

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 48/2021 R.G.E.

Parte creditrice: **BCC NPLS 2018 S.r.l.**

(rappresentata da "Prelios Credit Solutions S.p.A.")

Parte debitrice: [REDACTED]

Custode giudiziario: **Dott. Gianluca Tudda**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ESPERTO STIMATORE:

GEOM. DOMENICO LA GAMMA
Castrovilliari - Via dei Gerani, 8
Email: mimmolg@libero.it
PEC: domenico.lagamma@geopec.it

1) PREMESSA

Il sottoscritto geom. Domenico La Gamma, iscritto al n.2242 dell'Albo dei Geometri della prov. di Cosenza, nominato Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva N. 48/2021 R.G.E.**, promossa da "BCC NPLs 2018 s.r.l.", con sede in Conegliano, rappresentata in atti dalla "Prelios Credit Solutions S.p.A.", con sede in Milano, giusta procura speciale in atti, contro i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]opo aver accettato l'incarico di esperto stimatore del bene pignorato nella predetta procedura e prestato il "giuramento di rito", riceveva i quesiti posti dal G.E., indicati nel relativo verbale di conferimento incarico, ai quali si dà risposta attraverso la relazione che segue.-----

Acquisite le cognizioni di merito, attraverso l'esame dei fascicoli di procedura, svolte le indagini preliminari presso gli Uffici del Catasto, per acquisire la relativa documentazione catastale, venivano eseguiti i sopralluoghi di rito presso il compendio pignorato, situato nel Comune di Spezzano Albanese (CS), alla via Esaro, n. 17, con ispezioni all'interno ed all'esterno per gli opportuni accertamenti, eseguendo rilievi fotografici e prendendo nota, su separati fogli, di misurazioni e relative caratteristiche.

ATTI DI PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Il titolo di provenienza del compendio pignorato risultante in capo agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] è costituito da:

a) Atto di Deposito e Ratifica di Scrittura Privata stipulato dal notaio

[REDACTED] il 24/06/1985, rep. n. 50286, registrato all’Ufficio Registro di Castrovillari il 28/06/1985 al n.797, vol.156, e trascritto all’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12/07/1985 ai nn. 14131 r.g. e 113234 r.p. (*Alleg. A*);

Dalla lettura del predetto Atto, si desume che esso è di natura confermativa della ivi acclusa **scrittura privata di compravendita del 04/11/1976**, registrata a Castrovillari il 05/06/1985 al n. 420, vol. 96, con la quale i medesimi costituiti acquistarono [REDACTED]

[REDACTED], il terreno sito in agro di Spezzano Albanese della superficie di mq. 910, identificato in Catasto col mappale (particella) 163 del foglio 5. Nella predetta scrittura privata, inoltre, viene dichiarato che il lotto ceduto fa parte del terreno di maggior consistenza del venditore [REDACTED] ricevuto in donazione dal genitore [REDACTED] [REDACTED] con atto pubblico stipulato in data 03/11/1976, sempre a rogito del predetto notaio.

Per la precisione, tale p.la 163 di mq. 910, oggetto di vendita, risulta frazionata dalla p.la originaria n.163 ma di mq. 1.600, giusta tipo di frazionamento catastale prot. n. 1/80, regolarmente approvato in data 07/02/1980 dall’Ufficio del Catasto di Cosenza (ex U.T.E.), che trovasi allegato al suddetto atto.

Ai fini degli accertamenti peritali in corso, si è ritenuto di notevole importanza acquisire anche i due atti traslativi del bene che precedono il suddetto atto di provenienza del 24/06/1985, e precisamente:

b) Atto notarile di Donazione del 03/11/1976, sopraindicato, stipulato dal not. [REDACTED], registrato a Castrovillari il 10/11/1976 al

n.1180, e trascritto all’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 26/11/1976 ai nn. 19992 r.g. e 122225 r.s. (*Alleg. A.1*), mediante il quale [REDACTED] a ricevuto in donazione dal genitore [REDACTED] l’appezzamento di terreno esteso mq. 1.600, in agro di Spezzano Albanese e distinto in Catasto al foglio 5 p.la 163 (*di cui fa parte la porzione di terreno di mq. 910, pervenuta agli esecutati come sopra e distinta con il medesimo numero catastale*);

c) Atto notarile di Compravendita del 07/09/1974, a rogito del notaio [REDACTED] rep. n.30538, registrato a Castrovilliari il 24/09/1974 al n.1066, e trascritto all’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 02/10/1974 ai nn. 18822 r.g. e 81795 r.s. (*Alleg. A.2*), mediante il quale il succitato [REDACTED] acquistò dalla società “[REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano, l’appezzamento di terreno di mq. 1.600 oggetto del precedente atto, sito in agro di Spezzano Albanese e distinto in Catasto al foglio 5 p.la 163 (*di cui, ripetiamo, fa parte la porzione di terreno di mq. 910, pervenuta agli esecutati e distinta con il medesimo numero catastale*).

ci) ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Dalla certificazione notarile datata 04/06/2021 della dr. [REDACTED]

[REDACTED] Notaio in Corleone, depositata agli atti di procedura, si evince che la procedura esecutiva in essere si è instaurata a seguito del Pignoramento Immobiliare del 01/04/2021, rep. n. 579, depositato presso il Tribunale di Castrovilliari e trascritto presso l’Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19/05/2021, ai nn. 13026 r.g. e 10306 r.p., a favore di BCC NPLS 2018 S.r.l., con sede in Conegliano (TV), e contro i soggetti esecutati sopra elencati, con il quale veniva

sottoposto ad esecuzione immobiliare il fabbricato di loro proprietà, in parti uguali tra loro, sito nel Comune di Spezzano Albanese (CS), alla via Esaro, n.17, composto da quattro unità immobiliari, riportate nel **Catasto dei Fabbricati**, al medesimo Comune e così ivi identificate:

