

---

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**N. 124/2018 R.G.E.**



**Tribunale di Castrovillari  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Consulente:  
Dott.Arch. Giuseppe TONISSI

## Tribunale di Castrovillari

### 1. Premessa

Nell'ambito dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitomi dal Giudice Dott.ssa Giuliana GAUDIANO del Tribunale di Castrovillari nella Causa Civile n° 124/2018, il sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe TONISSI iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori, della Provincia di Cosenza con il n° 364, con studio in Castrovillari Via Dolcedorme, 22, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.I. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO nella controversia civile n. 124/2018 R.G.E. . redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Il G.E.gli ha affidato i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice rd al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento ;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione, dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene, in difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), 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 (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

## 2. OPERAZIONI

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- verifica stato dei luoghi,
- stima dell’immobile.

Il sottoscritto CTU attesta che in data 22 ottobre 2020, previo comunicazione di inizio delle operazioni peritali (*all.1*) veniva effettuato il sopralluogo dei terreni siti in Spezzano Albanese Terme in presenza del custode delegato dott. Avv. STELLA . In tale occasione è stato possibile accedere all’immobile ed effettuare le operazioni di rilievo fotografico”. (*all.2*).

## 3. ESPLETAMENTO DELL’INCARICO

### 3.1 QUESITO 1

*Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa*

La documentazione allegata agli atti, relativa all’art . 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente il certificato notarile sostitutivo della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale firmata dal Notaio dottoressa Maria Amelia Salvi, da cui si evince che:

A. [REDAZIONE]

B. il terreno sito in Spezzano Albanese, censito al Foglio 6, particella 214 – 216, è di proprietà di [REDAZIONE];

C. il terreno sito in Spezzano Albanese, censito al Foglio 6, particella 215 – 218, è di proprietà di [REDAZIONE].

Le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell’esecutato, presenti altresì nel certificato notarile, vengono elencati sinteticamente di seguito come da ispezione ipotecaria (allegato 5):

A. Terreno in catasto al Foglio 6 particella 217 .

1) [REDAZIONE].

2) Detto immobile si è devoluto a favore [REDACTED]

Dalla nota di trascrizione si evince la rinuncia all'eredità di [REDACTED]

B. Terreno in catasto al Foglio 6 particelle 214 -216

2) Detto immobile si è devoluto a favore [REDACTED]

C. Terreno in catasto al Foglio 6 particella 215 – 218

2) [REDACTED]

