

TRIBUNALE DI PAOLA

Ufficio Esecuzione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 71/2020 RGE

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
 - ✓ MAIOR S.P.V. s.r.l. e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. - Avv.to Genovese Annamaria
- CONTROPARTE (Debitore):

C.T.U. Incaricato

Geom. Fabiano Marisa



Fabiano Marisa

Sommario

1	PREMESSA	3
	ADEMPIMENTI PER RISPONDERE AI QUESITI.....	3
2	QUESITI E RISPOSTE	3
	PRIMO QUESITO	3
	SECONDO QUESITO:.....	4
	TERZO QUESITO:.....	6
	QUARTO QUESITO:.....	6
	QUINTO QUESITO:	7
	SESTO QUESITO:	10
	SETTIMO QUESITO:	10
3	ALLEGATI	14

1 PREMESSA

La sottoscritta Geom. Fabiano Marisa con studio tecnico in Buonvicino Via Vittoria (CS) è stata nominata con provvedimento del 04/01/2021 C.T.U. nella causa di **Esecuzione Immobiliare n. 71/2020 RGE**; il provvedimento di nomina è stato notificato a mezzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) in data 05/01/2021. In data 25/01/2021 provvedevo a comunicare, a mezzo PEC l'accettazione dell'incarico prestando giuramento di rito.

Successivamente provvedeva ad acquisire dal sistema telematico (*download dei files*) la nomina, i quesiti posti dal giudice.

ADEMPIMENTI PER RISPONDERE AI QUESITI

Per adempiere a quanto richiesto, in data 15/10/2021 provvedevo a comunicare alle parti, agli avvocati della parte debitrice e al Custode Giudiziario che in data 22/10/2021 – ore 10,30 sarebbero iniziate le operazioni peritali, consistenti nel sopralluogo e nell'accesso agli immobili oggetto di causa.

Che in data 27/10/2021 tramite email facevo richiesta all'Archivio Notarile di Cosenza della copia dell'Atto del titolo di acquisto del debitore

Che in data 31/01/2022 tramite PEC inviavo, all'Ufficio Tecnico Comunale di Praia A Mare Area Urbanistica richiesta di accesso agli atti, attestazioni e copie

Che in data 04/03/2022 tramite PEC inviavo richiesta all'Agenzia delle Entrate richiesta attestato "Verifica Registrazione Contratti di Locazione e Relative Imposte"

In data 22/10/2021, mi recavo sul luogo prestabilito e comunicato coadiuvato dal mio collaboratore Ing. Francesco Midaglia. Sul posto erano presenti la Sig.ra () eseguita e il sig./
() marito della stessa, come risulta dal verbale di sopralluogo (All. n°1), ho proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.

2 QUESITI E RISPOSTE

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

D1.1: 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;**

R1.1: Verificato la "completezza" della documentazione: la stessa risulta completa.

D1.2: 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);

R1.2 Si allega copia del titolo di acquisto del debitore Atto Notaio Giovanni Lomonaco del 08/10/1998 Repertorio N. 38995 (All. n°2)

D1.3: 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.

R1.3.a Dall'atto di cui sopra, si rileva che lo stato patrimoniale al momento dell'acquisto è in regime di separazione dei beni,

R1.3.b Non essendo una persona giuridica non si effettuata la visura camerale storica

D1.4: 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.

R1.4 Si allega certificazione notarile depositata agli atti (All. n°3)

SECONDO QUESITO: Identificazione e descrizione attuale dei beni

D2.1: 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;

R2.1: L'immobile oggetto di pignoramento è una unità immobiliare (appartamento) facente parte di un fabbricato composto da due unità immobiliare (comprensiva di quella oggetto di pignoramento), è sito nel comune di Praia A Mare Contrada Foresta – Via Giacomo Leopardi n. 4.