- **Abitazione al foglio n. 5, particella 163, sub. 1**, categoria A/3;
 - **Abitazione al foglio n. 5, particella 163, sub. 2**, categoria A/3;
 - **Abitazione al foglio n. 5, particella 163, sub. 3**, categoria A/3;
 - **Magazzino al foglio n. 5, particella 163, sub. 4**, categoria C/2.
-

N.B.: Si specifica che, dalle indagini catastali eseguite, emerge che il fabbricato pignorato sopra indicato, dichiarato nell'anno 1986 presso il Catasto Fabbricati della prov. di Cosenza, è stato edificato sul terreno riportato nel Catasto Terreni della prov. di Cosenza, nel Comune di Spezzano Albanese, al foglio 5, particella 163 di mq. 910, che corrisponde esattamente al terreno pervenuto ai medesimi esecutati con l'atto di provenienza indicato al predetto **punto 2.a**, tant'è che ne conserva il medesimo identificativo (numero) catastale. -----

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla medesima certificazione notarile agli atti di procedura, si evince che gli immobili sopra elencati, oggetto della suddetta Procedura Esecutiva di Pignoramento Immobiliare, sono gravati dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

4.1 - Ipoteca Volontaria iscritta all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 02/08/2006 ai nn. 26507/5340, contro tutti gli esecutati e a favore di Banca di Credito Cooperativo della Sibaritide, Soc. Cooperativa con sede in Spezzano Albanese, a garanzia di mutuo fondiario giusta Atto

per notaio [REDACTED] del 27/07/2006, rep. n.30536, per un capitale di euro 160.000,00;

4.2 – Ipoteca Legale iscritta all’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 04/03/2010 ai nn. 6365/1348, contro l’esecutato per la quota di ½ sugli immobili p.la 163 subb. 1 - 4, e a favore di Equitalia ETR SpA con sede in Cosenza, a seguito di proprio atto emesso a norma art.77 DPR n.602/1973 del 01/03/2010, rep. n.1278/34, per un capitale di euro 35.383,96;

4.3 - Ipoteca Legale iscritta all’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 07/08/2013 ai nn. 20473/1782, contro l’esecutato [REDACTED] per la quota di ½ sugli immobili p.la 163 subb. 2-3-4, e a favore di Equitalia SUD SpA con sede in Roma, a seguito di proprio atto emesso a norma art.77 DPR n.602/1973 del 16/07/2013, rep. n.926/3413, per un capitale di euro 30.021,77;

4.4 - Ipoteca Giudiziale iscritta all’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 24/06/2015 ai nn. 13982/1459, contro l’esecutata [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½, e a favore di [REDACTED] con sede in Faenza, a seguito di decreto ingiuntivo del 04/06/2015, rep. n.2168/2015 del Tribunale di Ravenna, per un capitale di euro 13.200,06;

4.5 - Ipoteca Giudiziale iscritta all’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza il 31/03/2016 ai nn. 7614/828, contro l’esecutata [REDACTED] per la quota di ¼, e a favore di [REDACTED] con sede in Bergamo, a seguito di decreto ingiuntivo del 20/11/2014, rep. n.7608 del Tribunale di Bergamo, per un capitale di euro 7.500,00;

4.6 – Pignoramento Immobiliare trascritto presso l’Ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 19/05/2021, ai nn. 13026

r.g. e 10306 r.p., contro tutti gli esecutati e a favore di BCC NPLS 2018 S.r.l., con sede in Conegliano (TV), a seguito di verbale di pignoramento immobili del 01/04/2021, rep. n.579, del Tribunale di Castrovilliari.

- **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.** Da indagini e dichiarazioni rilasciate dagli esecutati in sede di sopralluogo, si afferma che sugli immobili oggetto di esecuzione non sono state accertate domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali, ulteriori pesi o limitazioni d'uso;
- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura.** Al momento della vendita, a cura e spese della procedura, dovranno essere cancellate presso l'Ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e descritte ai precedenti punti da 4.1 a 4.6;
- **Ulteriori informazioni.** Da indagini e dichiarazioni rilasciate dagli esecutati in sede di sopralluogo, si afferma che:
 - non sono state accertate spese straordinarie, spese condominiali scadute e non pagate e cause in corso;
 - il fabbricato pignorato risulta privo di condominio legalmente costituito e di amministratore;
 - l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie (spese di pulizia e illuminazione scala, etc.) gravante sul bene ammonta a circa € 150,00.

4) DESCRIZIONE COMPENDIO PIGNORATO.

UBICAZIONE E CONTESTO DI ZONA. Il compendio pignorato è sito nel Comune di Spezzano Albanese (CS), alla via Esaro, n.17, in località Stazione di Spezzano Albanese, un piccolo agglomerato distante circa 5 chilometri dal centro cittadino, sorto a ridosso dell'omonima stazione

ferroviaria, attualmente dismessa ma che in passato ha assunto una certa importanza territoriale, in quanto crocevia ferroviario di collegamento interregionale tra le località di Sibari-Cosenza-Lagonegro.

Il tessuto edilizio, sviluppatisi, essenzialmente, dal dopoguerra in avanti, si presenta vario, composto da edifici residenziali ed edifici a destinazione produttiva-commerciale, nel complesso di semplice ed economica fattura, parte in normale stato conservativo e parte tendente al degrado. A seguito della dismissione della tratta ferroviaria, l'intera zona ha subito un ridimensionamento territoriale, soprattutto in ordine alla propria economia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / IMPIANTI E CONSISTENZA DEL FABBRICATO. Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato con accesso su strada pubblica (via Esaro), avente struttura portante in muratura che si sviluppa su quattro piani, ovvero un piano interrato e tre piani fuori terra, serviti da vano scale comune e nei quali sono distribuite le quattro unità immobiliari pignorate, prettamente residenziali, possedute ed abitate dagli esecutati.

