

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI PAOLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE – RUOLO GENERALE N° 4/2023

Oggetto dell'incarico

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica LAINO del Tribunale Ordinario di Paola, con il provvedimento del 23/03/2023, nomina l'ing. Sabrina VOMMARO MARINCOLA iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n°5628, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 4/2023.

La procedura esecutiva è vertente tra GROGRU SPV, (nel seguito **creditore**), contro Verbicaro Vincenzo+1 (nel seguito **debitore**).

Il CTU è stato nominato al fine di redigere la presente relazione tecnica di stima del valore di mercato dei beni pignorati al debitore.

Il CTU ha inizialmente provveduto ad effettuare gli opportuni accertamenti ed indagini, anche presso gli uffici pubblici competenti al fine di ottenere le informazioni propedeutiche al sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione.

I beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento (*allegato 9*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16 febbraio 2023 ai nn. 4827/4003, consistono in:

- Immobile di categoria catastale A2 (appartamento) ubicato in Viale I Maggio, posto al quarto piano e riportato in Catasto fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.IIIa 974 sub 12, Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 165 mq, Rendita catastale: € 319,56.

- Immobile di categoria catastale C2 (magazzino) ubicato in Viale I Maggio, posto al piano seminterrato e riportato in Catasto fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.IIa 974 sub 20, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 16 mq, Rendita catastale: € 36,36.
- Immobile di categoria catastale C2 (magazzino) ubicato in Viale I Maggio, posto al piano seminterrato e riportato in Catasto fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.IIa 974 sub 21, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 12 mq, Rendita catastale: € 27,27.

Le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, hanno avuto concreto inizio in data 09.06.2023, presso gli immobili oggetto di pignoramento. Tali accertamenti sono stati utili al fine di acquisire gli elementi tecnici oggettivi necessari alla redazione dell'elaborato peritale, come da verbale di sopralluogo.

In evasione all'incarico conferitogli di seguito il CTU espone i dati tecnici e le valutazioni oggettive riscontrate in merito, cercando di fornire ogni elemento utile ai fini di causa.

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Quesito A.1

Sulla base della documentazione acquisita agli atti e degli accertamenti esperiti emerge che gli immobili di cui sopra, risultano interessati da un atto di pignoramento e da un'ipoteca volontaria, così come si evince dalla certificazione notarile.

Di seguito si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Ipoteca volontaria N. 20789/3911 del 14/07/2009

Derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 13/07/2009 rep. n. 81278/31891- Capitale di euro 120.000,00 – durata 30 anni e 3 mesi – Ipoteca di euro 240.000,00 a favore: Banca Carime Società Per Azioni sede Cosenza (CS) C.F. 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto Cosenza- Viale Crati)

Contro: ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per ½ ciascuno della piena proprietà, gravante sui beni immobili in oggetto;

DEBITORE NON DATORE: ***** nata ad ***** il ***** C.F. *****.

- Pignoramento immobiliare n. 4827/4003 del 16/02/2023

A favore: Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano, codice fiscale 05197150260

contro: ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , per ½ ciascuno della piena proprietà , gravante sui beni immobili in oggetto;

Dalla verifica della documentazione notarile e dal confronto tra censimento catastale e le trascrizioni contenute, non emergono difformità né mancanze e/o carenze da evidenziare.

Quesito A.2

Il CTU ha acquisito il titolo di possesso dei beni in favore del debitore, costituito dall' atto di compravendita a rogito del Notaio Espedito Claudio Cristofaro in data 13 luglio 2009 rep. N. 81277 racc. N. 31890, trascritto a Cosenza il 14 luglio 2009 ai nn. 20788/14440, con il quale la Società

*****' cede e vende a ***** per un mezzo indiviso ciascuno la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (*allegato 10*).

Quesito A.3

In merito a tale verifica documentale, il CTU può affermare che:

- a) E' stato acquisito l'estratto di matrimonio (*allegato 17*) che sancisce il regime patrimoniale di separazione dei beni. In questo caso, i beni sono posseduti al 50 % da ciascuno dei due coniugi *****
- b) Non è stato necessario acquisire la visura camerale storica in quanto gli intestatari dei beni sono persone fisiche.

Quesito A.4

Il CTU non ha reperito documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, in quanto è già presente opportuna certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 22 febbraio 2023 (*allegato 11*).

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Quesito B.1.1

Dalle attività propedeutiche di verifica e dalla disamina dei documenti catastali forniti dall'Agenzia delle Entrate, oltre che dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti, il CTU ha appreso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in un appartamento al piano quarto e due locali magazzino al piano seminterrato.

A seguito di indagini toponomastiche si è potuto appurare che gli immobili sono situati nel Comune di Scalea (CS) in Via Pietro Mancini n.42 e sono raggiungibili attraverso la Strada Statale 18.

In evasione all'incarico conferitogli, il giorno 09.06.2023, giusto verbale n°1 (*allegato 2*), il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui è causa, ove ha constatato la presenza del sig. ***** (debitore), del dott. Sergio Maria Sorace (custode nominato dal Giudice).

In tale occasione il consulente del Giudice ha potuto eseguire l'accesso ai locali presenti negli immobili, eseguendo dapprima un sopralluogo generale dei beni e successivamente, un accurato rilievo metrico e fotografico (*allegato 1*) con il quale ha acquisito le informazioni tecnico-oggettive necessarie al fine della stesura della perizia di stima.

L'edificio in cui insistono tali beni è inserito in un contesto urbano con un medio-alto grado di urbanizzazione, in posizione semi-centrale dal centro urbano del Comune di Scalea. Nel complesso residenziale nel quale si trovano le unità immobiliari interessate sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria ed a pochi km anche servizi di urbanizzazione secondaria. Le unità immobiliari sono poste a circa 1 km dal mare e sono situate a circa 41 km dal più vicino Ospedale (Ospedale di Lagonegro in prov. di Potenza). Sono collegate all'autostrada A2 mediante lo svincolo di Lagonegro (PZ) che dista circa 38 km, facilmente raggiungibili mediante l'S.S.18 litoranea, dalla quale è anche possibile raggiungere l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme posto a circa 121 km.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione avente destinazione d'uso di appartamento è ubicata al piano quarto (5°f.t.), e riportata in Catasto fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.lla 974, sub. 12, di

categoria A/2, di classe 2, di consistenza 7,5 vani, di superficie catastale totale 165 mq, di rendita € 319,56. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione aventi destinazione d'uso magazzino sono entrambe ubicate al piano seminterrato, e riportate in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.lla 974, rispettivamente ai sub 20 e 21, entrambe di categoria C/2 e di classe 1, di consistenze rispettivamente di 16 mq e di 12 mq, di superfici catastali totali di 22 mq e 17 mq, di rendite 36,36€ e 27,27€.

