

# TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Procedura Esecutiva immobiliare n°90/2021 R. G. Esec.**

!

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO**

promossa da:

---

**DEUTSCHE BANK S.p.a. – Procedente**

---

contro:

---

 – 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 16 marzo 2023 il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto ing. Emiddio CAPRIO l'incarico di esperto stimatore nella **procedura esecutiva annotata al n. 90/2021 R. G. Esec.** ed in data 22 marzo 2023 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 preposto 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 ed altri.

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 certificazione 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 San Nicola Arcella (CS) in Via Sandro Pertini n.13, scala A interno 3, censito NCEU sul foglio di mappa n.7, particella 55 sub.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.*

Agli atti è presente 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 l'immobile è a destinazione residenziale: presenta diverse unità immobiliari con accessi da spazi comuni e due vani scala, tre piani fuori terra, piano seminterrato e struttura in cls armato.

Il fabbricato è ubicato in Via Sandro Pertini n.13, scala A interno 3, del Comune di San Nicola Arcella (CS) posta a circa km. 1,00 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 2,00 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 0,1 dal centro con presenza di farmacie, posta ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è ubicato in Via Sandro Pertini n.13, scala A interno 3, del Comune di San Nicola Arcella (CS) e viene così descritto:





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'appartamento in atti risale alla data di presentazione del 16/05/2014 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, è conforme allo stato di fatto.

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 ai fini 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.*

Il fabbricato con l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (CS) con ricevuta copie del 08/08/2024, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.228 del 29/03/1983, Concessione Edilizia in variante n.3 del 30/05/1985 e Concessione Edilizia in variante in corso d'opera prot. n. 2182 del 18/12/1987; in seguito è stata presentata una D.I.A. in data 23/05/2007 con prot. n. 2976 per lavorazioni sul fabbricato ed infine è stata rilasciata una sanatoria con prot. n.26 del 13/12/2010 per opere eseguite in difformità alla D.I.A. precedentemente indicata; non è presente l'agibilità.



Si fa presente che l'Ufficio Tecnico Comunale, come da attestato del 08/08/2024, e gli uffici della Regione Calabria, come da pec di risposta del 05/09/2024 e dell'attestato del 13/01/2025, non hanno fornito gli elaborati grafici progettuali, riferiti alla sanatoria con prot. n.26 del 13/12/2010, necessari al sottoscritto CTU per verificare la conformità dello stato attuale alla sanatoria stessa; si rimanda tale verifica alle dichiarazioni dell'Ing. Giovanni Marcelli, compilatore della planimetria catastale agli atti e CTU sullo stesso immobile nella procedura R.G.E.I. 145/2011, con il seguente stralcio della perizia di stima: "Sulla base dell'esame degli elaborati grafici allegati ai progetti relativi ai titoli abilitativi sopra enunciati rilasciati dal Comune di San Nicola Arcella in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dei rilasci, il sottoscritto ha potuto verificare che attualmente non vi sono difformità per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente perizia rispetto a quanto previsto dalle concessioni edilizie essendo state queste sanate nel tempo dietro approvazione da parte del Comune di San Nicola Arcella".

### **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 occupato dallo stesso esecutato.

### **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 Sismico e Paesaggistico Ambientale.

Sull'immobile interessato in particolar modo 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 fa parte di un fabbricato non costituito in condominio, residence "Vega", con spazi comuni e prevede comunque una spesa ordinaria annua di circa € 300,00 come esplicitato nel verbale di accesso del custode giudiziario dallo stesso esecutato.

### **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.

Il fabbricato con l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (CS) con ricevuta copie del 08/08/2024, è stato



realizzato con Concessione Edilizia n.228 del 29/03/1983, Concessione Edilizia in variante n.3 del 30/05/1985 e Concessione Edilizia in variante in corso d'opera prot. n. 2182 del 18/12/1987; in seguito è stata presentata una D.I.A. in data 23/05/2007 con prot. n. 2976 per lavorazioni sul fabbricato ed infine è stata rilasciata una sanatoria con prot. n.26 del 13/12/2010 per opere eseguite in difformità alla D.I.A. precedentemente indicata; non è presente l'agibilità.