L'unità immobiliare – appartamento per civile abitazione è identificata in Catasto Urbano del comune di Praia A Mare contrada Foresta Piano Terra e Sottostrada 1 (Seminterrato) distinta al Foglio 58 Particella 71 Sub 12 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5 Vani Superficie Catastale pari a mq. 119 mq

La superficie commerciale è pari a mq. 156 la superficie utile pari a mq 132

L'unità immobiliare confina ad ovest con unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri _____ e _____, area comune, a sud con area di proprietà _____ ad est con proprietà del Sig. _____ ed a nord con proprietà della Sig.ra _____ I confinanti reali corrispondono con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Il bene oggetto di pignoramento è una unità immobiliare costituita da un appartamento per civile abitazione sviluppatosi al piano terra e seminterrato:

- Al Piano Terra trova posto l'abitazione composta da cucina, pranzo soggiorno, camere da letto, bagno;
- Al Piano Seminterrato trova posto un locale accessorio destinato a cantina, hobbies della famiglia, comunicante con il piano terra attraverso una scala in legno;

Inoltre si accede al Piano Copertura – Piano Soffitta non abitabile – attraverso una scala a chiocciola in ferro, posizionata prospiciente il Portico di accesso all'abitazione.

L'unità immobiliare è circondata da area pertinenziale destinata a giardino e parte pavimentata in porfido dove trova posto un gazebo per il ristoro durante l'estate.

Le finiture interne ed esterne sono di buona qualità, con tinteggiatura interna con colori pastello, pavimentazione in monocottura, infissi interni ed esterni in legno.

D2.2: 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.

R2.2: Le parti comuni a servizio del fabbricato sono individuate nel grafico catastale – “elaborato planimetrico” con i sub 8 e 11 oggi rinominati Sub 14 e Sub 15 (**All. n°4**). Nell’atto di acquisto del bene, la parte comune viene citata soltanto nella parte in cui si descrivono i confini, “*confinante e corte comune*”.

Inoltre si allegano i grafici dello stato di fatto (**All.n°5**) e fotografie (**All.n°6**).

D2.3: 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.

R2.3: Essendo un fabbricato non si è acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica

Identificazione pregressa dei beni:

D2.2.1 : 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.567 cpc;
- ✓ 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.

R2.2.1 I precedenti dati storici identificante il bene pignorato, rilevati da visure storiche catastali e ipocatastali sono di seguito elencati:

- ✓ L’unità immobiliare oggi identificata al foglio 58 particella 71 Sub 12 deriva dai Sub 2,6 e 10 della particella 71,
 - il sub 2 dal 01/01/1989 al 16/05/1997 era classificato come F4 (unità in corso definizione)
 - il sub 6 dal 21/11/1990 al 16/05/1997 era classificato come A/3 appartamento di tipo economico;
 - il sub 10 dal 26/11/1990 al 16/05/1997 classificato come corte esclusiva del sub 6

In seguito a “fusione” dei sub 2,6, e 10 è stato costituito il sub 12 con Denuncia di Variazione presentata in data 16/05/1997 identificante unità immobiliare al Piano Terra e Sottostrada 1 con corte esclusiva (*si allegano visure storiche, schede planimetriche precedenti al 1997, scheda planimetrica attuale e stralcio di mappa – All. n° 7*)

La signora _____) acquista il bene oggetto di pignoramento dal Sig. _____ che a sua volta l’aveva acquistato dal Sig. _____ con atto Dott. Lomonaco del 22/12/1990 Repertorio n.22879 (Nota di trascrizione allegata – **All.n°8**)

D2.2.2 : 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 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 presunti. 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 vi 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.

R2.2.2 La planimetria catastale non identifica il bene così come oggi si presenta. Le difformità sono dovute ad interventi edilizi non legittimi urbanisticamente, se non dopo opportuna sanatoria di cui si dirà al successivo punto **R.5.2**

TERZO QUESITO: STATO DI POSSESSO

D3.1: 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.

R3.1: L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo 22/10/2021 è risultato abitato dalla Sig.ra-1
_____ -Esecutata

D3.2: 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.

R3.2: In data 07/03/2022 L'Agenzia delle entrate a mezzo pec (**All. n° 9**) ha attestato che non risultano contratti di locazione/comodati in riferimento all'immobile.

D3.3: Determini il valore locativo del bene.

R3.3: Nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non esiste un mercato immobiliare tale da rilevare un mercato degli affitti.