Il parco residenziale 'Le Piramidi' nel quale gli immobili si trovano è stato realizzato a partire dal 1992. In particolare, il corpo di fabbrica in cui insistono gli immobili in esame, è il fabbricato 'C'.

L'edificio presenta una struttura resistente realizzata in cemento armato (setti, travi e pilastri) e solai in latero-cemento (travetti prefabbricati e pignatte) sormontati da una soletta collaborante in cls.

Gli immobili si presentano in mediocri condizioni di manutenzione mostrando globalmente un grado di rifinitura non sempre sufficiente, a causa di alcune infiltrazioni dovute all'azione degli agenti atmosferici.

Entrando nello specifico dei beni oggetto di causa, troviamo al piano quarto:

- sub. 12: il locale censito come abitazione civile, ha una superficie commerciale interna di circa 175 mq con un'altezza media di 2,60 mt, si presenta come un appartamento sufficientemente rifinito, con pareti pitturate di bianco, pavimenti in gres di color rosa antico ed infissi in alluminio di tipo economico provvisti di tapparelle; lo stesso è dotato degli impianti tecnologici principali (idrico con produzione di acqua calda tramite scaldino a gas, fognario ed elettrico), ed un impianto di riscaldamento a metano con termosifoni. All'unità immobiliare, si accede tramite scala condominiale o ascensore. Gli spazi interni, si

articolano in un ampio ingresso - disimpegno, che conduce a destra in cucina, e procedendo in senso antiorario, in soggiorno, nel bagno e nel ripostiglio. Altro disimpegno conduce nell'area notte dove si trovano tre camere da letto e altri due servizi igienici. Completa il piano un balcone di ben 86 mq che ruota attorno all'intero appartamento. L'immobile è caratterizzato da infiltrazioni d'acqua provenienti dall'alto su vari punti dell'appartamento, essendo anche l'ultimo livello dell'intero stabile edilizio.

Al piano seminterrato troviamo:

- sub. 20: il locale e' censito come magazzino/deposito ed ha una superficie commerciale di 20 mq con un'altezza costante di 2,59 mt. Esso si presenta con pavimentazione in cementine, è dotato di porta di accesso in ferro ed è provvisto di impianto elettrico. Spazialmente è unito ad altro sub n. 21;
- sub. 21: il locale è censito come magazzino/deposito ed ha una superficie commerciale di 16 mq con altezza costante di 2,59 mt. Esso si presenta con pavimentazione in cementine, è dotato di porta di accesso in ferro ed è provvisto di impianto elettrico. Spazialmente è unito al sub n. 20.

Quesito B.1.2

L'edificio in cui insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, presenta gli ingressi principali sulla facciata est del fabbricato, attraverso la quale, mediante scala interna o ascensore condominiali, è possibile accedere

immediatamente ai beni posti al quarto piano (sub. 12) e al piano seminterrato (sub. 20 e sub. 21).

Le unità immobiliari sono dotate delle seguenti pertinenze:

- il sub. 12 è provvisto delle seguenti pertinenze ad uso esclusivo:
 - un balcone di superficie lorda pari a 86 mq posto sulla facciata nord, ovest e sud;

Dal titolo di provenienza degli immobili (*allegato 10*) si deduce altresì che i debitori possiedono una quota di comproprietà di un terrazzo avente funzione di copertura e stenditoio sulla sommità del vano scala.

Risulta altresì una quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni e condominiali come per legge (art. 1117, c.c.) e 43), e quali risultanti dai titoli di provenienza, dal possesso anche dei danti causa e come identificati e descritti nel regolamento di Condominio (*allegato 16*).

Quesito B.1.3

Per gli immobili in questione è stato acquisito l'estratto di mappa catastale (*allegato 8*), mentre non è stato acquisito nessun certificato di destinazione urbanistica in quanto non sono presenti appezzamenti di terreno di proprietà esclusiva riguardanti il pignoramento per cui sia necessaria la richiesta.

B.2 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Quesito B.2.1

Dal confronto dei beni pignorati, così come precedentemente descritti, rispetto alla documentazione antecedente la data del pignoramento, non emergono delle variazioni catastali in merito alle proprie identificazioni. Dal confronto tra i dati catastali dei beni pignorati risultanti dal titolo di provenienza del debitore, e i dati indicati nell'atto di pignoramento non risulta alcuna incongruenza.

Per l'identificazione pregressa dei beni oggetto di pignoramento e per il confronto degli stessi con lo stato attuale, sono stati acquisiti i seguenti documenti opportunamente allegati:

- documentazione notarile ex art. 567 cpc (*allegato 11*);
- titolo di possesso dei beni (*allegato 10*);
- visure catastali storiche degli immobili (*allegato 6*);
- planimetrie catastali (*allegato 7*);
- atto di pignoramento (*allegato 9*).

Quesito B.2.2

Dall'analisi della documentazione di cui sopra rispetto a ciò che è stato riscontrato in fase di sopralluogo, il CTU ha potuto notare che gli immobili non presentano delle variazioni rispetto alle planimetrie catastali in allegato.

C. STATO DI POSSESSO

Quesito C.1

Dalle indagini condotte dal Consulente del Giudice e dalle informazioni ottenute in fase di sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento identificati ai sub. nn. 12, 20 e 21 collocati rispettivamente al piano quarto e

al piano seminterrato gli ultimi due sub. appartenenti alla categoria catastale A/2, e C/2, sono utilizzati dai debitori esegutati e dal loro nucleo familiare.

Il titolo legittimante il possesso di tutti gli immobili, antecedente al pignoramento, risulta essere costituito dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Espedito Claudio Cristofaro in data 13 luglio 2009 rep. N. 81277 racc. N. 31890, trascritto a Cosenza il 14 luglio 2009 ai nn. 20788/14440, con il quale la Società '*****.' ha ceduto e venduto a ***** per un mezzo indiviso ciascuno la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (*allegato 10*).

Quesito C.2

Gli immobili non sono oggetto di locazione e pertanto non risultano registrati contratti di locazione.

Quesito C.3

Il valore locativo è stato ricavato attraverso una metodologia estimativa (metodo sintetico comparativo) che meglio si presta per il caso in esame, lo stesso si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle fonti che di seguito verranno elencate.

Per l'unità immobiliare di categoria A/2 sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 3,4 - Max 5,1 (€/mq x mese), (*allegato 12*);

- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 4 - Max 4,9 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento.

In riferimento ai dati su riportati per quanto riguarda le unità immobiliari di categoria A/2, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'agenzia delle entrate è di **4,25 (€/mq x mese)** e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di **4,45 (€/mq x mese)**, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di **4,35 (€/mq x mese)**.