Il fabbricato, complessivamente **in mediocre stato conservativo**, presenta una superficie totale coperta di mq.199 circa ed un'altezza complessiva di mt. 9,00, misurata dal piano terreno all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, da cui si determina un volume realizzato fuori terra, del tutto residenziale, pari a **mc.1791** circa.

Nello specifico, risulta così composto:

- **piano interrato** con una superficie lorda di **mq. 183,00** circa ed un'altezza interna di mt 2,90, destinato a box-magazzino con accesso dalla corte retrostante, con una superficie commerciale di **mq.183,00**;
- **piano terra** con una superficie lorda di **mq. 183,00** circa ed un'altezza

interna di mt 2,80; destinato inizialmente ad un'unica abitazione (per come risulta agli atti del Catasto), attualmente risulta, a seguito di recente intervento di ristrutturazione, suddiviso in due appartamenti, di cui quello posto sul lato sud, di mq. 99,00 circa, oltre balcone di mq.8,00, con una ragguagliata superficie commerciale di **mq. 101,00** (*derivante da mq.99,00 + mq.8,00 x 0,25*), allo stato si presenta finito ed abitabile, mentre l'altro, posto sul lato nord, di mq. 84,00 circa, oltre balcone di mq.5,00, con una ragguagliata superficie commerciale di **mq. 85,00** (*derivante da mq.84,00 + mq.5,00 x 0,25*), allo stato si presenta in corso di ristrutturazione, per cui non abitabile;

- **piano primo** con una superficie linda di **mq. 183,00** circa ed un'altezza interna di mt 2,80, oltre n.2 balconi di mq. 26,00, con una ragguagliata superficie commerciale di **mq. 189,50** (*derivante da mq.183,00 + mq.26,00 x 0,25*), destinato all'abitazione dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED] (esecutati);
- **piano secondo** con una superficie linda di **mq.183,00** circa ed un'altezza interna di mt 2,80, oltre n.2 balconi di mq. 26,00, con una ragguagliata superficie commerciale di **mq. 189,50** (*derivante da mq.183,00 + mq.26,00 x 0,25*), destinato all'abitazione in cui risiedono i coniugi [REDACTED] (esecutati).

Detto edificio ricade sul lotto di terreno corrispondente alla particella catastale n.163 del foglio di mappa n. 5 del Comune di Spezzano Albanese, intestata agli esecutati, di forma triangolare con una superficie di mq. 910 ed un lato prospiciente la strada comunale via Esaro.

L'intera particella risulta annessa all'edificio in quanto destinata a corte di pertinenza, sistemata a giardino e spazi esterni di accesso e posteggio e

sulla quale risultano presenti alcuni corpi di natura accessoria di modeste entità, edificati nei pressi del predetto fabbricato, di tipologia edilizia semplice ed in scadenti condizioni conservative.

Tali corpi accessori, tutti ad un piano fuori terra ed utilizzati per il ricovero e deposito di macchinari, materiali e attrezzature varie, sono costituiti da **tre tettoie in ferro** e da **tre locali in muratura** leggera, delle seguenti consistenze:

- tettoia n.1 con una superficie coperta di **mq. 26,00** circa, altezza media di mt 2,40 e superficie commerciale raggagliata di **mq. 13,00** (*derivante da mq. 26,00 x 0,50*);
- tettoia n.2 con una superficie coperta di **mq. 30,00** circa, altezza media di mt 2,90 e superficie commerciale raggagliata di **mq. 15,00** (*derivante da mq. 30,00 x 0,50*);
- tettoia n.3 con una superficie coperta di **mq. 39,00** circa, altezza media di mt 2,90 e superficie commerciale raggagliata di **mq. 19,50** (*derivante da mq. 39,00 x 0,50*);
- locale n.1 con una superficie coperta e commerciale di **mq. 22,00** circa, altezza media di mt 2,50 e volume di mc. 55 circa;
- locale n.2 con una superficie coperta e commerciale di **mq. 30,00** circa, altezza media di mt 2,35 e volume di mc. 70 circa;
- locale n.3 con una superficie coperta e commerciale di **mq. 33,00** circa, altezza media di mt 2,90 e volume di mc. 96 circa;

Per una migliore cognizione del contesto di zona interessato, della consistenza del lotto e dei fabbricati ivi edificati, si allega lo **stralcio ortofoto (Alleg. B)**, che ritrae la ripresa fotografica aerea della zona con ivi indicato il contorno del lotto (particella 163), lo **sviluppo dello stralcio**

ortofoto (*Alleg. B.1*) ed una planimetria d'insieme del compendio pignorato (*Alleg. C*), sulle quali sono stati indicati il contorno della p.la 163 degli esecutati, con all'interno il fabbricato principale pignorato, la corte pertinenziale e corpi accessori; di ciò, si acclude opportuno dossier fotografico (*Alleg. D*), per meglio documentare relative caratteristiche costruttive e conservative.

Dall'esame delle suddette planimetrie indicate, si nota che sia il fabbricato principale pignorato che i vari corpi accessori, sono stati tutti edificati sul confine di proprietà del lotto originario, che, ricordiamo, corrisponde alla p.la catastale 163 di proprietà degli esecutati, oltre che detto fabbricato principale è stato costruito parallelamente alla prospiciente via Esaro, ad una dista media dal ciglio stradale di mt 4,60.

Si precisa, a tal punto, che la fascia di terreno che si frappone tra l'edificio pignorato e detta via Esaro, pur essendo sistemata a giardino di pertinenza esclusiva del fabbricato pignorato, in realtà non appartiene alla p.la catastale n.163, attinente al pignoramento, bensì ricade sulla limitrofa particella catastale n.982, intestata ad altra ditta.

5) SITUAZIONE CATASTALE COMPENDIO PIGNORATO.

A seguito delle indagini condotte presso l'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali di Cosenza, in merito alla situazione catastale del compendio pignorato, si è accertato quanto segue.