### 3.2 QUESITO 2

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)*

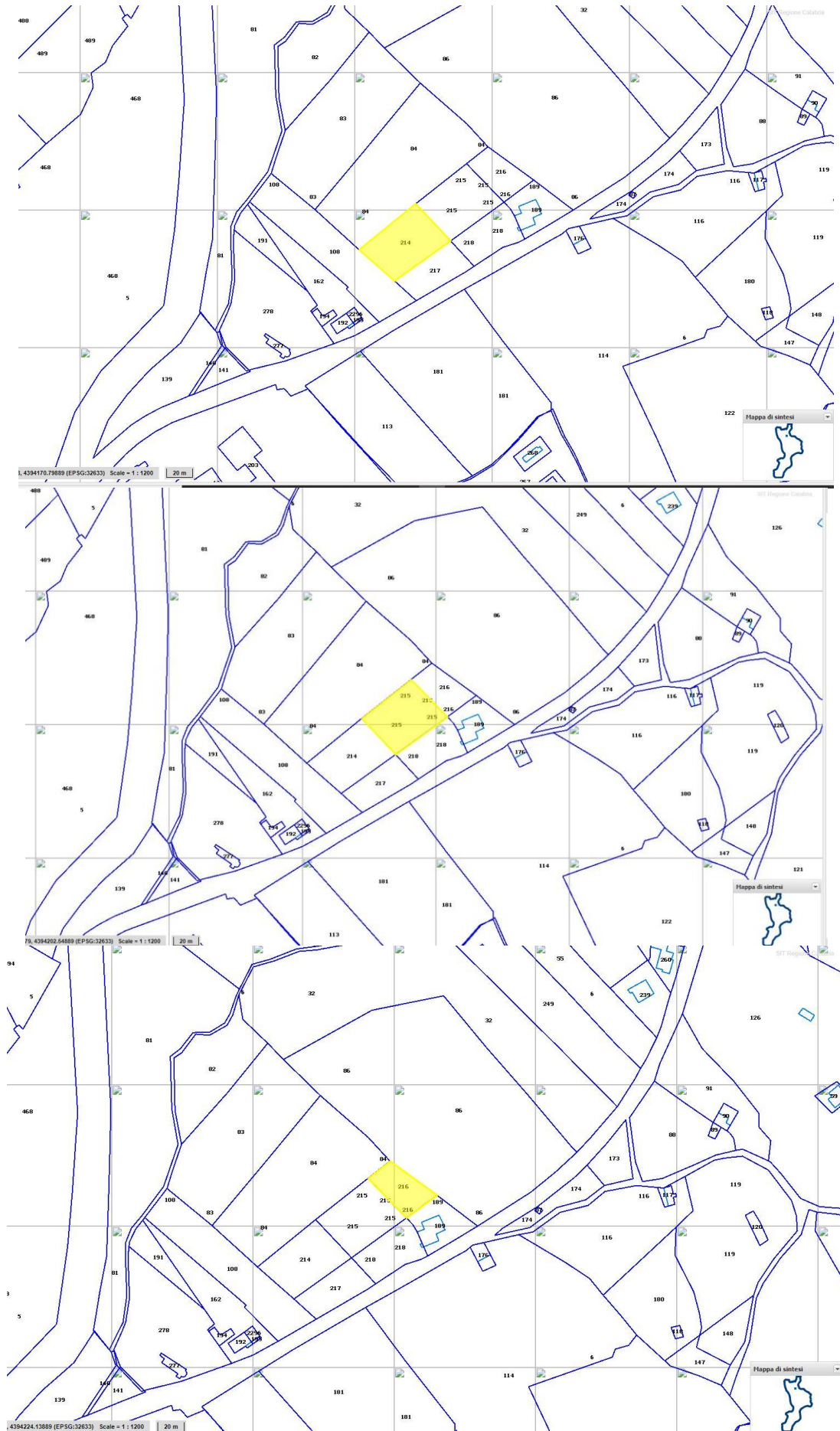
In base alla documentazione presente in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

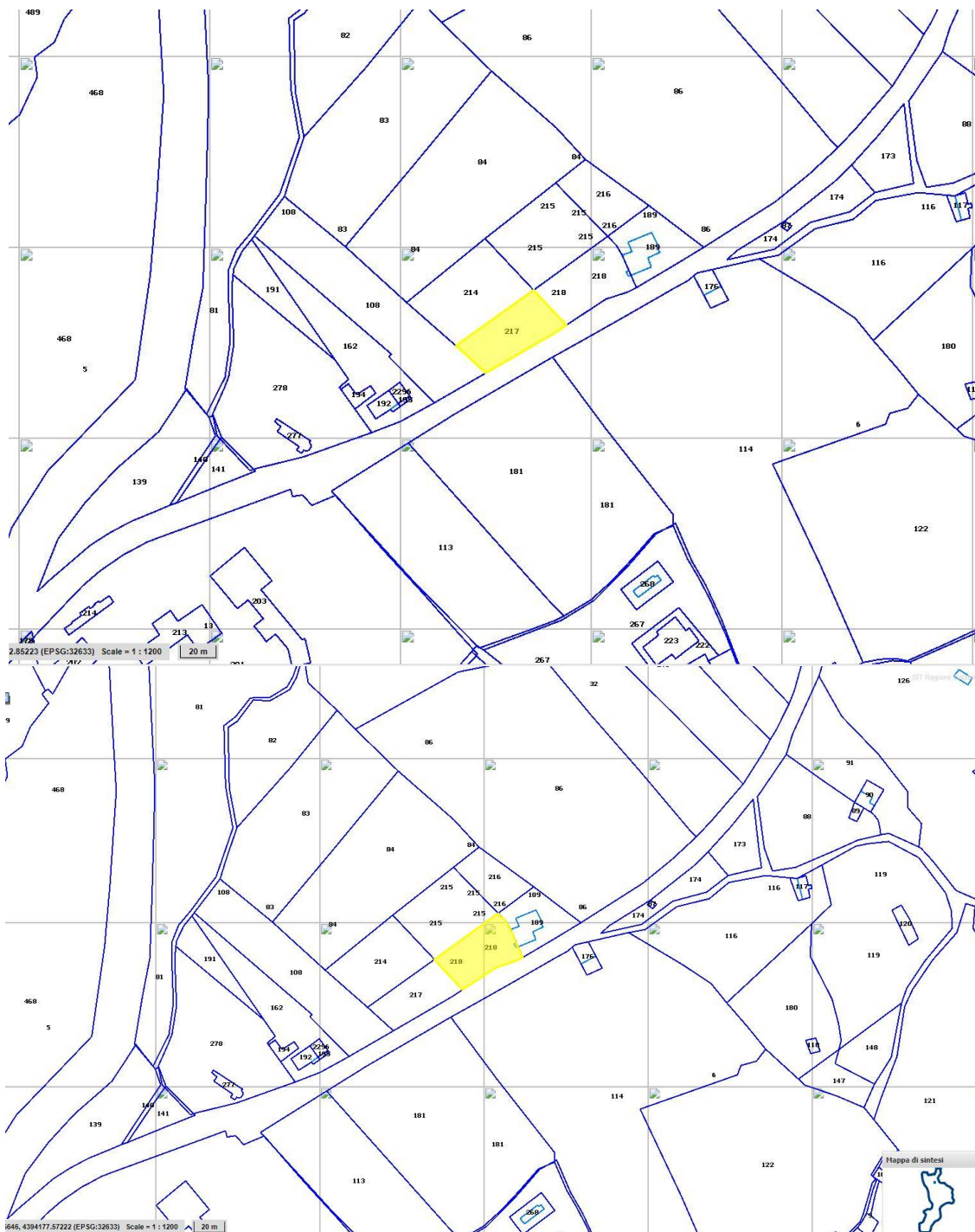
1. [REDACTED]