Per tanto ne consegue che:

- il canone mensile più probabile per il sub n.12, quale prodotto della superficie commerciale (175 mq) per il canone mensile unitario di riferimento (4,35 €/mq x mese), è di **euro 761**, per un canone annuale di **euro 9.132**.

Per le unità immobiliari di categoria C/2 sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 1,6 - Max 2 (€/mq x mese), (*allegato 12*);
- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 1,2 - Max 2,4 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento.

In riferimento ai dati su riportati per quanto riguarda le unità immobiliari di categoria C/2, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'agenzia delle entrate è di **1,8** (€/mq x mese) e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di **1,8** (€/mq x mese), è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di **1,8** (€/mq x mese).

Per tanto ne consegue che:

- il canone mensile più probabile per il sub n.20, quale prodotto della superficie commerciale (20 mq) per il canone mensile unitario di riferimento (1,8 €/mq x mese), è di euro 36, per un canone annuale di euro 432.
- il canone mensile più probabile per il sub n.21, quale prodotto della superficie commerciale (16 mq) per il canone mensile unitario di riferimento (1,8 €/mq x mese), è di euro 29, per un canone annuale di euro 348.

Sommando i canoni mensili dei beni si avrà in definitiva **un canone mensile**,
 $Cm\ tot = [Cm\ (sub.\ 12)\ A/2 + Cm\ (sub\ n.\ 20 + sub\ n.\ 21)\ C2] = 761\ € + 36\ € + 29\ € = 826€$ ed un **canone annuale di 9.912 €**.

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Quesito D.1 - Quesito D.2

Da quanto risulta dalle indagini condotte dal CTU sul bene oggetto di esecuzione:

- non vi è l'esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sulle unità immobiliari pignorate alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- non vi sono servitù attive e passive;
- assenza di domande giudiziali e giudizi in corso;
- i beni non risultano acquisiti al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- assenza di vincoli storico-artistici, archeologici e architettonici;
- presenza del vincolo sismico, ai sensi della legge n.64 del 02/02/1974;
- assenza di sequestri penali ed amministrativi;
- assenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dal titolo di provenienza degli immobili (*allegato 10*) si deduce che i debitori possiedono una quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni e condominiali come per legge (art. 1117, c.c.) e 43), e quali risultanti dai titoli di provenienza, dal possesso anche dei danti causa e come identificati e descritti nel regolamento di condominio.

Si precisa che la quota spettante al debitore sulle parti comuni è pari a 81,73 millesimi per il sub n. 12, di 5,74 millesimi per il sub n. 20 e 4,3 per il sub n. 21.

In particolare, come si evince dal regolamento di condominio, formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini, di ciascun fabbricato, le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione dell'edificio ed in particolare:

- a) Il suolo su cui sorge il fabbricato.
- b) La copertura del fabbricato (costituita dal solaio di sotto-tegole, le sue strutture portanti orizzontali, terrazzo stenditoio e manto di tegole con esclusione di qualsiasi unità immobiliare, locale o vano del piano sottotetto).
- c) Gli elementi costituenti la gabbia del cemento armato, i muri perimetrali di riempimento, compresi quelli della scala.
- d) La scala di accesso ai piani e relativi elementi accessori, il vano ascensore, cabina e impianto ascensore con tutti i macchinari ed apparecchiature relative.
- e) La rete della fognatura, gli scarichi pluviali, quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà esclusiva.
- f) Gli impianti di illuminazione dei locali comuni comprese le scale, di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà esclusiva.

Gli immobili oggetto di pignoramento appartengono ad un condominio opportunamente costituito. All'attualità risultano spese condominiali insolute per € 1121 riferite agli ultimi due anni. Per anni ancora precedenti risulta una spesa insoluta di € 1.746,98. Le spese fisse di gestione e manutenzione annue del condominio in riferimento alle proprietà dei debitori si attestano intorno alle 730 €, così come sottoscritto dall'amministratore di condominio (*allegato 15*). Per completezza si allega altresì regolamento di condominio (*allegato 16*).

E. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Quesito E.1

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS) con istanza del 15.09.2023 (*allegato 4*), per acquisire le informazioni relative alla posizione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento recandosi successivamente presso gli uffici comunali in data 28.11.2023 ed in data 01.12.2023.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica risulta che gli immobili pignorati fanno parte del Parco residenziale 'Le Piramidi' e più precisamente del 'Fabbricato C' costruito attraverso Concessione edilizia n. 40 in data 27/07/1992 prot. 240, pratica edilizia n.2568 (*allegato 5*). Tale titolo edilizio prevedeva la costruzione di un piano seminterrato, di quattro piani fuori terra oltre il piano sottotetto. Successivamente con concessione edilizia in sanatoria n. 19 del 26/07/2000 è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso da sottotetto in abitazione, relativo all'unità immobiliare del 'fabbricato c' posta al quarto piano e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scalea al foglio n. 9 particella n. 974 sub n. 12.

Per tale sub n. 12 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 219 del 03/08/2001.

Allo stato attuale, dal confronto tra lo stato di fatto del progetto di sanatoria (*allegato 5*) e il rilievo tecnico effettuato (*allegato 3*), il CTU non ha riscontrato difformità per quanto riguarda il sub n. 12. Per quanto riguarda i magazzini di categoria C/2, i sub. nn. 20 e 21, non appaiono le suddivisioni interne fra sub nel progetto della Concessione edilizia n. 40 del 1992. Tra l'altro non è

nemmeno stata reperita in Comune la DIA del 16/03/2009, che riguarda tali immobili pignorati.

Le unità immobiliari ricadono all'interno dello strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di Scalea, il PSC, in Ambito residenziale con intervento indiretto (*allegato 13*). Le destinazioni d'uso sono compatibili sia con quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, sia con le categorie A/2 e C2 previste dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito E.2

Il CTU ha potuto rilevare in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche relative ai sub nn. 20 e 21, come meglio specificato al paragrafo E.1.

Allo stato attuale, dunque sui titoli abilitativi reperiti, i magazzini non risultano essere suddivisi in sub, ma risulta un unico piano seminterrato come da elaborato grafico della concessione edilizia n. 40 del 27/07/1992.

Le variazioni riscontrate riguardano la realizzazione, poi avvenuta successivamente di alcune tramezzature interne che definiscono ciascun magazzino.

Il Ctu può affermare che le difformità planimetriche riscontrate sono compatibili con gli attuali strumenti urbanistici vigenti. Gli stessi sono pertanto sanabili attraverso la presentazione di una Scia in sanatoria.

