

Onorevole

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio, ordinata dal sig. G.E. dottoressa Federica Laino,
redatta in merito alla Esecuzione Immobiliare n°07/2017 R.G.E.I. promossa da

[REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED] cespiti siti in Paola (CS).

IL C.T.U.

geom. Francesco Altavilla



PREMESSA

Con provvedimento del 06 agosto 2018, comunicato a mezzo p.e.c. dalla Cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. Ill.ma disponeva la mia nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n°07/2017 R.G.E.I. Successivamente, in data 20 agosto 2018, comparivo in Cancelleria e prestavo giuramento di rito d'innanzi al Funzionario Giudiziario.

Consultato il sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, estraevo documentazione necessaria al fine di espletare il mandato affidatomi.

Successivamente, ho effettuato indagini presso i vari uffici per verificare tutti gli atti inerenti i cespiti e ritirare copia di quanto necessario per la valutazione richiesta e da allegare alla consulenza. In data 20 settembre 2018, ho contattato telefonicamente la Dottoressa Cocco Milena nella sua qualità di custode giudiziario per concordare modi e tempi per l'accesso al bene oggetto di stima. Purtroppo la Dottoressa Cocco Milena per motivi personali ha dovuto rinunciare all'incarico che successivamente, in data 13 novembre 2018 il G.E. affidava, in sostituzione e sempre quale custode giudiziario, all'avvocata Panzera Lucia, ma la stessa dopo diversi tentativi, anche scritti, non è stata mai raggiungibile.

Nel mentre, per carico eccessivo di lavoro, l'udienza veniva spostata d'ufficio al giorno 6 marzo 2020.

Devo evidenziare, che nonostante avessi a disposizione documentazione per poter effettuare visita sopralluogo già da tempo, per errore commesso nella calendarizzazione della presente C.T.U. per gli eventi cronologici sopra richiamati, ho effettuato visita sopralluogo il giorno 4 marzo 2020 come da verbale allegato.

Finite le premesse, passo alla risposta puntuale dei quesiti postimi.

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

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



1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Dalle indagini esperite, si è accertato che i dati ipocatastali, catastali ed urbanistici rilevati, individuano esattamente il bene oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e risulta altresì completa la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., precisando che la relazione notarile riversata in atti riporta la data del 05 aprile 2018.

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).

Si fornisce copia del titolo d'acquisto in favore dei debitori, stipulato in data 30 aprile 2009 per Notar Eleonora D'Aqui di Amantea repertorio n.109905/13928, e trascritto il 13 maggio 2009 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza ai nn. 13238/9418 (vedi allegato n.1).

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.

In risposta al presente quesito, non è necessario acquisire l'estratto di matrimonio, in quanto, per come riscontrato nell'atto di acquisto (vedi allegato n.1), trattasi di coniugi in regime di comunione legale dei beni entrambi pignorati per gli stessi immobili e per l'intero.



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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

Nulla da evidenziare, certificazione notarile esistente, se ne allega copia per come richiesto (vedi allegato n.4).

- 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;

Trattasi di due cespiti, cioè:

- fabbricato ex rurale, oggi adibito a civile abitazione in virtù di lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2009-2011 a seguito di DIA presentata presso il comune di Paola – Ufficio tecnico - ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 22, 23 e successive modificazioni ed integrazioni (vedi allegato n. 3).

- Terreno, limitrofo all'immobile sopra descritto, di modesta estensione.

Il fabbricato comprende una sola unità abitativa ed è ubicata in Paola (Cs) via Casedde n. 15 ed ha una superficie commerciale pari a mq. 262,20 di cui 26.10 di



cantina e mq. 20,75 di balconi e terrazzo (vedi planimetria quotata allegata) ed è censita al Catasto fabbricati (CF) del comune di Paola al foglio 3 particella 429 sub2. Dalla visura attuale, risulta anche una tettoia di 24 mq. (categ. Catastale C/7) censita con il sub 3 che tuttavia non trova riscontro in loco, evidentemente demolita.