### 3.3 QUESITO 3

*acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Oltre alle visure reperite presso l'Agenzia del Territorio (all.3) son qui di seguito riportate le singole particelle estratte dal SIT Calabria





### 3.4 QUESITO 4

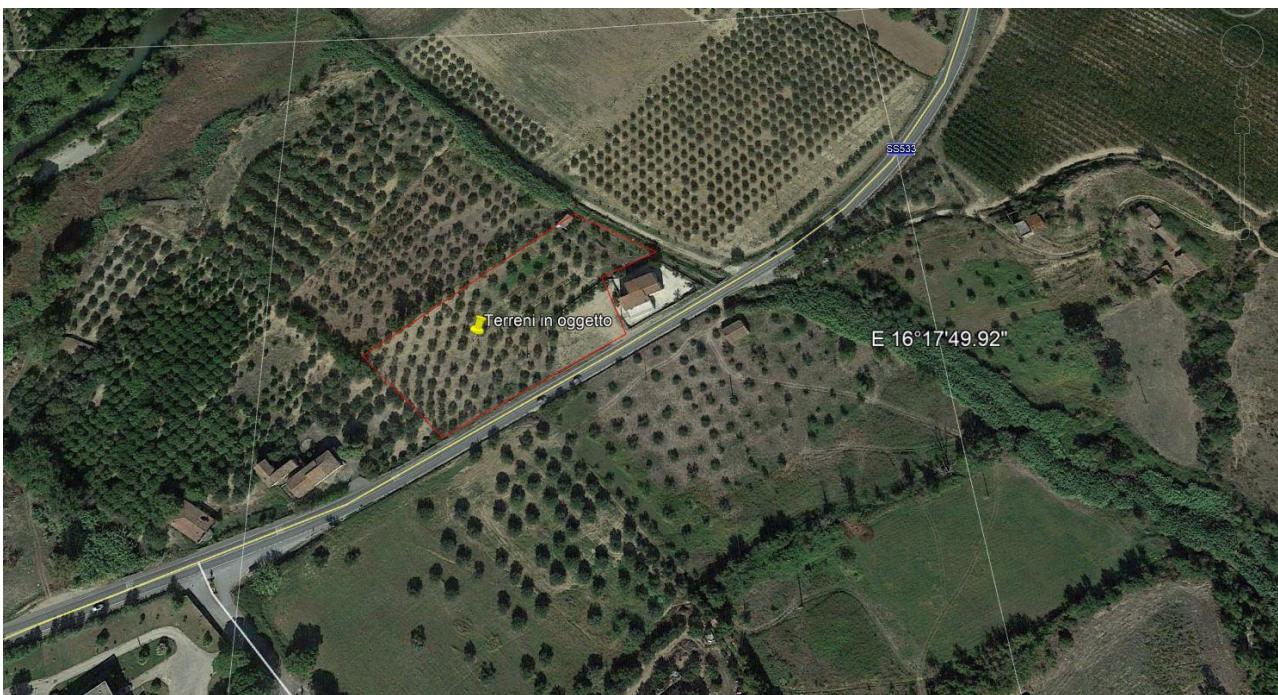
*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori, e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