Dal punto di vista fiscale un reddito/canone annuo è ritenuto congruo quando non inferiore al 10% del del valore catastale **calcolato** sulla base della valutazione automatica.

Nel caso di specie si ottiene un valore locativo annuo paria a:

$C = \text{Rendita Catastale} \times \text{Coefficiente di Rivalutazione (seconda Casa)} \times 10\% = 374,43 \times 126 \times 10\% = 4717,82 \text{ €/anno}$

D3.4: 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.

R3.4: L'immobile non è occupato da terzi né da coniuge separato.

QUARTO QUESITO:ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

D4.1 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 amministrative, 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.

realizzarsi al di sopra di finestre e balconi, coperto da un telo mobile al fine di ombreggiare tali bucaure”
(All.n°14)

Dall'esame dei sopramenzionati documenti (All.n°12-13-14) con lo stato di fatto, si rileva la non conformità della unità immobiliare al progetto autorizzato.

Inoltre, come attestato dall'ufficio tecnico comunale (All.n°10) non è stato rilasciato/depositato Certificato di Agibilità/SCA.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione, è compatibile agli strumenti urbanistici, con il titolo abilitativo assentito e con la categoria catastale attribuitagli.

D5.2 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 sussistono 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;

R5.2 L'unità immobiliare risulta essere non conforme ai titoli autorizzativi rilasciati (Concessione edilizia -DIA in sanatoria) , in quanto presenta le difformità rappresentate nella **Fig. 1** e di seguito descritte:

1. Ampliamento di superfici pari a :sup.utile 9.10 mq –sup.lorda 11,70 mq – Volume 35.10 mq;
2. Realizzazione Portico di Sup. pari a 7.90 mq;
3. Realizzazione scala in legno, previo apertura di solaio di superficie pari a mq.1.75. Scala di collegamento dal Piano Terra al Seminterrato;
4. Realizzazione di Tettoia;
5. Realizzazione di scala in ferro per collegamento piano terra – piano copertura;
6. Chiusura vano finestra;
7. Apertura Vano Finestra;
8. Realizzazione pavimentazione a livello piano seminterrato, realizzato su area comune/pertinenziale del fabbricato;
9. Realizzazione balcone a livello copertura, pari a mq.4.95;
10. Realizzazione piccole tettoie;
11. Cambio di destinazione d'uso del Piano Seminterrato da “Garage” a “Locale accessorio a servizio dell'abitazione” e fusione Piano Terra-Primo;
12. Gazebo
13. Diversa distribuzione interna e non rispetto dei requisiti igienico sanitario dettati dal D.M. 05/07/1975 art.2 (*Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14 se per due persone*) Le camere indicate con le lettere A e B , non rispettano tale requisito.

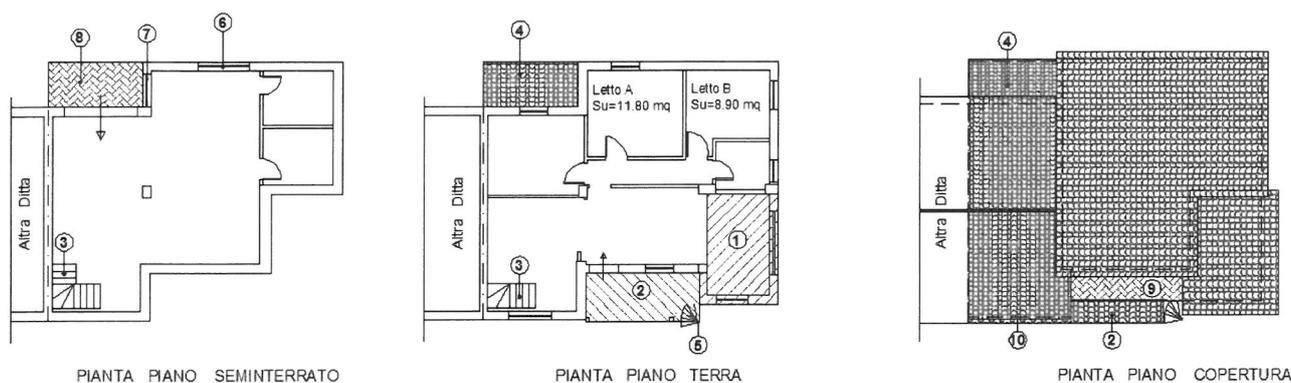


Fig. 1

L'unità immobiliare ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.LGS N.42/2004, a Vincolo Sismico e a Vincolo Idrogeologico. (All. n° 10)

