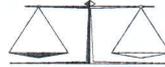


TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DI PAOLA
(COSENZA)



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

* * * § * * *

Con verbale di affidamento di incarico ricevuto in data 04 gennaio 2019, il Giudice Esecutivo Dott.ssa Laino, nominava 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.

Dopo il giuramento di rito ed aver accettato l'incarico, veniva a conoscenza dei quesiti posti, e che vengono di seguito elencati;

- 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*



3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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.ra 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 al 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.

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.*

PREMESSA

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico ed aver prestato giuramento in data 18 gennaio 2019, ha scaricato dal portale "PST GIUSTIZIA" ed esaminato tutti gli allegati dei fascicoli della procedura in oggetto, prendeva cognizione dell'oggetto dell'incarico, consistente nella stima dei beni oggetto di pignoramento al fine di rendere esecutiva la vendita giudiziaria della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 2018 /76 R.G. Esec.

Tramite regolare lettera Raccomandata A/R e PEC, veniva comunicato alle parti l'avvio delle operazioni peritali, fissando il relativo sopralluogo, sui luoghi oggetto di causa, per il giorno 11 marzo 2019.

Al sopralluogo constatava l'assenza della , nonostante inviato l'atto di preavviso. Di seguito il custode giudiziario Avv. Cavaliere mi comunicava di aver concordato l'accesso per il giorno 7 maggio 2019. Durante il sopralluogo si procedeva all'accesso al fabbricato e veniva eseguito il rilievo metrico e

fotografico dell'immobile oggetto della vertenza, il tutto per come si evince dal relativo verbale di sopralluogo n. 1. Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato n° 1).

Nei giorni successivi venivano effettuate tutte le indagini presso gli enti preposti con acquisizione di tutta la documentazione ritenuta necessaria.

Pertanto, concluse le operazioni di rilievo ed avendo acquisito quanto necessario alla definizione della vicenda, si accinge alla stesura definitiva della relazione peritale che segue.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito A

- 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.

Il sottoscritto CTU in relazione al certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato è in grado di dichiarare quanto segue.

Esiste agli atti di causa certificazione notarile a nome della dott.sa Giulia Messina Vetrano, notaio in Corleone, iscritta al Collegio notarile dei distretti di Palermo e Termini Imerese, la quale ha eseguito, presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Cosenza, servizio di pubblicità immobiliare, le necessarie visure al fine di accertare tutto quanto quel che riguarda l'oggetto del quesito.

Nel ventennio preso in esame l'immobile per cui è causa ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE N.18455/14235 DEL 16/07/2018 NASCENTE DA PIGNORAMENTO TRIBUNALE DI PAOLA DEL 22/06/2018 A FAVORE DI "CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.P.A. (C.F. 02113530345) CONTRO:

!



La medesima attestazione notarile attesta inoltre che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito:

Catasto fabbricati del comune di Scalea: foglio 15 part. 412 sub 40 ZC 2, categ. A3, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 158,04 via Campo Volo, piano 3, interno 23, scala A in ditta [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni).

I titoli di provenienza indicati nella stessa attestazione notarile sono i seguenti:

Alla signora [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di vendita in notar Michele Nastri del 16/07/2009 rep. 7529, trascritto il 28/07/2009 ai nn. 22651/15705, da parte [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/3, [REDACTED]

Ai suddetti le rispettive quote di pertinenza erano così pervenute:

In parte ([REDACTED] per atto di vendita notar Luigi Mauro del 26/09/1989, trascritto il 09/10/1989 ai nn. 25776/210443; ed in parte (la quota di 1/6 ciascuno per successione [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 28/11/1995 ai nn 27787/22965. Alla data del 27/07/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione dell'eredità.

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)."*

Il sottoscritto ha acquisito copia dell'atto notarile di acquisto. Va rilevato che tale titolo di acquisto compare anche nella documentazione in atti. Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato n° 2).

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.*



Il CTU ha acquisito copia estratto atto di matrimonio dal comune di Torre del Greco. Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato n° 3).

Non è necessaria la visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene è una persona fisica.

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 allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Essendo già presente in atti la certificazione notarile, non è stato necessario procedere ad ulteriori approfondimenti.