Il cespite si sviluppa su tre livelli e più precisamente ingresso, cantina e ripostiglio al piano terra; cucina, corridoio, bagno ed una stanza oltre due balconcini e terrazzo al primo piano; mentre al terzo piano-sottotetto si trovano un soggiorno ed una stanza da letto. E' dotato di corte e confina ad est con via Casedde, ad ovest con particella 430 anch'essa di proprietà degli attuali soggetti pignorati, a nord con fabbriche in ditta



Dal punto di vista costruttivo e delle rifiniture, l'abitazione, al piano terra risulta essere allo stato rustico e viene usato solo come deposito temporaneo oltre le scale che danno accesso ai piani superiori con ambienti confortevoli, ben distribuiti e rifiniti compreso la copertura che svolge pianamente la sua funzione. Dal punto di vista impiantistico nulla da eccepire sia per quanto riguarda la parte elettrica, che termica e quella idrico-sanitaria; l'immobile è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria. In fine nonostante la remota data di costruzione realizzata in muratura di pietrame (ricordo che si tratta di un ex fabbricato rurale), non si notano lesioni o cedimenti che possano pregiudicarne la sua stabilità.

Il secondo cespite oggetto di pignoramento è un terreno di mq. catastali 531,00 che in sostanza, essendo limitrofo sul lato ovest alla corte del fabbricato, rappresenta l'estensione della corte stessa.



Si evidenzia che sull'atto di pignoramento e sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale l'abitazione è distinta con il sub 1 (fabbricato in corso di costruzione); oggi a seguito dei lavori eseguiti con la DIA di cui si diceva al primo capoverso di questo paragrafo, il cespite ha assunto il sub 2 che cristallizza comunque il bene oggetto di pignoramento.

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.

Le pertinenze dell'abitazione oggetto di valutazione sono rappresentate nella planimetria quotata allegata e sono:

La corte e la cantina. In allegato report fotografico.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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.

Per il terreno pignorato allego estratto di mappa e Certificato di destinazione Urbanistica.

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, alleghi :

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

Dal confronto dei dati catastali, dai titoli di provenienza, dalle note di trascrizione dei titoli precedenti all'acquisto degli odierni debitori, i beni oggetto di pignoramento e relative pertinenze, sono perfettamente identificati, anche se i dati catastali, nella sola parte dei subalterni risultano modificati in seguito ad aggiornamento per ultimazione lavori.

In allegato visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale, precisando che non esistono in banca dati catastale planimetrie 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.



Confrontando lo stato di fatto e la documentazione raccolta emerge che la sola difformità riscontrata è la mancanza del sub 3 (tettoia) che come già ricordato, sul posto non esiste.

Si quantificano in €. 1250,00 comprensivi di spese per diritti di istruttoria pratica presso l'UTC e diritti catastali, documentazione necessaria per cassare il sub 3 e recuperare l'area di sedime con SCIA per demolizione.

- 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.*

L'immobile risulta ammobiliato ed abitato dalla famiglia degli esecutati.

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.*

Ho accertato che sull'immobile oggetto di pignoramento, non esistono contratti di locazione, comodati d'uso o altro di nessun genere.

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.*

Il cespite da valutare, è situato nella periferia nord-est, località San Miceli, del comune di Paola CS ove le infrastrutture come scuole, viabilità, servizi di trasporto,



uffici pubblici, farmacie e attività commerciali rilevanti, sono pressoché assenti, e dove presenti di modeste entità. Tale situazione scoraggia investimenti immobiliari, tant'è che il mercato immobiliare registra pochi movimenti e per ricavare un dato per una valutazione verosimilmente giusta, bisogna fare riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"), che comunque riesce a dare valori su dati attendibili. Dalla sua consultazione è emerso che il valore locativo riferito al secondo semestre 2019 (ultimo disponibile), oscilla da un minimo di €2,3 al mq. ad un massimo di €3,4 al mq. di superficie lorda, come da tabella che si allega alla presente (vedi allegato n.13). Nel nostro caso, tenendo in opportuna considerazione le caratteristiche riscontrate che "personalizzano" il bene posso assumere come valore di riferimento più probabile e vicino la realtà €2,6 al mq. di superficie lorda. Quindi, $\text{mq.}262,20 \times \text{€}2,6 = \text{€}681,72$, che in cifra tonda è di €680,00 mensili. Tenuto conto che il piano terra è allo stato rustico e non usufruibile pienamente, la decurtazione di 1/3 del valore locativo è indispensabile. Quindi $\text{€}680,00 - 1/3 (\text{€}226,66) = \text{€}453,33$ ed in cifra tonda **€ 450,00**

- 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.