La difformità di cui al **punto 1** (ampliamento) non rientra nei parametri di cui al coordinato degli art.li 34 bis c. 2 del DPR 380/2001 e art.167 c.4 del D.Lgs. N.42/2004. La superficie coperta pari a 11.70 eccede del 2% la superficie autorizzata pari a 82 mq. ($82 \cdot 2\% = 1.64$), per cui non è sanabile.

Al fine di sanare le altre difformità è necessario presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 - Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3 c.b del DPR 380/2001; previo acquisizione dei pareri di seguito descritti:

a - Per le difformità di cui ai punti 2-3-4-5-9 necessita depositare il progetto ai fini sismici, secondo le modalità della L.R. N.16/2020; ricadendo in quelle "opere prive di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità".

b - Per le restanti difformità di cui ai punti 2-4-5-7-9-10-12 è necessario acquisire autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi del D.P.R. N. 31/2017 Allegato B

Le difformità di cui ai punti 4 e 8 sono sanabili previo acquisizione di autorizzazione da parte dell'altro proprietario o di atto notarile.

Inoltre è necessario adeguare le superfici delle camere da letto ai requisiti minimi igienico/sanitario.

La Sanatoria sopra meglio specificata è presentabile anche ai sensi dell'art. 46, comma 5, del DPR N.380/2001

Agli atti di ufficio non ci sono domande di sanatoria né di Condono Edilizio.

D5.3 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.

R5.3 Come già detto al punto R.5.2 la difformità di cui al Punto 1 (FIG. 1) non è sanabile e va demolita. Il costo della demolizione e delle opere necessarie al ripristino e funzionalità del bene sono state contabilizzate (computo metrico All. n°15) ed ammontano ad **Euro 1820/00** (milleottocentoventieuro/00)

Dagli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica in data 17/02/2022, oltre alla Concessione/DIA/CIL non ci sono altre autorizzazioni né procedure di acquisizione al patrimonio comunale.

D5.4 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. 380/01.

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.

R5.4 Il bene oggetto di pignoramento, non è un terreno perciò non è stato acquisito il CDU e non essendo fabbricato rurale non è stata fatta la verifica dei requisiti di ruralità.

SESTO QUESITO: Formazione dei lotti

D6.1 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.

R6.1 Il bene oggetto di pignoramento è vendibile in unico lotto, dotato della necessaria autonomia funzionale ed economica.

D6.2 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 dalle norme in tema di divisione.

R6.2 L'immobile è pignorato per la piena proprietà.

SETTIMO QUESITO: Valore del bene e costi

D7.1 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 valore 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.

R7.1 Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato del bene che ha a quella data con quelle caratteristiche e circostanze.

Il procedimento sarà quello della stima comparativa diretta (stima sintetica), facendo riferimento a dati certi rappresentati da compravendite immobiliari effettivamente avvenute in tempi recenti.

Da una ricerca fatta attraverso il sito "Sister" dell'Agenzia delle Entrate –Ispezioni Ipotecarie, Periodo dal 01/12/2019 al 18/03/2022 con riferimenti al foglio 58 (*foglio di ubicazione del bene oggetto di stima*), ho rilevato la presenza di 222 potenziali compravendite nello stesso segmento immobiliare del fabbricato oggetto di perizia. Di tutte queste ho individuato due compravendite, di due immobili vicini (circa 200 mt) e che più si avvicinassero alle caratteristiche di quello oggetto di stima. La scelta di non prendere in considerazione altre compravendite è stata dettata dalla loro ubicazione, troppo differente da quella del bene oggetto di stima.

