

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**DI PAOLA**

(COSENZA)



INTEG. M.  
CTO

**Procedura esecutiva immobiliare iscritta al**  
**n. 2018 /76 R.G. Esec.**

promossa da

**“Credit Agricole Cariparma spa”**

Contro

“Sig.ra

**Giudice della Procedura Dott.ssa Federica Laino.**

*Consulente Tecnico d' Ufficio Geom. Luciano RIENTE*

\* \* \* § \* \* \*

Il sottoscritto Geom. Luciano Riente, residente in Belvedere Marittimo alla c/da Castromurro n° 57, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Cosenza al n° 2151 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Paola col n° 171, quale perito nella procedura in epigrafe.

Con riferimento al provvedimento del 20-09-2019, con il quale il Giudice Esecutivo Dott.ssa Laino, in merito alla perizia di stima prodotta, rilevava le osservazioni di seguito elencate;

- *Che non è esaustiva la risposta dell'esperto al quesito relativo alla regolarità urbanistica ed edilizia, avendo lo stesso affermato che non è possibile accertare la presenza di abusi; inoltre l'esperto ha detratto dal valore del bene gli oneri condominiali senza a ciò essere autorizzato dal provvedimento d'incarico.*

Disponendo di depositare una relazione integrativa nella quale si risponda compiutamente e attenendosi strettamente all'incarico ricevuto ai quesiti E) e G) dell'originario incarico.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**Quesito E**

- 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.

Il sottoscritto CTU In merito a tale quesito e ad integrazione di quanto esposto nella relazione di CTU già presentata, dichiara che a in seguito ad ulteriori accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Scalea è stato possibile acquisire copia della Concessione edilizia n. 450 del 23/12/1982 per l'unità immobiliare per cui è causa, nonché di tutti gli elaborati tecnici allegati al titolo abilitativo. Tale atto viene allegato alla relazione integrativa (Allegato A). Nella cartella non è presente nessuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Il sottoscritto CTU è in grado di dichiarare, inoltre, sulla sorta dei rilievi effettuati presso l'immobile per cui è causa e della copia del progetto iniziale reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Scalea, è stata edificata in difformità del progetto allegato al titolo abilitativo edilizio.

Si precisa inoltre che la destinazione d'uso dell'immobile, così come identificato nella CTU già depositata, è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Le difformità rilevate sono state eseguite al momento della realizzazione dell'immobile.

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;

L'immobile oggetto di causa è stato realizzato in difformità della concessione edilizia n. 450 del 23/12/1982 all'epoca della sua costruzione.

Gli abusi riscontrati realizzati in difformità del progetto approvato nel dettaglio sono i seguenti:

- Modifica della sagoma esterna;
- Aumento della superficie e del volume;
- Diversa distribuzione interna dei vari ambienti;
- Modifiche effettuate alle aperture esterne consistenti in: variazione della posizione di due balconi e della porta d'ingresso, realizzazione di una finestra e di tre piccole vetrate;
- Modifica della pensilina e della posizione della scala esterna a chiocciola che porta sul terrazzo di copertura.

Ciò è facilmente desumibile dal confronto fra la pianta dell'unità immobiliare del progetto approvato e la pianta dello stato attuale rilevata in loco. Tali atti vengono allegati alla relazione integrativa rispettivamente (Allegato A) ed (Allegato B).

Gli illeciti rilevati non sono stati sanati, però **sono sanabili** in quanto compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti al Comune di Scalea ed ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. Si precisa inoltre che l'area di sedime su cui è ubicato l'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare per cui è causa non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico o ambientale. Pertanto per il caso in esame non trova applicazione quanto disposto dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 e s.m.i.

Al fine di determinare le spese per il conseguimento del titolo in sanatoria il sottoscritto CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Scalea ed insieme al responsabile del settore Urbanistica Arch. Giambattista D'Alessandro ha determinato i costi necessari per la sanatoria dell'immobile di che trattasi così come identificato in Catasto con i dati riportati nella CTU già depositata. Essi si possono quantificare per come segue ed in base alle tabelle parametriche della legge n. 10 del 28/02/1975 vigente nel comune di Scalea:

1) Sanzione	€ 516,00
2) Costo di costruzione	€ 481,97
3) Oneri Urbanizzazione	€ 129,96
4) Diritti di Segreteria	€ 300,00

5) Imposta di bollo	€ 16,00
6) Spese tecniche IVA e cassa di appartenenza	€ 3.843,00

**Sommano in totale € 5.286,93**

*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.*

Siccome l'immobile risulta sanabile, non è necessario effettuare calcoli per la sua demolizione.