I beni in esame, sono ubicati nel comune di Spezzano Albanese, località Spezzano Albanese Terme. Situato su una collina a circa 320 m s.l.m., domina la piana di Sibari e la valle dell'Esaro, con la



vista del [massiccio del Pollino](#) a poco più di 20 km. I terreni, oggetto della relazione, sono facilmente raggiungibili attraverso l'[Autostrada A2](#), dagli svincoli di Spezzano Albanese-Sibari, Spezzano Albanese Terme e [Tarsia. Stazione ferroviaria](#) a 3 km, non presidiata e in stato di abbandono, con alcuni collegamenti tramite autobus verso [Castrovillari](#) e Spezzano Albanese. Si trovano a ridosso della S.S 283, e a pochi metri dall'ingresso delle Terme di Spezzano Albanese che sono una delle risorse del territorio. L'utilizzo delle sorgenti delle Terme di Spezzano Albanese da parte delle popolazioni locali si perde nella memoria dei tempi. Risale ai primi del Novecento il regio decreto di autorizzazione per lo sfruttamento delle stesse ai fini termali. Alterne vicende imprenditoriali condussero, nell'ultimo ventennio, ad un graduale decadimento; dal 2006 questo parco termale è gestito da una nuova società che, oltre ad occuparsi della messa a norma degli impianti e delle residenze alberghiere, ha portato a termine la realizzazione di una SPA Termale e di un Centro Benessere.

Nelle vicinanze è presente una zona industriale situata presso il quadrivio delle terme, incrocio tra la ex strada statale 19 e la S.S. delle Terme, ospita alcune attività industriali per circa 100 posti di lavoro complessivi.



### 3.5 QUESITO 5

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Rispetto ai dati catastali attuali, deducibili dalle visure effettuate (all.3) e dalla certificazione notarile presente in atti, non sono emerse difformità.

### 3.6 QUESITO 6

*rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*

Rispetto alla documentazione catastale attuale, acquisita presso la sezione catastale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza non si sono riscontrate difformità.