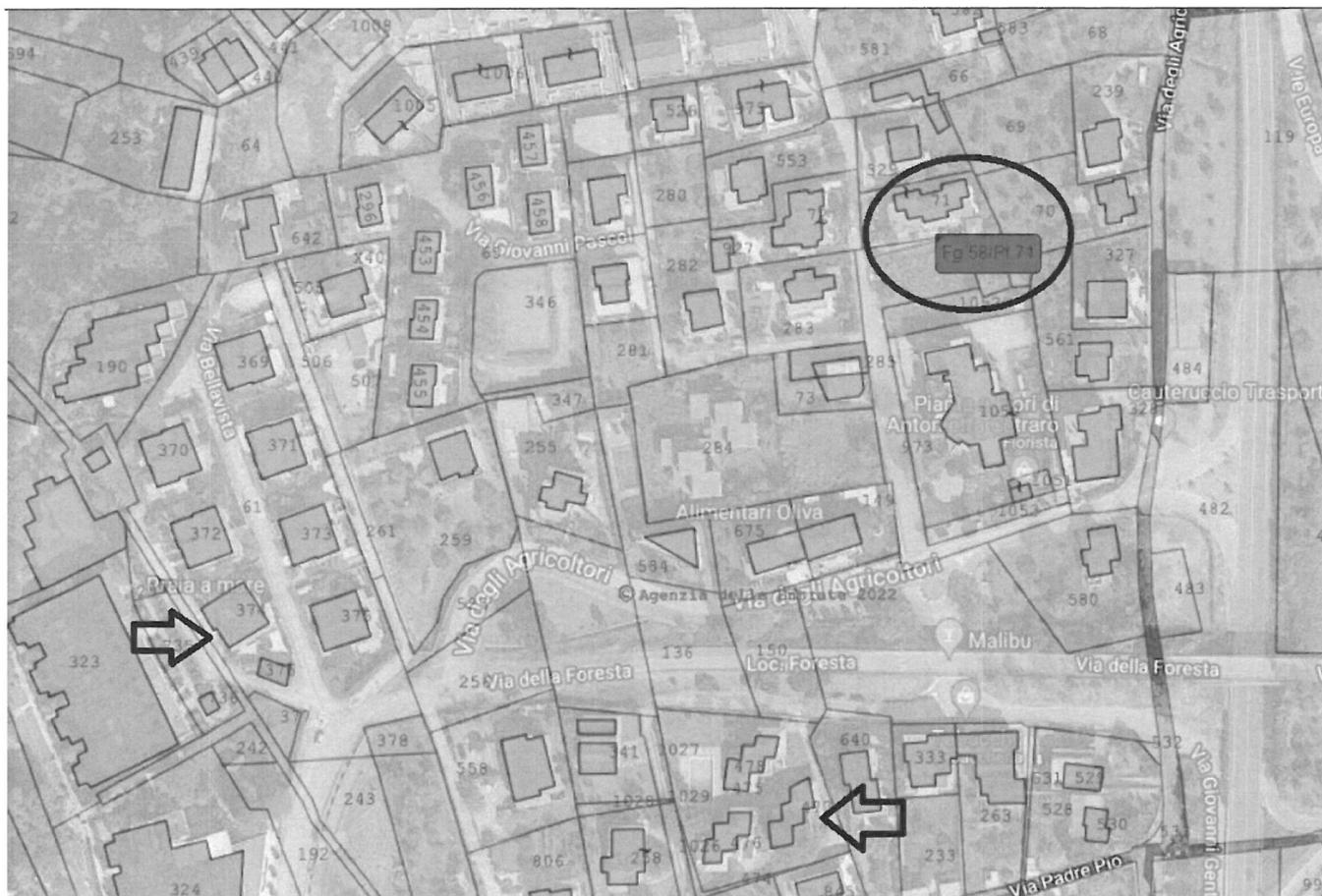


FIG. 2

TABELLA A

Dati Catastali	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Cons.Catastale	Rendita	Sup.Cat.
Fabbricato A	58	374	4	A/3	3	3,5	307,29	57
Fabbricato B	58	477	2-7	A/3	1	2,5	154,94	41
Subject	58	71	12	A/3	2	5	374,43	119

Da come si evince dalla Tabella A e dalla loro collocazione evidenziata in **Fig. 2** appartengono allo stesso mercato immobiliare.