Si fa presente che l'Ufficio Tecnico Comunale, come da attestato del 08/08/2024, e gli uffici della Regione Calabria, come da pec di risposta del 05/09/2024 e dell'attestato del 13/01/2025, non hanno fornito gli elaborati grafici progettuali, riferiti alla sanatoria con prot. n.26 del 13/12/2010, necessari al sottoscritto CTU per verificare la conformità dello stato attuale alla sanatoria stessa; si rimanda tale verifica alle dichiarazioni dell'Ing. Giovanni Marcelli, compilatore della planimetria catastale agli atti e CTU sullo stesso immobile nella procedura R.G.E.I. 145/2011, con il seguente stralcio della perizia di stima: "Sulla base dell'esame degli elaborati grafici allegati ai progetti relativi ai titoli abilitativi sopra enunciati rilasciati dal Comune di San Nicola Arcella in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dei rilasci, il sottoscritto ha potuto verificare che attualmente non vi sono difformità per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente perizia rispetto a quanto previsto dalle concessioni edilizie essendo state queste sanate nel tempo dietro approvazione da parte del Comune di San Nicola Arcella".

*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;*

Il fabbricato con l'immobile oggetto di pignoramento, come da richiesta e copie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (CS) con ricevuta copie del 08/08/2024, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.228 del 29/03/1983, Concessione Edilizia in variante n.3 del 30/05/1985 e Concessione Edilizia in variante in corso d'opera prot. n. 2182 del 18/12/1987; in seguito è stata presentata una D.I.A. in data 23/05/2007 con prot. n. 2976 per lavorazioni sul fabbricato ed infine è stata rilasciata una sanatoria con prot. n.26 del 13/12/2010 per opere eseguite in difformità alla D.I.A. precedentemente indicata; non è presente l'agibilità.



Si fa presente che l'Ufficio Tecnico Comunale, come da attestato del 08/08/2024, e gli uffici della Regione Calabria, come da pec di risposta del 05/09/2024 e dell'attestato del 13/01/2025, non hanno fornito gli elaborati grafici progettuali, riferiti alla sanatoria con prot. n.26 del 13/12/2010, necessari al sottoscritto CTU per verificare la conformità dello stato attuale alla sanatoria stessa; si rimanda tale verifica alle dichiarazioni dell'Ing. Giovanni Marcelli, compilatore della planimetria catastale agli atti e CTU sullo stesso immobile nella procedura R.G.E.I. 145/2011, con il seguente stralcio della perizia di stima: "Sulla base dell'esame degli elaborati grafici allegati ai progetti relativi ai titoli abilitativi sopra enunciati rilasciati dal Comune di San Nicola Arcella in conformità a quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dei rilasci, il sottoscritto ha potuto verificare che attualmente non vi sono difformità per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente perizia rispetto a quanto previsto dalle concessioni edilizie essendo state queste sanate nel tempo dietro approvazione da parte del Comune di San Nicola Arcella".

La spesa tecnica, per l'Agibilità, comprendente l'onorario professionale e i diritti/oneri di segreteria/comunali, è pari a circa € 1.000,00.

*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.*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

*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 un appartamento autonomamente utilizzabile 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 stato pignorato per l'intero e lo stesso costituisce un appartamento autonomamente utilizzabile.

### **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").

Il calcolo delle consistenze degli immobili 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.

Nella presente valutazione si è optato per il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto) ritenendolo più adeguato alle caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali: ubicazione dell'immobile, bellezza e salubrità del luogo, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna; e più dettagliatamente, anche



in funzione della tipologia di opera: i materiali, le dimensioni, la destinazione d'uso, gli inconvenienti lamentati.

La relazione da applicare per definire il “probabile valore di mercato del bene” è la seguente:

$$V = C \times Vm \times K$$

$V$  è il probabile valore di mercato del bene

$C$  è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

$Vm$  è il valore medio di mercato

$K$  è il coefficiente unico di ragguaglio

Nelle tre tabelle seguenti sono espressi i coefficienti  $K$  tratti da una elaborazione statistica e da applicare all'immobile da valutare:

MICROINTORNO					
Qualificazione ambientale <i>a1</i>		Prossimità mezzi pubblici e direttrici varie <i>a2</i>		Prossimità attività commerciali e servizi di vario genere <i>a3</i>	
Buono	1,03	Buona	1,03	Buona	1,03
Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
Degradato	0,97	Carente	0,97	Carente	0,97