Dalle ricerche eseguite al **Catastro Terreni**, sono stati acquisiti l'estratto di **mappa catastale** (*Alleg. E*) e la **visura catastale storica** della particella in questione, interessata dal pignoramento (*Alleg. E.1*), dal cui esame si conferma che l'edificio pignorato ricade sul lotto di terreno, di forma triangolare ed esteso mq. 910, corrispondente alla **particella catastale n.**

163 del foglio di mappa n. 5 del Comune di Spezzano Albanese, intestata ai suddetti esecutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, giusta atto di Deposito e Ratifica di Scrittura Privata di acquisto per notaio [REDACTED] del 24/06/1985, regolarmente trascritto, i quali, ricordiamo, come già dibattuto e chiarito in procedura, hanno acquistato il terreno in costanza di comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi [REDACTED], ragion per cui anch'esse rientrano in parti uguali nella proprietà, al pari dei rispettivi coniugi, ovvero ciascun coniuge è proprietario per una quota di 1/4 dell'intero.

Da ulteriore analisi dei suddetti atti catastali, si desume che il lotto di terreno è stato oggetto di aggiornamento catastale a seguito dell'avvenuta dichiarazione in Catasto del fabbricato in questione nell'anno 1986, mediante la presentazione dell'atto catastale "Tipo Mappale n.2028/1986", con il quale è stata aggiornata la mappa catastale e trasformata la qualità originaria dell'intero lotto di terreno di mq. 910, da Pascolo a Ente Urbano, statuendo che la p.la 163 rappresenta il fabbricato con l'annessa corte di pertinenza. A titolo informativo, si evidenzia che sulla mappa catastale il fabbricato risulta rappresentato in modo errato all'interno della p.la 163, sia per forma che posizionamento, errore dovuto, con tutta probabilità e come già constatato in altri casi, ad una cattiva digitalizzazione della mappa cartacea.

Dalle ricerche eseguite, invece, al **Catasto Fabbricati**, sono state acquisite le visure catastali (**Alleg. F**) e relative planimetrie catastali (**Allegg. F.1 - F.2 - F.3 - F.4**) delle quattro unità immobiliari costituenti il fabbricato pignorato, dalle quali si desume che le medesime sono ivi censite al Comune di Spezzano Albanese, con i seguenti dati censuari:

- **Abitazione a piano terra, al foglio n. 5, particella 163, sub. 1,**
categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 184, rendita € 369,27;
- **Abitazione a piano primo, al foglio n. 5, particella 163, sub. 2,**
categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 198, rendita € 369,27;
- **Abitazione a piano secondo, al foglio n. 5, particella 163, sub. 3,**
categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 196, rendita € 369,27;
- **Magazzino a piano sotto-strada, al foglio n. 5, particella 163, sub. 4,**
categoria C/2, classe U, consistenza 135 mq, superficie catastale mq. 173, rendita € 306,78.

Relativamente alle indagini condotte in Catasto, inoltre, si fa presente che:

- le suddette unità immobiliari urbane risultano intestate ai suddetti esecutati [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, da intendersi, comunque e per come già detto prima, in comunione legale dei beni con i rispettivi coniugi [REDACTED]
- le planimetrie catastali del fabbricato recano la data di loro prima presentazione presso l’Ufficio del Catasto, corrispondente al 01/02/1986;
- che agli atti catastali delle suddette unità immobiliari, anziché Via Esaro, viene erroneamente indicato l’indirizzo di Via Sant’Antonio da Padova, da rettificare con una istanza di correzione presso il suddetto ufficio catastale;
- che non è stato accertato alcun riscontro catastale per quanto concerne i descritti locali accessori del fabbricato principale ricadenti sulla corte di pertinenza dello stesso, ovvero sul lotto di terreno distinto in Catasto con la medesima p.lла 163. -----

6) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Sono state condotti presso l’Ufficio tecnico del Comune di Spezzano Albanese, i rituali accertamenti peritali finalizzati a rintracciare tutta la documentazione tecnico-amministrativa ivi depositata, relativa agli immobili oggetto del citato pignoramento immobiliare, per quindi determinarne la conformità sotto il profilo edilizio-urbanistico.

A tali fini, si inoltrava al suddetto Comune la richiesta prot. n.0014692/2022 (*Alleg. G*) alla quale, dopo vari contatti, fasi interlocutorie e diversi solleciti, si otteneva la risposta scritta prot. n. 13182/2023 (*Alleg. G.I*) con la quale il Comune attestava le difficoltà a rintracciare la documentazione tecnica richiesta, anche per motivi di riordino dell’archivio, riservandosi di fare ulteriori ed approfondite ricerche per, poi, darne riscontro entro breve tempo.

Pertanto, si inoltrava l’ulteriore richiesta prot. n.0016407/2023 (*Alleg. H*), con la quale si richiedeva al Comune il rilascio dell’eventuale documentazione tecnica rintracciata o, in subordine, il rilascio di apposite certificazioni comunali. -----

L’Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Albanese, esperite le ulteriori ricerche, ha rilasciato in merito le seguenti e recenti certificazioni:

a) **Certificato Comunale** prot. 16971/2023 (*Alleg. I*) con il quale, relativamente agli immobili (*pignorati*) siti nel Comune di Spezzano Albanese in Via Esaro n. 17, composti da fabbricato residenziale, a tre piani fuori terra ed uno entroterra, munito di corte pertinenziale con annessi locali accessori (*così come sopra descritti e censiti in Catasto e di proprietà dei suddetti sigg. esecutati*), si attesta che negli archivi ed elenchi del Comune

di Spezzano Albanese non risultano pratiche archiviate inerenti titoli abilitativi edilizi, né ordinari e né in sanatoria, tantomeno risultano presenti domande di sanatoria edilizia, ai sensi L.47/85 e ss.mm.ii.;

b) Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 16407/2023 (*Alleg. J*), dal quale si desume che, secondo le vigenti norme urbanistiche, il terreno (*pignorato*) distinto in Catasto al **foglio 5 particella 163** ricade in “zone per attività produttive”, precisamente zona classificata “D0” – piccolo artigianato e commercio – , regolamentata dall’art. 26 delle norme tecniche di attuazione della vigente Variante al Piano Regolatore Generale, di cui si allega relativo estratto (*Alleg. K*).

