

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n. [REDACTED]. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

[REDACTED] – Procedente

contro:

[REDACTED] – Esecutato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235



Affidamento dell'incarico

In data 29 dicembre 2021 il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto ing. Emiddio CAPRIO l'incarico di esperto stimatore nella **procedura esecutiva annotata al n. [REDACTED] Esec.** ed in data 3 gennaio 2022 il sottoscritto accetta l'incarico.

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione necessaria all'individuazione ed alla descrizione dei beni presso i pubblici uffici ed ha eseguito un sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi e la reale consistenza dell'immobile attraverso foto descrittive tali da fornire un quadro visivo immediato della natura, dimensione e condizione del bene, verificando anche la rispondenza con la planimetria catastale.

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione; per completezza dell'incarico conferito, il sottoscritto nell'immediatezza della restituzione della presente relazione tecnica, ha provveduto ad acquisire, telematicamente, le planimetrie catastali (mappa e planimetrie urbane) presso l'Ufficio del Territorio (ex UTE) di Cosenza al fine di verificare se vi fossero state variazioni in merito ai beni oggetto di accertamento.

Alla documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- documentazione catastale;
- planimetria dell'immobile;
- servizio fotografico descrittivo;
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica.

Avendo effettuato i necessari accertamenti ed avendo acquisito la documentazione occorrente, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

Quesito 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.*

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare;
- l'accertamento è stato riferito all'immobile sito nel Comune di Paola (CS) via Capo Cieco Spartivento n.1 (in catasto via San Leonardo n.9), censiti NCEU sul foglio di mappa n.16, particella 268 subalterno 5 (cat. A/3).

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).*



Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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.*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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.*

È presente agli atti la certificazione notarile.

Quesito 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;*

Il corpo di fabbrica di cui fa parte la cellula abitativa è prevalentemente a destinazione residenziale: presenta cinque unità immobiliari ed è a tre piani fuori terra, sottotetto, vano scala, e struttura in muratura ordinaria.

Il fabbricato è ubicato in via Capo Cieco Spartivento n.1 (in catasto via San Leonardo n.9) del Comune di Paola (CS) su di un'area posta a circa km. 2,5 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 0,3 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 0,3 dal centro con presenza di farmacie, posta, banche ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è ubicato in via Capo Cieco Spartivento n.1 (in catasto via San Leonardo n.9) del Comune di Paola (CS) e viene così descritto:



Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Zona censuaria 1)

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
16	268	5	Via San Leonardo n.9 Piano S1	A/3	4	7,5 vani	Totale: 148 m ² Totale escluse aree scoperte: 147 m ²	€ 619,75

in ditta: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Paola (CS) alla via Capo Cieco Spartivento n.1 (in catasto via San Leonardo n.9) e presenta i seguenti confini: si affaccia **lato nord** su via Capo Cieco Spartivento n.1 (in catasto via San Leonardo n.9), si affaccia **lato est** su altra proprietà in catasto al Foglio n.16 p.lla 261, si affaccia **lato ovest** su altra proprietà in catasto al Foglio n.16 p.lla 268.

Rinviando alla allegata planimetria dello stato attuale per una migliore lettura della disposizione interna dei locali si ha che la superficie utile misurata e quella commerciale risulta così costituita e suddivisa:

Piano Secondo con sottotetto

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	112,50	144,00	144,00
Balconi	3,60	3,60	1,08
Locale deposito (sottotetto)	65,00	75,00	18,75
Terrazzo (sottotetto)	3,50	3,50	0,52

L'immobile è ubicato al piano secondo con sottotetto e si accede direttamente dal vano scala condominiale; al sottotetto si accede sempre dal vano scala mediante scala in ferro. L'immobile, piano secondo con sottotetto, si mostra allo stato rustico come si evince dalla documentazione fotografica e sono presenti infissi esterni, tubazioni per impianto idrico-sanitario, cassette e tubazioni per impianto elettrico e tramezzature di divisione interna in mattoni forati; inoltre la copertura è con struttura in acciaio e pannello termoisolante in lamiera a forma di tegole tipo coppi.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile su descritto è in ottimo stato e mostra chiaramente che è stato oggetto recentemente di ristrutturazione.

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.*

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio.

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al*



decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito B: 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.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale ad una data antecedente all'anno 1967 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono non conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza, in riferimento anche alla S.C.I.A. con prot. n.25342 del 13/12/2010, per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed accatastamento del piano sottotetto a chiusura dei lavori urbanistici.

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.