Sono due immobili che sono stati compravenduti :

- Fabbricato A) in data 07/12/2020 – Dott. Antonio Terracciano (**All. n°16**) valore Euro 60.000/00; per una superficie catastale di mq. 57 si ricava un prezzo di mercato pari a 1052/00 €/mq
- Fabbricato B) in data 27/07/2020 – Dott. Antonio Montesano (**All. n°17**) valore Euro 37.500/00 per una superficie catastale pari a mq. 41, si ricava un prezzo di mercato pari a 915 €/mq

da ciò si desume un prezzo medio di mercato pari a: $(1052+915)/2=983,50-984$ €/mq

Si applicherà al valore medio di mercato così ricavato, un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato costituito solo di due unità immobiliari, (quelle considerate fanno parte di fabbricati con minimo 4 u. i. e massimo 6 u.i.), ha un ampio giardino con "gazebo" e un locale accessorio che conferiscono maggiore vivibilità della casa ,

Queste caratteristiche fanno in modo di applicare un coefficiente correttivo del +15%

Per cui avremo : Prezzo medio di mercato €984 x 15% =1131,60 -- 1132 euro/mq

La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto di pignoramento, come da tabella di seguito riportata, è pari a mq. 154

CALCOLO SUPERFICI D.P.R. n. 138/98, allegato C				
Livello	Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup. Com.
TERRA	Sup. coperta	93,70	100%	93,70
	Sup. Portico	7,90	35%	2,77
	Sup. Pavimentata	23,60	10%	2,36
	Sup. Gazebo	13,00	25%	3,25
	Sup. giardino	218,40	Fino al 10% di 93,70 e il 2% della eccedente	11,86
Seminierato	Sup. Locale Accessori all'abitazione (82,00-2,45)	79,55	50%	39,78
	Sup. Pavimentata	6,00	5%	0,30
Copertura	Sup. Balcone	4,95	5%	0,25
Superficie Commerciale				154,26

Fig.3

Da ciò si desume che avremmo un valore di mercato dell'immobile pari a $1132 \times 154 = 174.328/00$ (*centosettantaquattromilatrecentoventiotto/euro*)

D7.2 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 dell'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

R7.2 Il bene oggetto di pignoramento come descritto al punto **R.5.2** ha una parte che non è sanabile e deve essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi. Al tal motivo si sono computati le spese necessaria per la demolizione e ripristino del fabbricato all' autorizzato.

Le spese per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ammontano ad 1820/00 (**All.n°15**)

Inoltre, le spese per la presentazione della SCIA per dar corso alla demolizione, la SCIA in sanatoria per gli abusi sanabili, con le relative autorizzazioni paesaggistiche e deposito progetto ai fini sismici. Oltre sanzioni e diritti di segreteria Comune di Praia a Mare, ammontano ad euro 7116/00, vedi tabella di seguito:

TABELLA B

Costi Adempimenti Regolarizzazione Urbanistica e Documenti.....		
1	SCIA per opere di demolizione	800,00
2	SCIA in Sanatoria, composta da Autorizzazione Paesaggistic- deposito progetto ai fini sismici	4000,00
3	Danno Ambientale calcolato dalla Regione Calabria	1000,00
4	Diritti di Segreteria Comune di Praia A Mare x presentazione SCIA	80,00
5	Sanzione Amministrativa	516,00
6	Denuncia di Variazione Catastale	800,00
7	Spese per Presentazione Variazione Catastale	50,00
8	S.C.A. – Segnalazione Certificato di Agibilità	1500,00
Sommano		8746,00

Il valore dell'immobile oggetto di pignoramento decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, sarà pari a:

- Valore di mercato del bene: **Euro 174 328/00**
- Costo della demolizione e ripristino stato dei luoghi: **Euro 1820/00**
- Costo Adempimenti Regolarizzazione Urbanistica e Documenti per stipula Atto di vendita:
Euro 8746/00
- **Valore di mercato del bene oggetto di pignoramento** pari a: $(174\,328 - (1820+8746))=163.762/00$
(Diconsi euro centosessantatremilasettecentoventi/00)

Buonvicino 26/03/2022

Il CTU
Geom. Fabiano Marisa