Ivi, si legge che tali zone sono destinate ai piccoli interventi di carattere artigianale, industriale, commerciale o direzionale con annessa residenza per i titolari dell’impresa o per la guardiania. In esse, considerata le ridotte dimensioni del comparto, si interverrà a mezzo di singola concessione nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi: indice fondiario 1,80 mc/mq, altezza massima 7,50 ml, distanza dal ciglio stradale 8,00 ml, distanza fra fabbricati 10,00 ml, distanza dai confini 5,00 ml, etc.. Inoltre, il volume ammesso per la residenza non potrà superare il 20% del volume complessivo, la superficie massima dell’alloggio non potrà comunque mai superare i 200 mq e detto alloggio dovrà essere ricompreso unitariamente nell’edificio principale destinato alle attività produttive e costituire con esso un’ unica architettonica.

7) ACCERTAMENTO CONFORMITÀ EDILIZIO – URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

Alla luce di quanto sopra detto, dalle indagini peritali eseguite, dai documenti e certificati comunali acquisiti ed ivi allegati, emerge che **sia il**

fabbricato principale pignorato che i locali accessori ricadenti sulla relativa corte di pertinenza sono stati costruiti senza il rilascio di alcun titolo e/o autorizzazione edilizia.

In tal caso, risulta importante accertare l'**epoca costruttiva degli immobili**, se realizzati prima o dopo il 01/09/1967, che, ricordiamo, è la data dell'entrata in vigore della legge 765/67, che ha introdotto l'obbligo di ottenere un legittimo titolo edilizio abilitativo alla costruzione o trasformazione di un edificio.

Ebbene, dalle opportune analisi e verifiche utili a stabilire l'epoca costruttiva degli immobili oggetto di perizia, **tenuto conto**:

➤ **che in ciascuno dei sopra elencati atti di provenienza del bene pignorato, ovvero**

- sia nell'**Atto di Deposito e Ratifica di Scrittura Privata del 24/06/1985**, stipulato dal notaio [REDACTED] *(lleg.A)*, che ha riguardato la conferma della **scrittura privata di compravendita del 04/11/1976**, con la quale i sigg. esecutati acquistarono il terreno attinente al pignoramento,

- e sia nei due precedenti atti notarili di trasferimento, nell'**Atto di Donazione del 03/11/1976** per notaio [REDACTED] *(Alleg.A.1)* e nell'**Atto di Compravendita del 07/09/1974** per notaio [REDACTED]

[REDACTED] *(Alleg.A.2), -----*

viene esclusivamente descritto solo il trasferimento di un appezzamento di terreno, senza alcun accenno o riferimento a entrostanti fabbricati, per cui si può ipotizzare che al momento di tre distinti atti di trasferimento i fabbricati non erano ancora stati costruiti; -----

➤ che la prima data ufficiale che documenta la presenza del fabbricato pignorato è la data del 01/02/1986, di presentazione del relativo accatastamento presso il Catasto Fabbricati (ex N.C.E.U.) di Cosenza, riscontrabile anche sulle planimetrie catastali depositate presso codesto Ufficio Catastale, ed allegate alla presente;

➤ e che, altresì, le caratteristiche costruttive e di finitura dei fabbricati realizzati, sia per vetustà che per tipicità, non sembrano proprio appartenere un'epoca ante 1967;

si ritiene appropriato poter desumere che la data di costruzione del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, sia ricompresa nell'epoca temporale tra il 04/11/1976 (data della scrittura privata di acquisto del terreno da parte degli esecutati, ratifica, poi, con l'atto notarile del 1985) **ed il 01/02/1986** (data di presentazione della denuncia di accatastamento del fabbricato presso il Catasto di Cosenza), mentre **per quanto concerne i locali accessori ricadenti sulla corte di pertinenza del fabbricato principale**, che non sono stati dichiarati in Catasto e che mostrano caratteristiche costruttive ancor meno vetuste del medesimo, **si può asserire che siano stati realizzati anche successivamente all'anno 1986.** -----

Quanto appena detto, equivale a voler dire che il **fabbricato principale pignorato e relativi locali accessori sono stati edificati successivamente alla data del 01/09/1967 ed in difetto di provvedimenti autorizzativi, per cui tali sono da considerare di natura abusiva.**

VERIFICA SULLA POSSIBILITA' DI SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL D.P.R. 380/2001. -----

A seguito di quanto accertato sopra, occorre verificare per i suddetti

fabbricati se ricorrono i presupposti di ottenere una sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, cosiddetta ordinaria, che, ricordiamo, al "comma 1" stabilisce quanto segue: "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, ... omissis ..., fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*" .

Entrando nel merito, occorre stabilire se i fabbricati realizzati rispettano, o meno, le norme edilizie vigenti nella zona urbanistica in cui ricadono, che, come detto sopra, secondo il vigente strumento urbanistico P.R.G., adottato sin dal 1985, ricadono in un ambito destinato a "zone per attività produttive", precisamente zona "D0" – piccolo artigianato e commercio –.