I costi per la definizione di tale procedura urbanistica corrispondono a:

- Sanzione amministrativa pari a 516,00 €;
- Diritti di segreteria per presentazione pratica, pari a circa 75 €;

- Spese tecniche per ottenimento di Scia in sanatoria, e relative autorizzazioni comunali e sovracomunali stimabili in 2.000,00 €;

In definitiva, tra le sanzioni, i vari diritti di segreteria e le spese tecniche, per poter sanare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate, il totale delle spese ammonta a circa **2.591 €**.

Quesito E.3

Per quanto riguarda le accertate irregolarità urbanistiche riscontrate, queste risultano sanabili mediante presentazione di scia in sanatoria così come meglio specificato al paragrafo precedente.

Quesito E.4

L'oggetto della presente procedura esecutiva è legato al pignoramento di unità immobiliari adibite ad abitazioni e magazzini; pertanto, non sono state effettuate verifiche in riferimento alla destinazione urbanistica di terreni.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Quesito F.1

I beni oggetto di pignoramento sono suddivisibili in lotti funzionali indipendenti tra loro. Per la precisione, essi sono suddivisibili in tre lotti indipendenti:

Lotto 1

- Immobile di categoria catastale A2 (appartamento) ubicato in Viale I Maggio, posto al quarto piano e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.lla 974 sub 12, Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 165 mq, Rendita catastale: € 319,56.

Lotto 2

- Immobile di categoria catastale C2 (magazzino) ubicato in Viale I Maggio, posto al piano seminterrato e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.lla 974 sub 20, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 16 mq, Rendita catastale: € 36,36.

Lotto 3

- Immobile di categoria catastale C2 (magazzino) ubicato in Viale I Maggio, posto al piano seminterrato e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Scalea (CS) al foglio 9, p.lla 974 sub 21, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 12 mq, Rendita catastale: € 27,27.

Per poter rendere fruibili separatamente i locali che si trovano al piano seminterrato composti dai sub nn. 20 e 21, bisogna prevedere la costruzione di una parete di separazione tra i due ambienti (*allegato 14*). Le spese per la realizzazione di queste opere edilizie sono stimabili in circa 700€.

Quesito F.2

Gli immobili sono stati pignorati interamente e sono divisibili nei lotti su riportati.

G. VALORE DEL BENE E COSTI

Premessa: Metodologia e criterio di stima

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola normalmente in tre passi successivi, consistenti nell'individuazione

del tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo per porre in vendita ad asta pubblica il bene), non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento è costituito dal prudenziale valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato di un bene non è altro che il più probabile valore che il bene avrebbe, in un determinato momento ed in un determinato luogo, in un libero mercato di compravendita. Uno dei metodi più usati nell'estimo, in particolare per le stime immobiliari, è il metodo sintetico comparativo. Esso consiste nel reperire nella stessa zona più immobili aventi caratteristiche simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare e, per comparazione, ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, pertanto si dimostra molto oggettivo. A tale valore, determinato dalla media degli altri valori desunti in loco, vanno poi apportate eventuali aggiunte o detrazioni per compensare eventuali diverse caratteristiche tra i beni oggetto di comparazioni.

Quesito G.1

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si è proceduto ad un'indagine del mercato locale, al fine di desumere il costo medio al metro quadrato di superficie di beni simili a quelli oggetto di stima. L'indagine conoscitiva è stata effettuata presso agenzie immobiliari della zona, ricercando recenti valori di compravendite o valori di immobili offerti in vendita, quanto più possibile simili a quelli oggetto di stima e consultando la banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate da cui è stato possibile estrapolare il valore medio

di mercato al metro quadrato di superficie, per immobili simili nel comune di Scalea (CS).

Per la stima degli immobili il CTU ha considerato alcune caratteristiche, che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, e che possono individuarsi tra le seguenti:

- la collocazione del bene;
- le vie di accesso;
- la tipologia e la destinazione d'uso;
- l'appetibilità commerciale;
- l'eventuale vista del mare;
- la distribuzione ed organizzazione dell'immobile;
- le caratteristiche edilizie dell'immobile;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la taglia dell'immobile;
- la dotazione degli impianti;
- la presenza di corti annesse, di giardini e di parcheggi;
- la situazione urbanistica ed amministrativa.

Il sottoscritto ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio (Mediacase, Subito, Idealista), reperendo i dati di compravendite simili all'immobile oggetto di stima. Al fine di ottenere una stima più accurata, è stato utilizzato come valore di riferimento quello fornito on-line dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 12*).

Dal sito internet dell'Osservatorio si è rilevato che facendo riferimento alla città di Scalea nella zona in questione, le quotazioni di mercato del primo

semestre del 2023, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, per quanto riguarda la categoria A/2 variano da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1300,00 €/mq di superficie lorda, per la categoria C/2 variano da un minimo di 330,00 €/mq ad un massimo di 425,00 €/mq di superficie lorda.

Nel caso in esame, date le condizioni degli immobili in oggetto e le indagini di mercato effettuate, si ritiene opportuno considerare dei valori unitari espressi in €/mq pari a:

$V_m = 1100 \text{ €/mq}$ per la categoria A/2

$V_m = 400 \text{ €/mq}$ per la categoria C/2

A tali valori medi, vanno ora apportate eventuali aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che identificano in modo univoco i beni, applicando dei coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

Considerando lo stato di fatto degli immobili, il consulente del Giudice ritiene necessario effettuare alcune rettifiche ai valori medi ottenuti. Di regola, quando si applicano più coefficienti, si stabilisce un coefficiente unico dato dal prodotto di tutti i singoli coefficienti.

Per quanto riguarda il sub n. 12, di categoria A/2, i coefficienti utilizzati sono:

- Livello di piano: **1,05** – Piano quinto;
- Stato di conservazione: **0,88** – mediocre;
- Livello di finiture: **1,00** – Sufficiente;
- Dotazione impianti: **1,00** – buono;
- Luminosità: **1,10** – Ottima;

- Dimensione del locale: **1,10**;

Il coefficiente correttivo sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti correttivi indicativi delle varie caratteristiche prese in considerazione:

$$C = 1,05 \times 0,88 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,10 = \mathbf{1,12}$$

Per il sub. n. 12 di categoria A/2 abbiamo il valore medio a mq che sarà corretto opportunamente secondo il coefficiente sopra calcolato per cui si avrà:

$$Vm_{\text{corretto}} = Vm \times C = 1100 \text{ €/mq} \times 1,12 = 1.232 \text{ €/mq}$$

Dopo di ciò si è proceduto al calcolo della superficie commerciale S_c , che in questo caso specifico, seguendo le direttive dell'Agenzia del Territorio, sarà computata come segue:

- ❖ la superficie commerciale dell'appartamento (S_{ca}) si ottiene considerando integralmente la sua superficie interna lorda:

$$S_{ca} = 149 \text{ mq}$$

- ❖ la superficie commerciale della pertinenza balcone (S_{cb}) si calcola considerando la superficie lorda pari a 86 mq computata al 30 %:

$$S_{cb} = 86 \text{ mq} \times 0,30 = 25,8 \text{ mq}$$

Per cui la superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame è pari a:

$$S_c = (S_{ca} + S_{cb}) = 149 \text{ mq} + 25,8 \text{ mq} = 175 \text{ mq}$$

Moltiplicando il prezzo unitario per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, otteniamo il più probabile valore di mercato:

$$\mathbf{V1} = Vm_{\text{corretto}} \times S_c = 1.232 \text{ €/mq} \times 175 \text{ mq} = \mathbf{215.600 \text{ €}}$$

Il valore di mercato del lotto n.1 = 215.600 €

❖ **Per quanto riguarda i sub n. 20 e n. 21, di categoria C2** i coefficienti utilizzati sono:

- Livello di piano: **0,95** – Seminterrato;
- Stato di conservazione: **0,95** – Sufficiente;
- Livello di finiture: **0,95** – sufficiente;
- Dotazione impianti: **0,90** – minimo;
- Luminosità: **0,90** – poco luminoso;
- Dimensione del locale: **1,10**;

Il coefficiente correttivo sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti correttivi indicativi delle varie caratteristiche prese in considerazione:

$$C = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 = \mathbf{0,76}$$

Per i sub. 20 e 21 di categoria C2 abbiamo il valore medio a mq che sarà corretto opportunamente secondo il coefficiente sopra calcolato per cui si avrà:

$$Vm_{\text{corretto}} = Vm \times C = 400 \text{ €/mq} \times 0,76 = 304 \text{ €/mq}$$

Dopo di ciò si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale S_c , che in questo caso specifico, seguendo le direttive dell'Agenzia del Territorio, sarà computata come segue:

❖ la superficie commerciale del magazzino, sub. n. 20 (S_{cm}) si ottiene considerando integralmente la sua superficie interna lorda:

$$S_{ca} = 20 \text{ mq}$$

❖ la superficie commerciale del magazzino, sub. n. 21 (S_{cm}) si ottiene considerando integralmente la sua superficie interna lorda:

$$S_{ca} = 16 \text{ mq}$$

Moltiplicando il prezzo unitario per le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima, otteniamo il più probabile valore di mercato:

$$V2 = V_{m\text{corretto}} \times S_c = 304 \text{ €/mq} \times 20 \text{ mq} = \underline{\underline{6.080 \text{ €}}}$$

$$V3 = V_{m\text{corretto}} \times S_c = 304 \text{ €/mq} \times 16 \text{ mq} = \underline{\underline{4.864 \text{ €}}}$$

Il valore di mercato del lotto n.2 = 6.080 €.

Il valore di mercato del lotto n.3 = 4.864 €

Ricapitolando, il valore dei singoli beni è:

$$V1 = \underline{\underline{215.600 \text{ €}}}$$
 per il sub. n.12

$$V2 = \underline{\underline{6.080 \text{ €}}}$$
 per i sub. nn. 20

$$V3 = \underline{\underline{4.864 \text{ €}}}$$
 per il sub. n.21

$$V(\text{tot}) = (V1) + (V2) + (V3) = \underline{\underline{215.600 \text{ €} + 6.080 \text{ €} + 4.864 \text{ €} = \\ \underline{\underline{226.544 \text{ €}}}}$$

- Da tale valore vanno detratte tutte le spese necessarie per regolarizzare i beni e renderli pertanto vendibili, le stesse sono state stimate dal CTU in:
- €1121 per spese condominiali insolute negli ultimi due anni come meglio specificato al paragrafo D;
- € 2.591 per la definizione urbanistica delle difformità riscontrate, così come meglio specificato al paragrafo E.2;

- € 700 per la fruibilità dei lotti n. 2 e n. 3 come meglio specificato al paragrafo F.1;

Pertanto, le spese totali ammontano a:

$$Sp = \text{€ } 1.121 + \text{€ } 2.591 + \text{€ } 700 + = \text{€ } 4.412$$

Sommando il valore delle singole unità immobiliari coinvolte nella stima si ottiene il valore totale dei beni oggetto di pignoramento, Vf, che depurato da

tali spese ammonta a:

$$Vf = V_{tot}(V1+V2+V3) - Sp = 226.544 \text{ €} - 4.412 \text{ €} = 222.132 \text{ €}$$

$$\underline{Vf = 222.132 \text{ €}}$$

Se invece i beni verranno venduti a lotti distinti bisognerà detrarre in quota parte tutte le spese che sono state stimate in circa 4.412 €.

- Per quanto riguarda le spese condominiali di importo 1121 €, bisogna effettuare una ripartizione equa tra tutti i beni dividendo le spese condominiali per la somma dei mq totali degli stessi beni.

$$Sp_c = 1121 \text{ €}$$

$$Mq_{tot} = sub\ 12\ (175\ mq) + sub\ 20\ (20\ mq) + sub\ 21\ (16mq) = 211\ mq$$

$$Sp_c\ media = 1121 \text{ €} : 211\ mq = 5,31 \text{ €/mq}$$

In questo modo otterremo un valore medio ponderato di spesa, Sp_c media €/mq da moltiplicare poi per ciascuna superficie dei vari lotti, ottenendo così la spesa attinente a ciascun lotto:

$$Sp_c\ lotto\ 1 = 5,31 \text{ €/mq} \times (175\ mq) = 930 \text{ €}$$

$$Sp_c\ lotto\ 2 = 5,31 \text{ €/mq} \times (20\ mq) = 106 \text{ €}$$

$$Sp_c\ lotto\ 3 = 5,31 \text{ €/mq} \times (16\ mq) = 85 \text{ €}$$

- Per quanto riguarda le spese di regolarizzazione urbanistica di importo 3.291 € che riguardano solo i sub. n. 20 e 21, bisogna effettuare una ripartizione equa solo tra questi due beni dividendo le spese di regolarizzazione per la somma dei mq degli stessi beni in questione.

$$Sp_u = 3.291 \text{ €}$$

$$Mq \text{ tot} = \text{sub 20 (20 mq)} + \text{sub 21 (16mq)} = 36 \text{ mq}$$

$$Sp_u \text{ media} = 3.291 \text{ €} : 36 \text{ mq} = 91,4 \text{ €/mq}$$

In questo modo otterremo un valore medio ponderato di spesa, $Sp_u \text{ media}$ €/mq da moltiplicare poi per ciascuna superficie dei lotti 2 e 3, ottenendo così la spesa attinente a ciascun lotto.