Quesito B

- 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;

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento con soprastante terrazzo posto al terzo piano di un fabbricato per civili abitazioni, ubicato nel comune di Scalea (CS), in località Pantano, via Campo Volo, interno 23, scala A. Composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, piccolo corridoio e balcone a livello dal quale si accede tramite una scala a chiocciola al terrazzo sovrastante. Esattamente corrispondente a quanto dichiarato in catasto.

L'immobile oggetto di causa è contraddistinto nel N.C.E.U. del comune di Scalea al foglio 15, particella 412, subalterno 40 - via Campo Volo, piano 3 Z.C. 2, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 59,00 (totale, escluse aree scoperte, mq 48,00) rendita catastale euro 158,04. La superficie utile dell'appartamento, per come rilevato in loco è pari a mq 45,02, mentre la superficie utile del balcone e del terrazzo è pari a mq 59,30.

L'immobile è confinante con vano scala, appartamenti interno ventidue ed interno ventiquattro.

L'appartamento, così come sopra individuato e descritto, è conforme alla descrizione ed individuazione effettuata nell'atto di pignoramento e tali dati consentono la sua univoca identificazione. Il tutto è riscontrabile nelle planimetrie allegate. *Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato 4).*

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.

L'unità immobiliare posta all'interno del fabbricato E/4 fa parte del villaggio residenziale "Il Pantano" le cui parti comuni sono: strade, viali, aree a verde, etc., oltre alle scale di accesso al fabbricato E/4 nello specifico "scala A".

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.

Nella procedura in oggetto non vi sono terreni.

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, allegati:

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

L'appartamento, così come sopra individuato e descritto, è conforme alla descrizione ed individuazione effettuata nell'atto di pignoramento e tali dati consentono la sua univoca identificazione. All'uopo si allegano i seguenti documenti:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale. Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato n° 5).

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 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.

Dalle indagini effettuate si è riscontrata la correttezza del pignoramento sia al tempo della sua trascrizione che alla data attuale, in quanto non sono intervenute modificazioni urbanistiche dal punto di vista amministrativo ed ipotecario. **L'unità immobiliare in oggetto è conforme ai dati catastali ed alla planimetria depositata presso l'Agenzia di Cosenza, nonché ai dati registri immobiliari.**



Quesito C

- 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.*

Il sottoscritto CTU è in grado di affermare che al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero.

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.*

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Territoriale di Paola, è risultato che non vi è alcun contratto di locazione registrato, come evidenziato dall'atto rilasciato da tale agenzia avente Prot. n. 61075 con data 03/07/2019. *Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato 6).*

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.

Ai fini di poter stabilire il più giusto valore locativo dell'immobile, il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire opportune verifiche sulla scorta dei dati catastali dell'immobile e dei rilievi effettuati. In base alle sue caratteristiche con altri immobili simili presenti in zona, nonché alla sua ubicazione e sulla base di ricerche di mercato dei prezzi di locazione applicati in recenti contrattazioni, riferiti al mq. Si precisa che 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. *Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato 7)*. L'elaborazione degli elementi rilevati, gli opportuni raffronti con le caratteristiche dell'immobile in oggetto, lo stato d'uso e di manutenzione, la personale esperienza e studio del sottoscritto in merito, hanno consentito di attribuire alla unità immobiliare in valutazione ed oggetto della presente perizia, un valore locativo al mq di superficie lorda di euro 2,70 al mq per mese. Quindi il valore locativo dell'appartamento risulta € 2,70 x mq 63,42 = € 171,23 al mese.

Quesito D

- 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.

Il sottoscritto CTU, esperite tutte le indagini del caso, indicate nel quesito, è in grado di dichiarare che per l'unità immobiliare per cui è causa non esistono formalità, oneri e vincoli di nessun tipo.

Né esistono diritti reali quali usufrutto, superficie, enfiteusi né diritti personali quali uso, abitazione, a favore di terzi sia alla data di pignoramento dell'immobile, sia all'attualità.

Non esistono, altresì, servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; né domande giudiziali e giudizi in corso; né vincoli di ogni natura e tipo; né acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; né sequestri penali ed amministrativi; né canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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.