L'immobile di remota costruzione, antecedente all'anno 1967, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS) con Prot. n.10880 del 09/06/2022 e risposta con Prot. n.13918 del 01/08/2022, e come da richiesta integrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS) con Prot. n.3518 del 01/03/2023 e risposta con Prot. n.12229 del 01/08/2023, è stato oggetto di ristrutturazione mediante S.C.I.A. con prot. n.25342 del 13/12/2010. L'immobile, nonostante la presenza della chiusura lavori della predetta S.C.I.A., si presenta non ultimata nei lavori interni (allo stato rustico) e con il piano sottotetto difforme dal progetto depositato e dal suo stato preesistente (copertura in legno e tegole).



Quesito C: stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Come risulta dal verbale di accesso del custode giudiziario, l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero.

Quesito 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.

Gli immobili sono soggetti al Vincolo Ambientale e Sismico.

Sugli immobili interessati non vi è un vincolo storico-artistico, di inalienabilità e non è



gravato da livello o uso civico e altri.

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 pignorato fa parte di un fabbricato non costituito in condominio e non sono presenti lavori di manutenzione in corso sul fabbricato stesso.

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.

L'immobile di remota costruzione, antecedente all'anno 1967, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS) con Prot. n.10880 del 09/06/2022 e risposta con Prot. n.13918 del 01/08/2022, e come da richiesta integrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS) con Prot. n.3518 del 01/03/2023 e risposta con Prot. n.12229 del 01/08/2023, è stato oggetto di ristrutturazione mediante S.C.I.A. con prot. n.25342 del 13/12/2010. L'immobile, nonostante la presenza della chiusura lavori della predetta S.C.I.A., si presenta non ultimata nei lavori interni (allo stato rustico) e con il piano sottotetto difforme dal progetto depositato e dal suo stato preesistente (copertura in legno e tegole).

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale ad una data antecedente all'anno 1967 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono non conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza, in riferimento anche alla S.C.I.A. con prot. n.25342 del 13/12/2010, per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed accatastamento del piano sottotetto a chiusura dei lavori urbanistici.

La destinazione d'uso dell'immobile è abitazione ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale.

Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come abitazione.



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 di remota costruzione, antecedente all'anno 1967, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS) con Prot. n.10880 del 09/06/2022 e risposta con Prot. n.13918 del 01/08/2022, e come da richiesta integrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (CS) con Prot. n.3518 del 01/03/2023 e risposta con Prot. n.12229 del 01/08/2023, è stato oggetto di ristrutturazione mediante S.C.I.A. con prot. n.25342 del 13/12/2010. L'immobile, nonostante la presenza della chiusura lavori della predetta S.C.I.A., si presenta non ultimata nei lavori interni (allo stato rustico) e con il piano sottotetto difforme dal progetto depositato e dal suo stato preesistente (copertura in legno e tegole).

Dal confronto tra lo stato di fatto, lo stato preesistente e gli elaborati progettuali, annessi alla S.C.I.A. con prot. n.25342 del 13/12/2010, è evidente la presenza di rilevanti difformità urbanistiche, indicate negli elaborati grafici dello stato di fatto in allegato:

- differente altezza interna per demolizione e ricostruzione del solaio di calpestio del sottotetto con abbassamento dello stesso di circa 40 cm. da sanare strutturalmente;
- diversa distribuzione interna di modesta consistenza da sanare urbanisticamente;
- differente altezza esterna per demolizione e ricostruzione del tetto con differenti materiali architettonici e strutturali con sollevamento della linea di gronda e linea di colmo di circa 70 cm., realizzazione terrazzo lato nord e ampliamento terrazzo lato ovest ed aperture finestre; per cui l'altezza esterna, materiali, terrazzi ed aperture non sono sanabili ed è necessario il ripristino dello stato preesistente mentre la copertura in acciaio è sanabile strutturalmente.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale ad una data antecedente all'anno 1967 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono non conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza, in riferimento anche alla S.C.I.A. con prot.



n.25342 del 13/12/2010, per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed accatastamento del piano sottotetto a chiusura dei lavori urbanistici.

La spesa tecnica, per l'ottenimento della pratica edilizia in sanatoria, comprendente l'onorario professionale ed i diritti di segreteria, è pari a circa € 15.000,00.

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.

Le spese edili necessarie per lo smontaggio e montaggio della copertura in acciaio con ripristino dello stato preesistente su evidenziati sono pari a circa € 50.000,00.

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.

Non pertinenti alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito 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.

L'unità immobiliare pignorata costituisce una abitazione (al rustico) autonomamente utilizzabile nel fabbricato considerato e, quindi, vendibile in un unico lotto.

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.

L'immobile è pignorato per l'intero.