$$Sp_u \text{ lotto 2} = 91,4 \text{ €/mq} \times (20 \text{ mq}) = 1.828 \text{ €}$$

$$Sp_u \text{ lotto 3} = 91,4 \text{ €/mq} \times (16 \text{ mq}) = 1.463 \text{ €}$$

Ricapitolando, il valore dei singoli beni e dei lotti è:

$$V_1 = \mathbf{215.600 \text{ €}}$$

$$V_2 = \mathbf{6.080 \text{ €}}$$

$$V_3 = \mathbf{4.864 \text{ €}}$$

Sottraendo dal valore di ciascun lotto la relativa spesa,

$$\mathbf{V \text{ Lotto 1} = 215.600 \text{ €} - 930 \text{ €} = 214.670 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V \text{ Lotto 2} = 6.080 \text{ €} - (1828 \text{ €} + 106 \text{ €}) = 4.146 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V \text{ Lotto 3} = 4.864 \text{ €} - (1463 \text{ €} + 85 \text{ €}) = 3.316 \text{ €}}$$

otteniamo il valore finale di ciascun lotto:

$$\mathbf{V_f \text{ lotto 1} = 214.670 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V_f \text{ lotto 2} = 4.146 \text{ €}}$$

$$\mathbf{V_f \text{ lotto 3} = 3.316 \text{ €}}$$

Il CTU, certo di aver espletato l'incarico in maniera esaustiva e con la massima professionalità, coglie occasione per ringraziare la Dott.ssa Federica LAINO, con l'auspicio di essere stato il più adempiente e chiaro possibile. Inoltre, offre la propria disponibilità per qualsiasi tipo di chiarimento.

OSSERVAZIONI ALLA CTU

In ottemperanza alle disposizioni emesse dal giudice, il CTU ha inviato copia della bozza della relazione alle parti costituite giorno 21 Febbraio 2024, concedendo 15 giorni per le osservazioni. Alla scadenza del termine coincidente con il 7 Marzo 2024 il CTU osserva che non risulta nessuna osservazione pervenuta.



A circular professional stamp from the 'ORDINE INGEGNERI COSENZA' is overlaid with a handwritten signature. The stamp contains the following text: 'Ingegnere', 'SABRINA VOMMARO MARINCOLA', 'Laurea Specialistica', 'Sezione 005/5628', and 'Settore Civile Ambientale'. The signature is written in black ink over the stamp.

Fuscaldo, 8 Marzo 2024

Ing. Sabrina Vommaro Marincola

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO DEI LUOGHI
4. ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI COMUNE
5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA VARIA – ELABORATI PROGETTUALI
6. VISURE CATASTALI STORICHE
7. PLANIMETRIE CATASTALI
8. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
9. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
10. TITOLO DI POSSESSO DEL BENE
11. DOCUMENTAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.
12. QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
13. STRALCIO PRG E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
14. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO FUTURO PER DIVISIONE BENI IN
LOTTI
15. LIBERATORIA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
16. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
17. ESTRATTO DI MATRIMONIO