*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.*

Nella procedura in oggetto non vi sono terreni o fabbricati rurali.

### **Quesito G**

**- 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.*

Per rispondere a tale quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire opportuni accertamenti sulla scorta dei dati catastali dell'immobile da valutare e dei rilievi effettuati, in

base alla sua caratteristica intrinseca ed estrinseca, alla sua consistenza commerciale, nonché alla sua ubicazione e sulla base di ricerche di mercato dei prezzi applicati in recenti contrattazioni, riferiti al mq. Inoltre, il sottoscritto, ha confrontato le personali indagini effettuate con la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presente sul sito dell'Agenzia del Territorio, per il Comune di Scalea, che fornisce il valore al mq per gli immobili simili a quello in oggetto. *Tale atto è allegato alla CTU (Allegato 7).* L'elaborazione degli elementi rilevati, gli opportuni raffronti con le caratteristiche dell'immobile da valutare, lo stato d'uso e di manutenzione, la personale esperienza e studio del sottoscritto in merito, hanno consentito di attribuire all'unità immobiliare in valutazione ed oggetto della presente perizia, un valore al mq di superficie commerciale che di seguito viene descritto, applicando, quindi, il metodo di stima sintetico-comparativo.

Viste le condizioni generali del fabbricato in cui l'appartamento è collocato, dello stato manutentivo dell'unità immobiliare in oggetto, si è ritenuto opportuno applicare il valore di riferimento minimo dei sopra citati valori OMI, pari ad € 730,00 al mq,

Dalle considerazioni prima effettuate, nella valutazione dell'immobile di che trattasi, si attribuisce il seguente valore al mq di **€ 730,00 (settecentotrenta/00).**

#### **Calcolo Superficie Commerciale:**

(Superficie Lorda Appartamento) + (Superficie Lorda balconi e terrazzi applicabile fino a 25mq) x 0,25 + (Superficie Lorda balconi e terrazzi in eccedenza) x 0,10 =  
mq 53,50 + (mq 25,00 x 0,25) + (mq 36,71 x 0,10) = mq 63,42

**Superficie commerciale = mq 63,42**

Di seguito si riporta la stima dell'immobile in oggetto, riferito all'attualità.

**Valore: 63,42 x 730,00 = € 46.296,60 (quarantaseimiladuecentonovantasei/60)**

**Pertanto il valore dell'immobile è pari a:**

**€ 46.296,60 (quarantaseimiladuecentonovantasei/60)**

*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.*

L'immobile è stato costruito in difformità del titolo edilizio ma è sanabile, per come è stato detto in precedenza e pertanto non si ritiene di dover determinare il valore dell'area di sedime, anche perché l'unità immobiliare per cui è causa fa parte di un complesso edilizio ben

più consistente. Al fine di determinare il valore finale del bene (appartamento in oggetto) occorre calcolare la riduzione di valore dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi del bene. Esperite le necessarie ricerche il sottoscritto CTU ritiene che per il caso in esame tale riduzione possa essere pari al 5% del valore del bene così come in precedenza determinato. Pertanto la riduzione da applicare per l'assenza di garanzia da vizi risulta pari a:

5 % di € 46.296,60 = € 2.314,83

In conseguenza di tutto ciò il valore finale del bene pignorato risulta essere:

€ 46.296,60 - € 5.286,93 - € 2.314,83 =

**Valore finale del bene € 38.249,54 (trentottomiladuecentoquarantanove/54)**

*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 è stato pignorato interamente.

Si precisa che gli oneri condominiali sono stati determinati al **quesito D - punto 2)** della CTU già depositata e non sono stati detratti dal valore del bene nel presente atto di integrazione così come disposto dal giudice esecutivo dott.ssa Laino.

\* \* \* § \* \* \*

*Tanto doveva relazionare il C.T.U. ad espletamento coscienzioso dell'incarico affidatogli, nella convinzione di aver operato con etica professionale e secondo la buona tecnica, ringrazia l'Illustrissimo Giudice per la fiducia accordatagli.*

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

---

*Geom. Luciano Riente*

Elenco allegati:

- A. Concessione edilizia n. 450 del 23/12/1982;
- B. Pianta progetto approvato;
- C. Pianta situazione attuale.