Pertanto, tenuto conto dei parametri urbanistici previsti in tale zona, elencati al precedente punto 7.b della presente relazione, e dei dati metrici, di ubicazione e di destinazione degli immobili esistenti e del lotto in cui ricadono, si giunge ad asserire che **gli immobili edificati oggetto della procedura esecutiva non rispettano le norme edilizie vigenti, in quanto violano quasi tutti i relativi parametri edilizi imposti, ovvero:**

- a) l'indice fondiario; difatti, il volume edificabile assentito per il lotto è pari a **mc 1.638** (mq 910 x 1,80 mc/mq), mentre, in realtà, il volume fuori terra complessivamente realizzato sul lotto supera tale limite, essendo pari a **mc 2.013**, di cui mc 1791 è il volume del fabbricato principale residenziale e mc 222 è il volume dei locali accessori, come

sopra determinati;

- b) il volume residenziale;** difatti, il volume residenziale ammesso dalle norme non può superare il 20% del volume complessivo, che sarebbe pari a **mc. 327,60** (mc 1.638 x 20%), con un limite massimo di superficie di **mq 200**, mentre, in realtà, entrambi i limiti imposti vengono superati abbondantemente, in quanto il volume totale residenziale realizzato è pari a **mc. 1791** cui corrisponde una superficie totale residenziale pari a **mq. 549**, il tutto correlato all'intero fabbricato principale, destinato esclusivamente alla residenza, da piano terra a piano secondo;
- c) l'altezza del fabbricato;** difatti, l'altezza massima consentita è pari a **ml 7,50 ml**, mentre il fabbricato principale presenta un'altezza fuori terra di **ml. 9,00**, misurata dal piano terra all'estradosso del solaio del secondo piano abitabile;
- d) la distanza dal ciglio stradale;** difatti, la distanza minima dal ciglio stradale ammessa è di **ml 8,00**, mentre il fabbricato principale dista solo **ml 4,60** dal ciglio stradale di via Esaro;
- e) la distanza dai confini;** difatti, la distanza minima dai confini è di **ml 5,00**, mentre **sia il fabbricato principale pignorato che i vari corpi accessori sono stati tutti edificati sul confine di proprietà del lotto originario.** -----

CONCLUSIONI SULLA VERIFICA DI SANABILITÀ EDILIZIA. In virtù di tutte le suddette elencate violazioni edilizie accertate, i fabbricati realizzati, come sopra individuati ed oggetto della presente procedura esecutiva, non possono ottenere una sanatoria edilizia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001.

9) DEPOSITO IN ATTI DI NOTA SULLO STATO DEGLI ACCERTAMENTI PERITALI DEGLI IMMOBILI E RELATIVE DISPOSIZIONI DI MERITO EMESSE DAL G. E..

Preso atto dagli accertamenti peritali finora eseguiti sui beni pignorati, come sopra specificati, dei quali gli ultimi, relativi alla verifica della conformità edilizio-urbanistica dei fabbricati, hanno evidenziato che **tali sono da considerare di natura abusiva, giacché realizzati in assenza di titoli abilitativi edilizi e non suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi della normativa vigente**, con inevitabili ed rilevanti ripercussioni sulla commerciabilità degli stessi, il sottoscritto esperto stimatore provvedeva a darne opportuna comunicazione mediante il deposito di una “nota sullo stato degli accertamenti peritali sugli immobili” nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, affinché il G.E. ne prendesse atto e si pronunciasse in merito, decidendo sulle eventuali modalità di prosieguo delle attività peritali.

Il G.E., preso atto di quanto sopra, emetteva in data 14.03.24 apposito dispositivo con il quale, ritenuto che il fabbricato, quantunque abusivo e non sanabile, possa essere oggetto di vendita, disponeva all’esperto stimatore di procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato, attenendosi, in tal caso, che il relativo valore deve essere calcolato detraendo dal valore del terreno pignorato i costi da sostenere per la demolizione del fabbricato abusivo e sommando, a tale importo, il valore d’uso del predetto fabbricato.

10) STIMA COMPENDIO PIGNORATO

CRITERIO DI STIMA - VALUTAZIONI - VALORI UNITARI.

Il sottoscritto esperto stimatore, preso atto di quanto sopra, seguendo le disposizioni impartite dal G.E., procede alla stima del bene pignorato come segue. -----

10.1 – STIMA VALORE DEL TERRENO. Una prima valutazione riguarda il terreno oggetto di pignoramento, che, ricordiamo, trattasi di un piccolo lotto esteso mq. 910, situato nel comune di Spezzano Albanese, alla località Stazione, costeggiante la strada comunale Via Esaro; è distinto in Catasto al Comune di Spezzano Albanese, foglio di mappa 5, particella 163, e ricade in una zona destinata ad attività produttive, precisamente in zona urbanistica classificata “D0” – piccolo artigianato e commercio – dal vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.), per come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spezzano Albanese ed allegato alla presente.

Si precisa che una ridotta ed irregolare estensione del lotto, di superficie di mq.910 a forma di triangolo allungato, tenuto conto dei parametri edilizi vigenti in zona, lo penalizza sotto l’aspetto edificatorio.

Per la determinazione del più probabile valore venale del terreno è stato applicato il cosiddetto metodo comparativo con procedimento sintetico.

Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui è ubicato l’immobile ed anche in altre zone e a questa assimilabili, ponendo particolare attenzione a quegli immobili quanto più simili a quello da valutare, per condizioni intrinseche ed estrinseche, allo scopo di conoscerne o determinarne il valore unitario medio di mercato praticato al momento di stima, ed espresso per unità di misura, vale a dire al metro quadrato (mq).

Dalle indagini condotte è emerso che il mercato edilizio risulta al momento di scarso dinamismo e che per terreni con caratteristiche simili a quello da

valutare, con destinazione urbanistica per attività produttive, il prezzo di riferimento medio è risultato di **€ 20,00/mq**.

Pertanto, si stima il più probabile valore del bene in questione nel seguente modo:

Terreno sito nel Comune di Spezzano Albanese - località Stazione, via Esaro (dati catastali: foglio 5, particella 163)

- mq.910 x € 20,00/mq x 0,90 = **€ 16.380,00**

(tenuto conto di una riduzione del 10% per requisiti di svantaggio del bene)

(diconsi euro sedicimilatrecentottanta/00)

10.2 – STIMA COSTI DI DEMOLIZIONE FABBRICATI ABUSIVI. La seconda valutazione richiesta riguarda la quantificazione dei costi da sostenere per la demolizione dei fabbricati di natura abusiva presenti sul terreno pignorato, da portare in detrazione alla normale valutazione del terreno, come poc’anzi determinata.