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

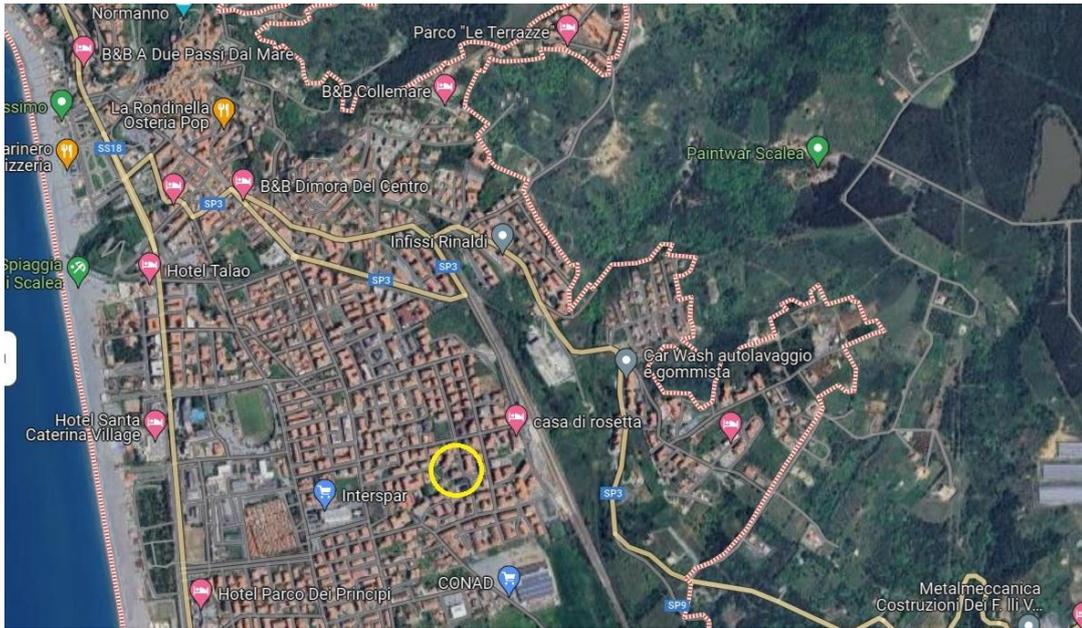


Foto 1: vista dall'alto degli Immobili oggetto di Esecuzione

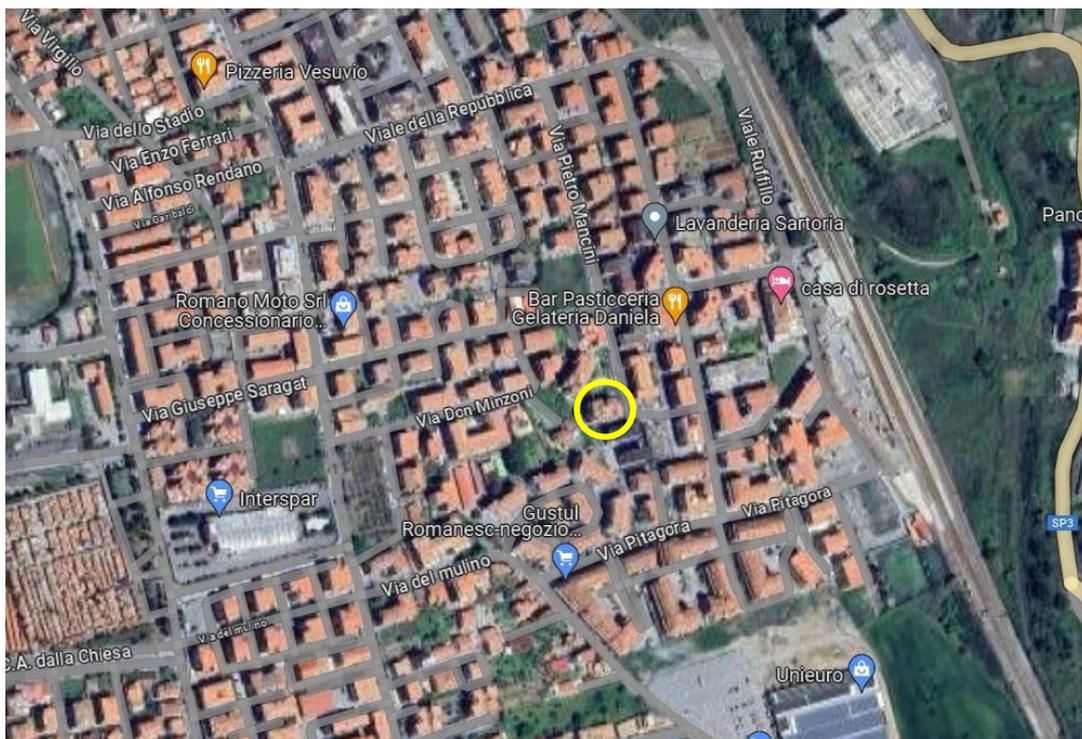


Foto 2: vista dall'alto degli Immobili oggetto di Esecuzione - Particolare



Foto 3: particolare facciata fabbricato – prospetto nord



Foto 4: particolare facciata fabbricato – prospetto nord



Foto 5: particolare facciata fabbricato – prospetto nord



Foto 6: vista interna sub. 12 – particolare ingresso-corridoio

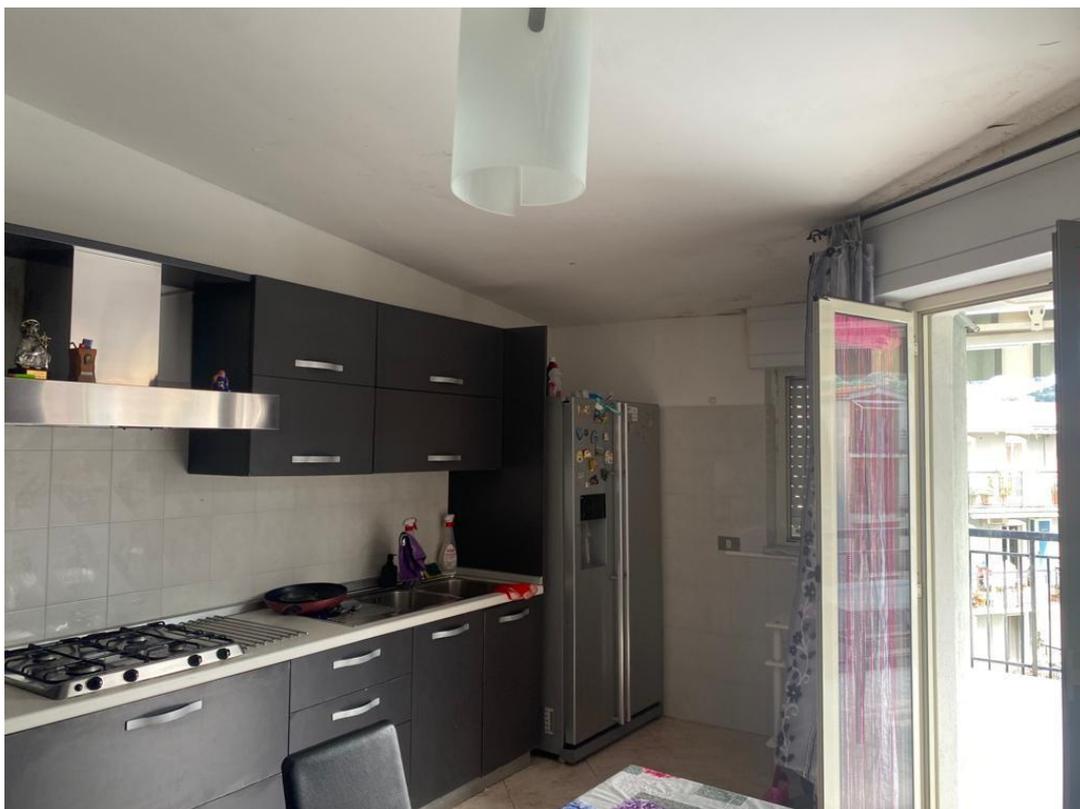


Foto 7: vista interna sub. 12 – particolare cucina

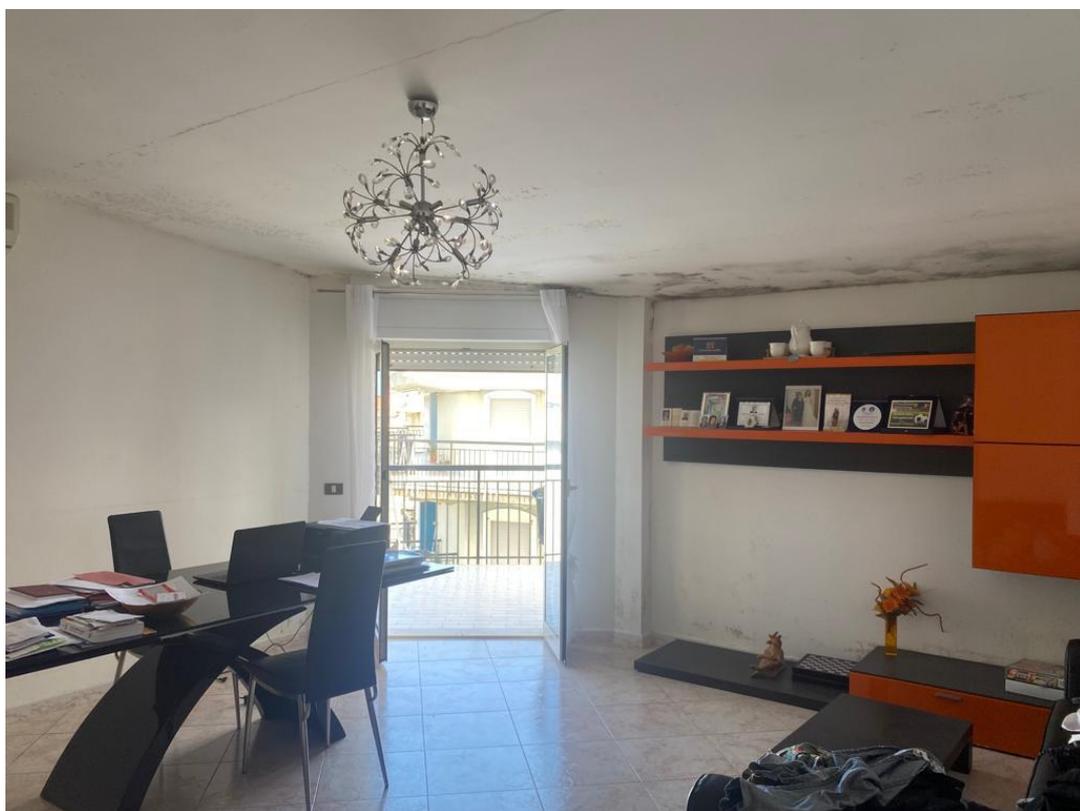


Foto 8: vista interna sub. 12 – particolare studio

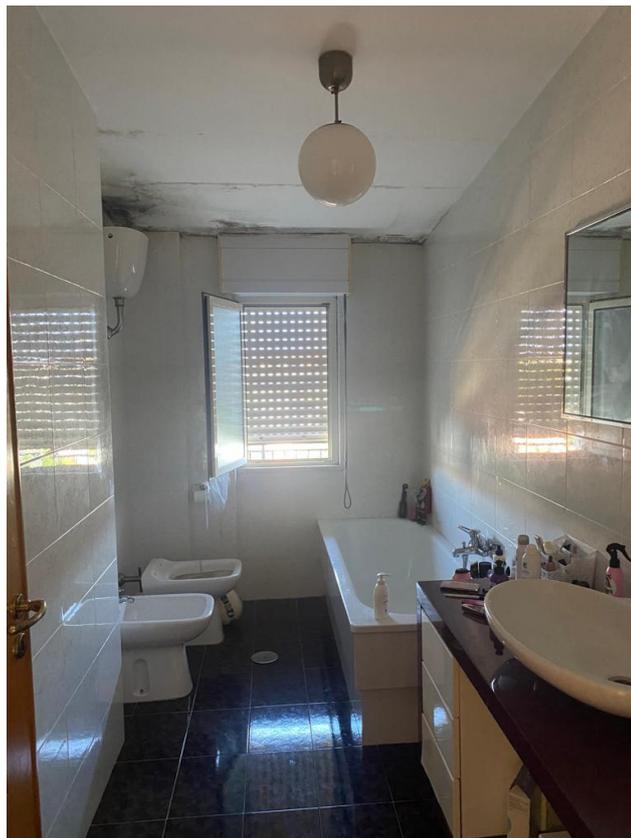


Foto 9: vista interna sub. 12 – particolare bagno



Foto 10: vista interna sub. 12 – particolare ripostiglio



Foto 11: vista interna sub 12 – particolare bagno



Foto 12: vista interna sub 12 – particolare camera da letto



Foto 13: vista interna sub 12 – particolare camera da letto



Foto 14: vista interna sub 12 – particolare camera da letto



Foto 15: vista interna sub 12 – particolare camera da letto



Foto 16: vista intera sub. 12 – particolare bagno