Si è riscontrato che l'appartamento in oggetto fa parte di un super condominio, e più precisamente, esistono due gestioni condominiali, una che regola tutte le aree comuni ai fabbricati facenti parte dell'originaria lottizzazione ed una che riguarda esattamente il fabbricato E/4 scala A. Quindi, il sottoscritto ha acquisito le necessarie notizie e documentazioni presso i rispettivi amministratori.

Per quanto riguarda il condominio Il Pantano "EDILEVA E/4" che gestisce le aree comuni a tutti i fabbricati, come risulta dalla comunicazione ricevuta dall'attuale amministratore alla data del 24/06/2019, si rileva un debito a carico di di € 1.568,02 per spese relative ad anni precedenti non ancora pagate. Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato 8).

Per quanto attiene il condominio scala A del fabbricato E/4, come risulta dalla comunicazione ricevuta dall'attuale amministratore alla data del 08/07/2019, si rileva un

debito a carico di _____ di € 647,10 per spese relative ad anni precedenti non ancora pagate. *Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato 9).*

Il sottoscritto ha acquisito l'unico regolamento esistente il quale interessa le aree comuni ai lotti di terreno di edificazione datato 1980. *Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato 10).*

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.

In merito a tale quesito il sottoscritto CTU ha acquisito tutte le necessarie informazioni presso il comune di Scalea ed il responsabile ha rilasciato una attestazione scritta che si allega alla presente CTU. *Tale atto viene allegato alla CTU (Allegato 11).*

In tale attestazione il comune nella persona del responsabile del settore Urbanistica e Demanio arch. Giambattista D'Alessandro, ha dichiarato che non è stato possibile reperire in archivio la pratica edilizia 1786 e relativa Concessione edilizia n. 450 del 23/12/1982. Per come sopra detto non essendo reperibile il fascicolo contenente la pratica edilizia

dell'immobile in oggetto non è stato possibile verificare se è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità e, quindi, estrarne copia.

Pertanto il sottoscritto CTU non è in grado di certificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. Si può tranquillamente dichiarare la conformità d'uso allo strumento urbanistico e che sull'immobile non sono avvenute variazioni di destinazione e/o distribuzione rilevanti rispetto all'accatastamento originario datato 30/09/1987.

Il sottoscritto ha reperito il Collaudo statico del fabbricato e l'attestato di conformità alla legislazione e normativa sismica rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza: Tali ultimi due atti (collaudo statico e certificato di conformità sismico) vengono allegati alla CTU (Allegato 12).

Mancando la documentazione agli atti del Comune, per come già detto, il sottoscritto CTU non è in grado di fornire le ulteriori precisazioni richieste nel quesito.

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 specificato al punto precedente e rilevabile dall'attestazione del comune di Scalea non è possibile stabilire se l'immobile in oggetto sia conforme all'autorizzazione edilizia e di conseguenza di stabilire se vi siano o meno degli abusi edilizi.

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.

Non potendo stabilire, in assenza del fascicolo della pratica edilizia 1786 e relativa Concessione edilizia n. 450 del 23/12/1982 per come specificato al punto 1, se vi siano o meno irregolarità urbanistiche non sono valutabili eventuali opere abusive non sanabili e quindi eventuali costi per la esecuzione di opere di ripristino.

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 F

- 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.*



Atteso che il bene pignorato è un piccolo appartamento già indicato in maniera univoca ed esauriente non è necessario vendere l'unico bene pignorato in lotti.

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.

Si precisa che il bene () è stato pignorato per intero.

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 viene 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)

Al valore sopra determinato vanno detratte le spese condominiali insolute per come indicate al punto 2 del quesito "D" per un valore di (€ 1.568,02 + € 647,10) = € 2.242,12

Quindi: € 46.296,60 - € 2.242,12 = € 44.054,48

Pertanto il valore di vendita dell'immobile è pari a:

€ 44.054,48 (quarantaquattromilacinquantaquattro/48)

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.

Dalle ricerche effettuate, si è constatato che l'immobile oggetto di perizia è stato edificato con Concessione edilizia n. 450 del 23/12/1982. Per come già specificato nei punti precedenti non essendo presente presso il Comune di Scalea il fascicolo comprendente la predetta Concessione Edilizia, non si è potuto stabilire se la costruzione è stata realizzata in conformità al progetto approvato, ma comunque, si può dichiarare che lo stabile non è completamente abusivo. Pertanto, non rientra nella casistica del quesito.

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.

* * * § * * *

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