Di seguito, con l’ausilio dell’allegata “*planimetria d’insieme del compendio pignorato*” (**Alleg. C**), si procede con l’elencazione degli immobili di natura abusiva in esame con i rispettivi dati dimensionali (volumi e pesi) utili per quantificare i relativi costi di demolizione e di smaltimento in discarica dei relativi materiali di risulta.

DESCRIZIONE CONSISTENZE IMMOBILI.

a) fabbricato principale a struttura portante in muratura con solai in laterocemento, composto da un piano interrato, tre piani fuori terra e sovrastante sottotetto non abitabile, con una superficie coperta di circa 199 metri quadrati (mq) ed un’altezza totale ragguagliata di 13,80 metri (mt), da cui si determina un volume complessivo vuoto per pieno

dell'intero fabbricato pari a **2.746 metri cubi (mc)**; da opportuni calcoli concernenti le macerie derivanti dalla prevista demolizione del fabbricato, si è determinato che esse assommeranno ad un volume di circa **650 metri cubi (mc)**, a cui corrisponde un approssimativo peso di circa **910 tonnellate (tn)**;

b) corpi di fabbrica di natura accessoria ad un piano fuori terra, composti da:

- n. 3 locali in muratura aventi complessivamente una superficie coperta di circa 85 mq e, considerate le rispettive altezze medie, un volume totale di circa 222 mc;
- n. 3 tettoie in ferro aventi complessivamente una superficie coperta di circa 95 mq e, considerate le rispettive altezze medie, un volume totale di circa 130 mc (ragguagliato al 50%, per caratteristiche strutturali leggere); nel complesso si calcola che i **corpi di fabbrica** di natura accessoria ad un piano fuori terra determinano un volume complessivo vuoto per pieno pari a **352 mc**, dalla cui demolizione scaturiranno macerie per un volume di circa **50 mc**, a cui corrisponde un approssimativo peso di circa **70 tn**.

STIMA COSTI DI DEMOLIZIONE E DI SMALTIMENTO MACERIE. Per la quantificazione dei costi per la demolizione dei predetti immobili abusivi e per il conseguente conferimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta, eseguita indagine di mercato per reperire in zona i relativi costi unitari, è risultato che per la demolizione dei fabbricati in questione può essere applicato mediamente un costo di € 12,00/metro cubo, valutato vuoto per pieno, compreso trasporto in discarica delle macerie prodotte, mentre per gli oneri di conferimento in discarica dei medesimi materiali il costo medio è di € 18,00/tonnellata.

Pertanto applicando i suddetti prezzi alle rispettive quantità sopra determinate si ottiene:

- “*Demolizione totale dei fabbricati e trasporto macerie in discarica*”
 - Fabbricato principale: mc 2746 x € 12,00/mc = _____ € 32.952,00
 - Corpi di fabbrica accessori: mc 352 x € 12,00/mc = _____ € 4.224,00
- “*Costo conferimento macerie in discarica autorizzata*”
 - Fabbricato principale: tn 910 x € 18,00/tn = _____ € 16.380,00
 - Corpi di fabbrica accessori: tn 70 x € 18,00/tn = _____ € 1.260,00

***COSTO TOTALE PER LA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI* € 54.816,00**

(diconsi euro cinquantaquattromilaottocentosedici/00)

10.3 - STIMA VALORE D'USO DEGLI IMMOBILI. La terza ed ultima valutazione riguarda la determinazione del valore d'uso dei fabbricati oggetto di pignoramento, che, come già ampiamente detto, sono di natura abusiva e non sono sanabili, cioè non possono ottenere la regolarità edilizia, ma allo stesso tempo non sono ancora gravati da un Decreto di demolizione, la cui emissione compete al Comune di Spezzano Albanese.

Poiché sappiamo che i tempi amministrativi su tali adempimenti sono macchinosi e generalmente medio lunghi, si ritiene accettabile considerare, nel caso di specie, che tra tempi per accertamenti, di emissione ed attuazione delle relative procedure, gli immobili possano conservano un apprezzabile “valore d'uso” per un lasso di tempo pari a circa un decennio.

Per la determinazione del predetto valore d'uso, si procede, quindi, con la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Pertanto, dapprima occorre determinare tali redditi netti ritraibili dall'uso degli immobili, che possono essere del tutto commisurati ai canoni di locazione netti ricavabili dalle unità immobiliari presenti.

STIMA CANONE ANNUO DI LOCAZIONE IMMOBILI. Per la determinazione del più probabile valore del canone annuo di locazione ricavabile dagli immobili pignorati, che, si ricorda, sono costituiti da unità immobiliari sia ad uso abitazione e sia ad uso box-magazzino, è stato applicato il cosiddetto metodo comparativo con procedimento sintetico. Sono state eseguite indagini di mercato nella zona in cui sono ubicati gli immobili ed in altre zone limitrofe ed a questa assimilabili, ponendo particolare attenzione a quegli immobili quanto più simili a quelli da valutare, per condizioni intrinseche ed estrinseche, allo scopo di conoscerne o determinarne i valori unitari medi di locazione mensile praticato al momento di stima, ed espresso in euro per unità di misura, vale a dire al metro quadrato di superficie linda. Dalle indagini condotte nella zona interessata, che, si ricorda, presenta un contesto edilizio degradato, è emerso che il mercato di locazione edilizia, oltreché sporadico, risulta al momento di basso dinamismo e che per unità immobiliari similari a quella da valutare (di simili caratteristiche costruttive e in mediocre stato conservativo), il prezzo di riferimento di locazione mensile è risultato di € 1,60/mq di superficie commerciale.