I vincoli esistenti sui cespiti in esame sono solo di natura Sismica e Paesaggistica.

Esiste altresì servitù di passaggio pedonale e carraio a titolo gratuito costituita in data 12/04/2007 per notar Eleonora D'Aqui già di Amantea, rep. 107979 e trascritta il giorno 11/05/2007 ai nn. 18574/12533.

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.

L'immobile, che come detto si sviluppa su tre livelli, non è ultimato al piano terra, mentre abitabile in quelli superiori; per tale circostanza le spese di gestione si



aggirano intorno ad €. 900,00 annue, mentre per il terreno a circa €. 100,00 per la pulizia annua di sfalci per la crescita di vegetazione spontanea.

Null'altro da segnalare in merito al presente quesito.

- 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.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paola, con formale domanda protocollata in data 06 novembre 2018, (*allegato n.02*), è emerso che esiste agli atti del comune solo una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) (*allegato n.03*) depositata in data 05/11/2009 con prot. n. 23112 nella quale si asserisce che il fabbricato era stato edificato in data antecedente al 01/09/1967. Non ha prodotto nulla la ricerca in merito ad eventuale certificato di agibilità.

La destinazione d'uso dell'immobile è quella residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale non avendo ricevuto nessuna comunicazione contraria al deposito della sopradetta D.I.A. Trova riscontro anche la categoria e classe censita in catasto.



2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

l'immobile non presenta difformità edilizie tali da richiedere eventuali atti di assenso in sanatoria né tanto meno esistono domande di condono edilizio, tuttavia si ricorda che catastalmente esiste una tettoia (foglio 3 particella 429 sub 3) non presente fisicamente sul posto.

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.*

Si risponde al presente quesito in maniera negativa, non avendo rilevato nessuna irregolarità urbanistica o di altra natura.



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.

Per il terreno distinto al foglio 3 particella 430, dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) la destinazione è "Zona E1 produttiva agricola", mentre nell'adottato P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) ricade in zona "Ambito residenziale di recupero Ambientale". Si evidenzia che su detto terreno grava servitù di passaggio pedonale e carraio a titolo gratuito costituita in data 12 aprile 2007 per notar Eleonora D'Aqui di Amantea rep. 107979, trascritta il giorno 11 maggio 2007 ai nn. 18574/12533.

si allega Certificato di destinazione urbanistica.

- 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.*

Trattandosi di due cespiti, ognuno di esso rappresenta un lotto.

- Lotto 1 abitazione (foglio 3 particella 429 sub 2);
- Lotto 2 Terreno (foglio 3 particella 430).



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.

Entrambi gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

- 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.

CESPITE N. 1 – ABITAZIONE

L'abitazione oggetto di valutazione ricade nella periferia nord-est del Comune di Paola (Cs), centro più rappresentativo sulla fascia costiera del tirreno cosentino per densità di popolazione, presenza di uffici pubblici, scuole, servizi sanitari nonché attività commerciali di discreto rilievo. Tuttavia bisogna evidenziare che le periferie, come quella ove ricadono i cespiti da valutare, non sono fornite di servizi altrettanto importanti, anzi, in alcuni casi completamente assenti.

Tale situazione influenza negativamente il mercato immobiliare, infatti, le contrattazioni di compravendita di abitazioni simili a quella in esame, spesso, non



vanno a buon fine. Naturalmente anche il momento contingente e particolare che stiamo vivendo, incide notevolmente.

Il criterio di stima più attendibile, scelto per l'abitazione, nelle condizioni in cui oggi opera il mercato immobiliare, è sicuramente quello della stima comparativa, ossia, si ricerca nella zona quante più abitazioni possibili con caratteristiche similari oggetto di compravendita, anche se avvenute in date non più recentissime per i motivi sopra spiegati, si può ricavare un dato di valenza ottimale. E' chiaro che a tale comparazione di prezzi bisogna praticare le "aggiunte" e le "detrazioni" per personalizzare il bene oggetto di stima (Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi – DEI Tipografia del genio Civile).

Ai fini della valutazione mi sono basato praticamente su tre criteri, cioè Standard dei servizi, standard sociale e sullo stato di manutenzione.