Foto 17: vista esterna sub 12 - particolare balcone



Foto 18: vista esterna sub 12 - particolare balcone



Foto 19: vista esterna sub. 12 – particolare balcone

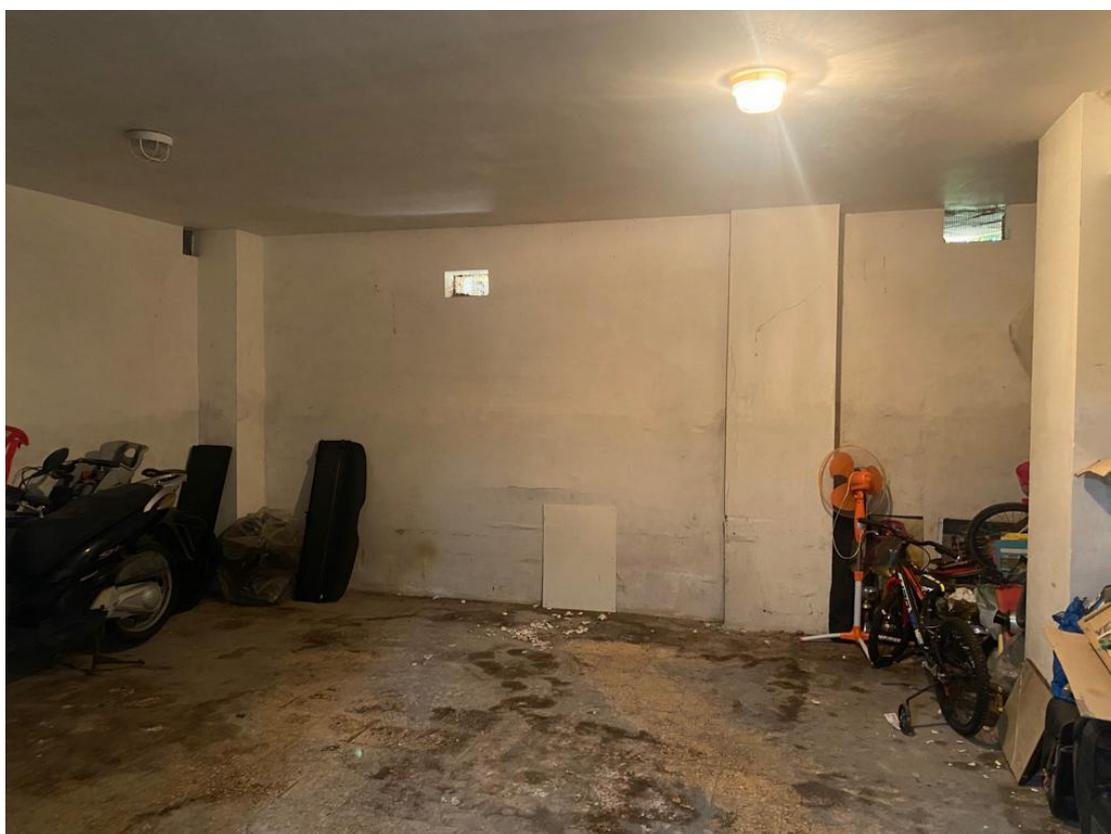


Foto 20: vista interna sub. 20-21 – particolare magazzino



Foto 21: vista interna sub. 21 – particolare magazzino



Foto 22: vista interna sub. 20 – particolare magazzino

2. VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO DEI LUOGHI

4. ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI COMUNE

5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA VARIA- ELABORATI PROGETTUALI

6. VISURE CATASTALI STORICHE

7. PLANIMETRIE CATASTALI

8. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

9. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

10. TITOLO DI POSSESSO DEL BENE

11. DOCUMENTAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

12. QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

13. STRALCIO PRG E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

14. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO FUTURO PER DIVISIONE BENI IN LOTTI

15. LIBERATORIA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

16. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

17. ESTRATTO DI MATRIMONIO