Altra fonte di riferimento è stata individuata nella **banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferita al Comune di Spezzano Albanese, zona Suburbana/Scalo (*in cui ricade l'immobile in esame*), nella quale, atteso il periodo 1° semestre 2024, risultano pubblicati i

seguenti valori unitari minimi di locazione mensile:

- per **abitazioni** di tipo economico in normale stato conservativo,

valore di locazione minimo = € 1,70/mq di superficie linda,

- per **locali box** in normale stato conservativo,

valore di locazione minimo = € 1,70/mq di superficie linda.

Da un'attenta analisi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, da cui è emerso un livello di natura mediocre,

- tenuto conto delle superfici commerciali (lorde) delle singole unità immobiliari, come sopra determinate,

- ritenuto congruo applicare alle suddette unità un prezzo unitario di locazione pari a **€ 1,70/mq/mese**,

- ritenuto congruo applicare coefficienti correttivi a quelle unità che presentano caratteristiche e stato delle opere diverse e/o degradate rispetto alla media accertata,

si stima il più probabile valore di locazione annua ricavabile dagli immobili in questione nel seguente modo:

- **abitazione** a piano terra (mq.101,00 x € 1,70/mq x 12) = € 2.060,00

- **abitazione** a piano terra (mq.85,00 x € 1,70/mq x 0,50 x 12) = € 867,00

- **abitazione** a piano 1° (mq.189,50 x € 1,70/mq x 0,90 x 12) = € 3.479,00

- **abitazione** a piano 2° (mq.189,50 x € 1,70/mq x 0,90 x 12) = € 3.479,00

CANONE ANNUO LORDO DI LOCAZIONE ABITAZIONI € 9.885,00

- **box-magazzino** a piano int. (mq.183,00 x € 1,70/mq x 0,80 x 12) = € 2.986,00

- **tettoia** n.1 a piano terra (mq.13,00 x € 1,70/mq x 0,60 x 12) = € 159,00

- **tettoia** n.2 a piano terra (mq.15,00 x € 1,70/mq x 0,80 x 12) = € 245,00

- **tettoia** n.3 a piano terra (mq.19,50 x € 1,70/mq x 0,80 x 12) = € 318,00

- **box-magazzino n.1 a piano T** (mq.22,00 x € 1,70/mq x 0,80 x 12) = € 359,00
- **box-magazzino n.2 a piano T** (mq.30,00 x € 1,70/mq x 0,40 x 12) = € 245,00
- **box-magazzino n.3 a piano T** (mq.33,00 x € 1,70/mq x 0,40 x 12) = € 269,00

CANONE ANNUO LORDO DI LOCAZIONE BOX-MAGAZZINI € 4.581,00

Da tali cifre, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, si ottiene che i redditi netti annui degli immobili sono:

- REDDITO NETTO ANNUO DA ABITAZIONI (€ 9.885,00 x 0,70) = **€ 6.920,00**

(diconsi euro settemilaquattrocentosessantuno/00)

- REDDITO NETTO ANNUO DA LOCALI-BOX (€ 4.581,00 x 0,70) = **€ 3.206,00**

(diconsi euro tremilaottocentodiciannove/00)

TOTALE REDDITO NETTO ANNUO € 10.126,00

STIMA VALORE D'USO DEI FABBRICATI. Determinato il reddito netto annuo ricavabile dagli immobili, si può ora procedere alla determinazione del valore d'uso degli stessi, mediante la capitalizzazione, ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo che tali immobili sono in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Pertanto, facendo ricorso alla formula matematica per calcolare il valore d'uso degli immobili destinati ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

dove: ***Af*** è il valore finale, ***a*** è il reddito netto annuo, ***q*** è il montante unitario, ***n*** sono le annualità, ***r*** è il saggio di capitalizzazione, tenuto conto del valore locativo annuo netto sopra determinato, pari a € 11.280,00, e di ricavare, nel caso in esame, il saggio di capitalizzazione degli immobili, facendo riferimento ai recenti valori minimi di locazione e



di mercato contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferite alla zona in cui ricadono gli stessi immobili e al loro relativo stato conservativo, fatte le dovute verifiche e considerazioni, si ritiene congruo assumere, nel caso di specie, i seguenti saggi di capitalizzazione:

- per **abitazioni** di tipo economico, del **4,50%**;
- per **locali box**, saggio minimo del **5,00%**.

All'uopo, sviluppando le seguenti formule si ottiene:

Valore finale per le **abitazioni** =

$$\text{€ } 6.920,00 \times (1,045^{10} - 1) / 0,045 = \text{_____ € } 85.035,00$$

Valore finale per i **box-magazzino** =

$$\text{€ } 3.206,00 \times (1,050^{10} - 1) / 0,050 = \text{_____ € } 40.325,00$$

VALORE TOTALE _____ € 125.360,00

Considerando inoltre che, per l'assenza di garanzia per vizi, è opportuno applicare a tale valore una riduzione pari al 10%, si calcola:

$$\text{€ } 125.360,00 \times 0,90 = \text{_____ € } 113.724,00$$

(diconsi Euro centotredicimilasettecentoventiquattro/00)

che è il **VALORE TOTALE D'USO DEI FABBRICATI**

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO. In conclusione, riepilogando quanto sopra detto, attenendosi a quanto disposto dal G.E., ovvero che la stima del compendio pignorato, nel caso di specie, deve essere basata sul valore del terreno pignorato al quale vanno detratti i costi per la demolizione dei fabbricati abusivi ivi presenti e poi, a tale importo, deve essere aggiunto il valore d'uso dei predetti fabbricati, tenuto

conto dei rispettivi valori sopra determinati, si stima il valore del compendio pignorato come segue:

Valore del Terreno pignorato = _____ **€ 16.380,00 –**

Costo di demolizione fabbricati = _____ **€ 54.816,00 +**

Valore totale d'uso dei fabbricati = _____ **€ 113.724,00 =**

VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO € 75.288,00

Avendo assolto all'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castrovillari, 30/12/2024

L'esperto stimatore

Geom. Domenico La Gamma

