertorio 448) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore XXXXXXXX con sede a CONEGLIANO (TV) Codice fiscale XXXXXXXX contro XXXXXXXX Nato il XXXXXXXX a AMANTEA (CS) Codice fiscale XXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXXXXXXX e XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a COSENZA (CS) Codice fiscale XXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE con XXXXXXXX, relativamente all'unità sita nel comune di Belmonte Calabro Fg n.27 particella 653 sub 4 e 9 (cfr. all.4);
- Nota di Iscrizione Registro generale n. 23366 Registro particolare n. 1911 del 20.08.21 (ATTO NOTARILE PUBBLICO Numero di repertorio 48319 del 21.01.2002) IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di € 63.524,20 per un Totale € 127.048,40. Formalità di riferimento Servizio di PI di COSENZA Iscrizione Numero di registro particolare 128 del 23/01/2002, richiedente XXXXXXXX. Codice fiscale XXXXXXXX Indirizzo VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) (cfr. all.5).

### **Estratto di matrimonio**

È stato acquisito, presso l'ufficio anagrafe del comune di Belmonte Calabro, ed allegata alla presente l'estratto di matrimonio degli esecutati (cfr. all.6).

### **Documentazione catastale**

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- planimetria catastale (cfr. all.7);
- visura storica dell'immobile (cfr. all.8).

## **3.2 Quesito n. 2**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

L'immobile pignorato consta in:

1. un appartamento posto al piano secondo e mansarda di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e un seminterrato, ubicato alla Via Giuseppe Ianni n.13 del Comune di Belmonte Calabro, catastalmente identificato al Foglio di Mappa n.27 dalla particella

n.653 sub 4 (appartamento) e sub 9 (corte esclusiva) i due subalterni sono graffiati tra loro.

L'immobile descritto al punto 1 si trova ubicato subito fuori dal centro storico di Belmonte Calabro.

La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un certo interesse dal punto di vista turistico.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito nel 2001. Realizzato con buoni materiali, il suo stato generale di manutenzione sia della parte esterna che interna si presenta in buono stato, anche se nel locale cucina posto al piano secondo si nota la presenza di umidità causata da infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza posta al piano mansarda, anch'esso presenta infiltrazioni provenienti dalla copertura a due falde; ha buone caratteristiche di pregio impiantistiche e tecnologiche.

- **Caratteristiche dell'appartamento particella 653 sub 4 e corte sub 9:**

L'unità è posta al piano secondo e mansarda collegati tra di loro da scala interna in metallo e legno. Al secondo piano si accede tramite scaletta esterna posta sul lato Nord-Est del fabbricato, la stessa da accesso alle scale interne dello stesso, che portano all'ingresso dell'unità. Al piano secondo troviamo un ampio salone, disimpegno una camera (salottino), il vano cucina e un servizio igienico. Al piano mansarda, al quale si accede tramite scala interna, troviamo una camera da letto matrimoniale con balcone e una camera da letto singola, servizio igienico e corridoio che da accesso sia alle camere che al terrazzo. (cfr. all.9).

L'unità è abitata dai coniugi Bossio-Naccarato e dal figlio, le condizioni di manutenzione sono buone, anche se in alcuni punti dell'immobile si evidenzia la presenza di umidità. La corte sub 9 è posta all'esterno del fabbricato adiacente alle scalette esterne. (cfr. all.9).

- **Superficie calpestabile piano secondo e mansarda: 133 mq** comprensiva di disimpegni e bagni;
- **Superficie balconi piano secondo: 29 mq** circa;
- **Superficie terrazzo piano mansarda: 35 mq** circa;
- **Superficie balcone piano mansarda: 7 mq** circa;
- **Superficie corte esclusiva: 20 mq** circa;
- **Superficie commerciale: 204 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + corte + 30% superficie terrazzo e balconi).
- **Confini:** l'appartamento si affaccia su area di corte del fabbricato.

**- Dati catastali attuali:**

- N.C.E.U. di Belmonte Calabro, fg. n.27, part. n.653 sub 4 e 9 categoria A/3 (abitazione di tipo economico), P.2 e 3, intestata a XXXXXXXX nato a Amantea il XXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX e a XXXXXXXX nata a Cosenza il XXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX (cfr. all.8);

### 3.3 Quesito n. 3

- **Conformità:** sia sugli atti reperiti presso l'U.T.C. che sull'atto di pignoramento gli immobili sono ubicati in Via Giuseppe Ianni del comune di Belmonte Calabro.

#### 3.4 Quesito n. 4

- **Variazioni per aggiornamento catasto:** l'immobile identificato catastalmente dalla particella n.653 sub 4 e 9, non risulta essere conforme alla planimetria catastale, in quanto sulla stessa non è riportata la scaletta esterna di ingresso e al piano mansarda sono riportati solo due vani, mentre di fatto vi sono ubicate due camere da letto e un bagno (*cf. all.9*). Come da disposizione del G.E. (*cf. all.8.1*), di seguito si illustra il prospetto spese per l'aggiornamento della planimetria:

Spese Variazione Catastale

- 1- Deposito planimetria Agenzia delle Entrate Territorio € 50,00;
- 2- Onorario tecnico € 600,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 3- Totale € 680,00.

#### 3.5 Quesito n. 5

- **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:** dall'attestazione Urbanistica rilasciata in data 12 novembre 2021 l'immobile ricade secondo il P. di F. (Piano di Fabbricazione) in zona **B3 (Aree di completamento delle Frazioni)** e in zona **Viabilità (Strade pubbliche)**. Secondo il PSA in forma Associata (Piano Strutturale Comunale) il fabbricato identificato al Foglio di Mappa 27 dalla particella 653, ricade in zona **B2.1 (Tessuti urbani di consolidamento e completamento)**. (*cf. all.10*).