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTERNE					
Aree o spazi esterni fabbricato <i>a4</i>		Stato conservativo fabbricato <i>a5</i>		Vetustà fabbricato <i>a6</i>	
Buono	1,03	Buono	1,03	meno di 10 anni	1,03
Sufficiente	1,00	Sufficiente	1,00	da 10 a 20 anni	1,00
Carente	0,97	Insufficiente	0,97	da 20 a 40 anni	0,97
				oltre 40 anni	0,95
Efficientamento energetico involucro <i>a7</i>		Giardino/Terrazzo esclusivo <i>a8</i>		Balcone esclusivo <i>a9</i>	
Ottimo	1,03	presente	1,03	abitabile	1,02
Normale	1,00	assente	1,00	non abitabile o assente	1,00
Carente	0,97	-	-	assente e senza altro spazio esterno esclusivo	0,97

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE							
Altezza media dei vani <i>a10</i>		Dimensione immobile <i>a11</i>		Dotazione impianto riscaldamento <i>a12</i>		Dotazione impianto condizionatore <i>a13</i>	
H>2,80 m.	1,03	<60 mq.	1,03	autonomo	1,03	autonomo totale	1,02
2,70 m. - 2,80 m.	1,00	60-120 mq.	1,00	centrale	1,00	autonomo parziale	1,01
H<2,70 m.	0,97	>120 mq.	0,97	assente	0,97	assente	1,00



Servizi igienici <i>a14</i>		Ascensore <i>a15</i>		Parcheggio <i>a16</i>		Stato conservativo <i>a17</i>	
triplo	1,03	presente o inutile	1,00	assente	1,00	Buono	1,03
doppio	1,00	assente primo piano	0,98	Posto auto area comune	1,02	Sufficiente	1,00
singolo	0,97	assente successivi piani	0,95	Posto auto area privata	1,04	Insufficiente	0,97

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite sugli immobili presi a termine di paragone, tenuto conto della tipologia immobiliare in oggetto da riferirsi alla superficie commerciale, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano nello standard della zona di ubicazione si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti dall'OMI dell'agenzia delle entrate e dalle indagini dirette del mercato immobiliare:

- Omi -Osservatorio del Mercato Immobiliare

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 1° semestre del 2024 del comune di San Nicola Arcella (CS) per il codice di zona "B1" e la destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	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 OMI, in riferimento alla posizione nella zona, è il seguente:

$$Vm (OMI) = 1100,00 \text{ €/mq}$$

- Sito internet "Borsino immobiliare" e "immobiliare.it"

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, considerando uno stato conservativo normale, il valore è di circa 1300,00 €/mq.

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$Vm = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [1100,00 + 1300,00] / 2 = 1200,00 \text{ €/mq}$$

Si precisa che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene necessario applicare dei coefficienti correttivi su esposti, al fine di raggiungere la stima corretta.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998:



Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	50,60	1,00	50,60
Terrazzo	10,40	0,30	3,12
Totale	-	-	53,72

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Dati Immagine da stimare		Coefficienti Immagine da stimare			
Superficie commerciale (mq)	53,72	<i>a1</i>	1,00	<i>a12</i>	0,97
Piano immobile	T	<i>a2</i>	1,03	<i>a13</i>	1,00
n. piani fabbricato fuori terra	3 + Seminterrato	<i>a3</i>	1,03	<i>a14</i>	0,97
manutenzione immobile	sufficiente	<i>a4</i>	1,00	<i>a15</i>	1,00
manutenzione fabbricato	sufficiente	<i>a5</i>	1,00	<i>a16</i>	1,00
locali	3	<i>a6</i>	0,97	<i>a17</i>	1,00
servizi	1	<i>a7</i>	0,97		
giardino/terrazzo/balconi	no/si/no	<i>a8</i>	1,03		
posto auto area comune / area privata	no/no	<i>a9</i>	1,00		
ascensore	no	<i>a10</i>	1,00		
età immobile	39	<i>a11</i>	1,03		

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = a1 \times a2 \times a3 \times a4 \times a5 \times a6 \times a7 \times a8 \times a9 \times a10 \times a11 \times a12 \times a13 \times a14 \times a15 \times a16 \times a17 = 0,996$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 53,72 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} \times 0,996 = 64.206,14 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto;
- detrazione di € 1.000,00 per le spese tecniche.

Al "valore commerciale di base V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 64.206,14
Detrazioni al punto a)	€ 3.210,31 –
Detrazioni al punto b)	€ 1.000,00 –
RESTO	€ 59.995,83

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 60.000,00 (euro sessantamila/00).

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

Cetraro (CS), 19 febbraio 2025

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