Quesito G: valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più probabile valore di mercato; esso rappresenta “il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (arm's length transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione” (cfr. IVSC “International Valuations Standards Council” / TEGoVA “European Group of Valuers' Associations”).

Per determinare il probabile valore di mercato di un immobile da ristrutturare, di cui non è possibile rilevare il prezzo medio di mercato, si calcola la differenza del valore di mercato dell'immobile ristrutturato ed i costi di ristrutturazione dello stesso, il tutto attualizzato al momento della stima.

Per quanto sopra, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile da ristrutturare, si procede attraverso il metodo di stima a valore di trasformazione:

$$V = Vt - \sum Sp$$

V è il probabile valore di mercato del bene

Vt è il valore del bene a seguito della trasformazione

$\sum Sp$ è il costo da sostenere per la trasformazione (somma di tutte le spese necessarie per la trasformazione)

Il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato, quindi, dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione



bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di ordinarietà. In considerazione che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione devono prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale, un altro importante principio estimativo cui bisogna fare riferimento è quello della permanenza delle condizioni.

La relazione da applicare per definire il “valore del bene a seguito della trasformazione” è la seguente:

$$Vt = C \times Vd \times K$$

Vt è il valore del bene a seguito della trasformazione

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

Vd è il valore max di mercato sull'esistente secondo l'OMI

K è il coefficiente che determina il valore medio sul nuovo

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per edilizia dettate dal DPR 138/98 - ALLEGATO B e C.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata a fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Le superfici lorde calcolate saranno opportunamente omogeneizzate secondo i criteri del citato allegato C ed in riferimento all'allegato B considerando il gruppo R/1 “abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui”.

Piano Secondo con sottotetto

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	144,00	1,00	144,00
Balconi	3,60	0,30	1,08
Locali deposito (sottotetto)	75,00	0,25	18,75
Terrazzo (sottotetto)	3,50	0,15	0,52

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2° semestre del 2022 del Comune di Paola (CS) per il codice di zona “B1” e la destinazione residenziale (*considerando a termine della trasformazione come abitazione civile*):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il valore max OMI è il seguente:

$$Vd \text{ (OMI max)} = 1150,00 \text{ €/mq}$$

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite, tenuto conto della tipologia immobiliare tipo abitazione civile, a termine della trasformazione, da riferirsi alla superficie commerciale esistente, si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti da annunci pubblicitari prendendo in



considerazione il valore di mercato di immobili in vendita nella stessa zona e dal quale il coefficiente K si può ritenere pari al valore di 1,3 determinato da un valore medio sul ristrutturato di circa il 30% in più rispetto al valore massimo di mercato dell'esistente secondo l'OMI.

Per cui:

$$V_t = C \times V_d \times K = 164,35 \text{ mq} \times 1150,00 \text{ mq} \times 1,3 = 245.703,25 \text{ €}$$

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese, $\sum Sp$, da affrontare per la trasformazione del bene:

- costo di ristrutturazione dell'abitazione civile, riferito alla percentuale del 30% della tipologia A2 del Prezzario Regione Calabria 2021 ritenuto congruo per la ristrutturazione da effettuare: 420,97 €/mq
per cui: 164,35 mq x 420,97 €/mq = 69.186,42 €
- spese tecniche professionali e varie di cantiere per la messa in opera della ristrutturazione: 5.000,00 €
- profitto dell'impresa esecutiva nella realizzazione della ristrutturazione pari al 10%:
69.186,42 € x 0,10 = 6.918,64 €
- l'attualizzazione del valore delle spese di trasformazione dovuto ai tempi di realizzazione della ristrutturazione si ritiene pari al 2%

Per cui:

$$\sum Sp = (69.186,42 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} + 6.918,64 \text{ €}) / (1,02)^2 = 77.955,65 \text{ €}$$

Il probabile valore di mercato del bene è quindi:

$$V = V_t - \sum Sp = 245.703,25 \text{ €} - 77.955,65 \text{ €} = 167.747,60 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore di mercato del bene:

- a) detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
- b) detrazione di €. 15.000,00 per le spese tecniche della pratica edilizia in sanatoria urbanistico/strutturale;
- c) detrazione di € 50.000,00 per le spese di lavoro edile.

Al "valore di mercato del bene V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore di mercato del bene	€ 167.747,60
Detrazioni al punto a)	€ 8.387,38 –
Detrazioni al punto b)	€ 15.000,00 –
Detrazioni al punto c)	€ 50.000,00 –
RESTO	€ 94.360,22

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 94.400,00 (euro novantaquattromilaquattrocento/00).

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

Cetraro (CS), 20 settembre 2023

Il C.T.U.
(Ing. Emiddio CAPRIO)