#### 3.6 Quesito n. 6

- **Conformità della costruzione:** dagli atti reperiti presso l'U.T.C, per il fabbricato identificato al Foglio di Mappa n.27 dalla particella n.653 sub 4 e 9, risultano i seguenti atti:
  - Concessione Edilizia n.26, prot. n.1608 del 6 aprile 2000, relativa all'esecuzione di un fabbricato per civile abitazione a n.4 piani oltre il piano seminterrato, richiesta dai Sig. XXXXXXXXX, da Paola; e successivamente dalla Società XXXXXXXXX, da Paola a firma del suo amministratore XXXXXXXXX (*cf. all.11*);
  - Autorizzazione Edilizia in Variante n.4, prot. n.2050 del 12 maggio 2001, concessa alla Società XXXXXXXXX, da Paola (*cf. all.12*);
  - Certificato di agibilità e abitabilità prot. n.4666 del 8 novembre 2001(*cf. all.13*).

Dalla documentazione reperita si può affermare che:

- il fabbricato sito in Via G. Ianni identificato catastalmente al Fg 27 particella 653 è stato edificato tra il 2000 e il 2001, che per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia, la n.26 del 6 aprile 2000 e una Variante, la n.4 del 12 maggio 2001, che ha interessato la chiusura della scala, attualmente interna al fabbricato e la rimodulazione del piano mansarda e copertura. Dalle tavole progettuali, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, risulta modificato nella sua distribuzione degli spazi al piano mansarda. (*cf. all.9*). Come da disposizione del G.E. (*cf. all.8.1*), di seguito si illustra il prospetto spese per la presentazione all'UTC della C.I.L.A. in sanatoria:

Diritti di segreteria Comune di Belmonte Calabro € 51,65;

- 1- Sanzione per intervento realizzato senza autorizzazione (art.6-bis, comma 5 del D.P.R. n.380/2001) da versare al Comune € 1000,00 ridotta di 2/3 a € 333,00;
- 2- Onorario tecnico € 1000,00 più C.C.P. come per Legge al 5%;
- 3- Totale € 1434,65.

### 3.7 Quesito n. 7

- **Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti:** il bene pignorato costituisce un unico lotto:
  - **Unico lotto**, Foglio di Mappa 27 particella 653 sub 4 e 9 categoria A/3 (abitazione di tipo economico sub 4 con corte esclusiva sub 9).

### 3.8 Quesito n. 8

- **Quota pignoramento** : l'immobile risulta pignorato nella sua interezza.

### 3.9 - 10 Quesiti n. 9 e 10

- **Stato immobile:** l'immobile all'epoca del sopralluogo risultava essere occupato dai coniugi XXXXXXXXX e dal figlio, lo stesso risulta essere l'abitazione principale degli esecutati. Dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Paola, non risultano contratti di fitto o comodati – (cfr. all.14).

### 3.11 Quesito n. 11

- **Vincoli:** sull'area dove il bene pignorato insiste sussistono i seguenti vincoli:
  - Vincolo sismico ai sensi della L. 2.2.1974, n.64;
  - Ricadente all'interno dell'elaborato 15.2 del Piano stralcio di Bacino dell'Assetto Idrogeologico (D.L. n.180/1998) delle aree a rischio e perimetrale nelle zone soggette a frane "R3" e comunque successivo al rilascio dell'atto concessorio n.26/2000. (cfr. all.10.1).

### 3.12 Quesito n. 12

#### **Valutazione**

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.

L'indagine di mercato effettuata presso agenzie di mediazione e studi professionali del luogo ha evidenziato che i prezzi pagati per immobili simili ubicati nella zona in cui ricadono gli immobile oggetto di stima variano da 550 ÷ 1200 €/mq per abitazioni civili di superficie commerciale a seconda dell'ubicazione, della qualificazione ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

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

- Unico lotto, Foglio di Mappa 27 particella 653 sub 4 e 9 categoria A/3 (abitazione di economico) € 900,00/mq,  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:

$Vm = mq \ 204,00 \times 900,00 \ \text{€/mq} = 183.600,00 \ \text{€}$   
che si arrotondano a **€ 180.000,00 (diconsi € centottantamila)**.

### **Conclusioni**

– Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 27 particella 653 sub 4 e 9 è di 180.000,00 €.

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

**Allegato 1** - Verbale di Sopralluogo;

**Allegato 2** - Nota Trascr. Reg. Gen.3383;

**Allegato 3** - Nota Iscr. Reg. Gen.23382;

**Allegato 4** - Nota Trascr. Reg. Gen.21491;

**Allegato 5** - Nota Iscr. Reg. Gen.23366;

**Allegato 6** - Certificato Ufficio Anagrafe;

**Allegato 7** - Planimetria catastale unità Fg n.27 partic. 653 sub 4 e 9;

**Allegato 8** - Visura storica catastale unità Fg n.27 partic. 653 sub 4 e 9;

**Allegato 9** - Planimetria stato di fatto unità Fg n.27 partic. 653 sub 4 e 9;

**Allegato 10 e 10.1** - Certificati UTC;

**Allegato 11** - Concessione Edilizia n.26 del 6 aprile 2000;

**Allegato 12** - Autorizzazione Edilizia in Variante alla C.E. n.26 del 4 aprile 1986, n.4 del 12 maggio 2001;

**Allegato 13** - Certificato di agibilità prot. n.4666 del 8 novembre 2001;

**Allegato 14** - Attestato Agenzia delle Entrate di Paola;

**Allegato 15** - Certificati APE;

**Allegato 16** - Documentazione fotografica.

Acquappesa 25 novembre 2021

Il C.T.U.  
Geom. Antonio Sciammarella