Adesso comparando i valori raccolti dal mercato immobiliare e da quelli estrapolati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatto dall'Agenzia delle Entrate ed usando i criteri appena espressi ne scaturiscono le seguenti tabelle:

Tab 1

Valori Comparativi	Valore Min	Valore Max
Dati riferiti al mercato immobiliare:	€.700,00 L	€.1000,00 L
Dati Tabellari dell'OMI:	€. 640,00 L	€.940,00 L

L = superficie lorda

Facendo la semisomma dei valori esposti in tabella, il più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie lorda è di €.820,00.



Tab 2:

Superficie commerciale abitazione mq.241,45 x €.820,00 al mq. =	€.197.989,00
Terrazzi e balconi..... mq.20,75 x 0,30 x €.820,00 al mq. =	€.5.104,50
SOMMANO	€.203.093,5

Tab 3 Aggiunte e Detrazioni:

<u>Aggiunte</u>	Nessun incremento di valore	€.0,00
<u>Detrazioni</u>	Assenza di garanzia per eventuali vizi:	€.10.000,00
	Oneri per la regolarizzazione urbanistica: (scia per demolizione tettoia)	€.750,00
	Oneri per aggiornamento catastale: (soppressione sub 3 tettoia)	€.500,00
	Stato di uso e manutenzione: (Piano terra da ultimare ed in particolare assenza di impiantistica, pavimenti, infissi e rifiniture in genere)	€.31.000,00
	Stato di possesso:	€.0,00
	Spese condominiali (non presenti)	€.0,00
	Sommatoria	€.42.250,00

Tab 4: Valore di Stima

Valore ordinario	€.203.093,50
Aggiunte e detrazioni al valore ordinario:	€.- 42.250,00
Valore finale di stima	€.160.083,50

In cifra tonda € 160.000,00 (€ Centosessantamila/00).



CESPITE N. 2 – TERRENO

Il terreno, limitrofo sul lato ovest della corte del fabbricato, in sostanza rappresenta per la maggior parte, ulteriore area cortilizia. Urbanisticamente oggi, secondo il PSC ricade in zona "ambito residenziale di recupero ambientale" dove fra le altre, sono previste opere di bonifica e valorizzazione dell'esistente. Considerata la modesta entità della superficie, mq. 531,00 l'uso ad area cortilizia, parcheggio scoperto, giardino e/o orto è calzante allo stato dei luoghi. Queste aree incidono sul valore delle abitazioni per il 10% del valore di stima come sopra determinato. Pertanto €. 160.000,00 x 10% = €. 16.000,00.

Riassumendo: Stima dell'abitazione €.	160.000,00
Stima del terreno €.	16.000,00
Stima complessiva €.	176.000,00.

Adesso, per dare contezza a quanto fin qui relazionato e calcolato in merito alla valutazione, per confronto, adopero il metodo di stima per "*capitalizzazione dei redditi*" considerato che si è determinato il valore locativo espressamente richiesto nei quesiti. Questo metodo si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce. La formula quindi è $V = R/i$ dove:

V è il valore dell'immobile;

R è il reddito netto;

i è il tasso di capitalizzazione.

Per il reddito netto annuo, bisogna detrarre le spese dal valore locativo che nel nostro caso è di €. 450,00 mensili, ossia €. 5.400,00 annue che in genere si assumono nell'ordine del 40% così ripartite:

5% spese condominiali gravanti sul proprietario;

5% incidenza annua lavori straordinari;

25% tasse;

5% altre.

Nel nostro caso, in assenza di condominio il dato percentuale è 35%. (**R**).



Per il tasso di capitalizzazione di solito, nella normalità, si utilizza il 3%, ma considerato il momento particolare il 2% è quello più appropriato.

In sintesi $V = 0.65 \times 12 M / i$ dove

0.65 è il coefficiente che tiene conto della detrazione del 35%;

M è il fitto mensile;

12 i mesi di affitto in un anno. Da cui $V = 7,8 \times R/i$ dove 7,8 è il prodotto di 0,65 x

12. Quindi $V = 7,8 \times \text{€} . 450,00 / 2\% = \text{€} . 175.500,00$

cifra molto vicina alla stima per comparazione.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

L'edificio non è abusivo.

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.

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero e non pro quota.

Avendo ottemperato al mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

IL C.T.U.

Francesco Altavilla