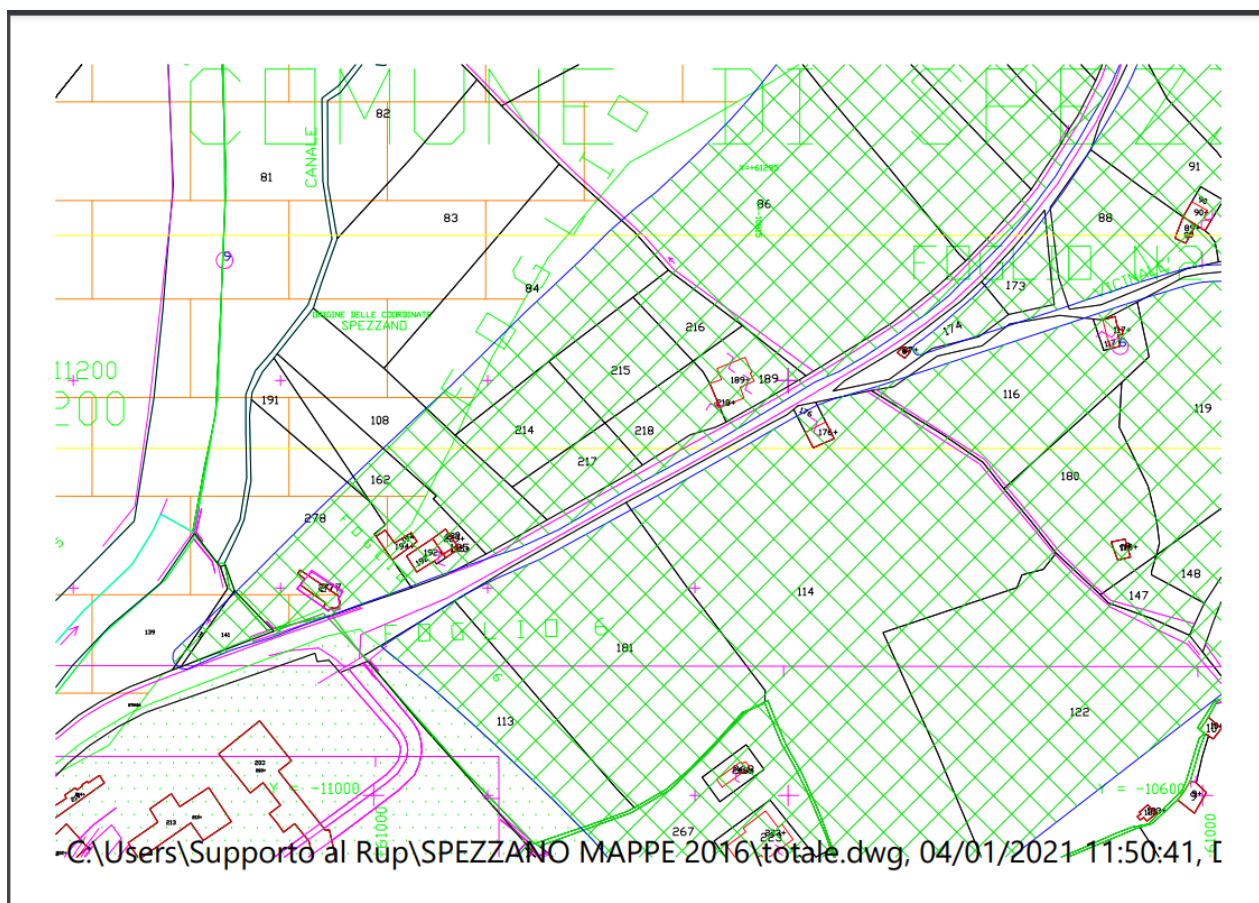


### 3.7 QUESITO 7

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Spezzano Albanese è il PRG. Gli immobili ricadano in "Zone turistiche-alberghiere Rta", come si evince dallo stralcio del PRG.

#### STRALCIO PRG



Nella scheda sottostante sono riportate, integralmente, le indicazioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art 24. Per tali aree si interviene a mezzo di singola Concessione Edilizia (ora Permesso di Costruire).

## Art. 24

### Zone turistiche-alberghiere Rta

Sono quelle aree che per la loro posizione possono svolgere un ruolo definito dall'attivazione di iniziative comunque connesse alla ricettività ed alla ristorazione.

Sono situate a margini della Superstrada delle Terme, per la loro posizione possono svolgere un duplice ruolo: di servizio ai notevoli flussi di traffico stradale e di supporto ricettivo-alberghiero alla vicina zona termale.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dall'art.6 della legge n°217 del 17.05.1983 che qui si intende riportato integralmente; in queste zone si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'art.8 della citata legge n° 217 che, pertanto, diviene elemento di riferimento per quant'altro non previsto esplicitamente nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

È ammessa la destinazione d'uso residenziale solo e soltanto se riferita alla residenza stabile dell'esercente le attività alberghiere o ristorative e della sua famiglia.

In queste zone si interviene a mezzo di singola Concessione Edilizia nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria)	= 2,0 mc/mq
- H (altezza massima)	= 10,5 ml
- N (numero dei piani)	=3 + mansarda e/o seminterrato
- Ds (distacco dal filo stradale)	= 10 ml – eventuali recinzioni alle strutture a ml 3
- Df (distacco tra i fabbricati)	= 10,5 ml
- Dc (distacco dai confini)	= 5,5 ml
- P (parcheggi pubblici)	= 20 mq/150mc
- P (parcheggi privati)	= 20 mq/150mc (norma integrata dal Presidente della G.R. con decreto n. 161/97)

La parte scoperta del lotto asservito dovrà essere adeguatamente sistemata a verde.

Gli allacciamenti alla viabilità principale dovranno ottenere i preventivi nulla-osta da parte dell'Autorità competente titolare di tale potere.

Restano, comunque, a carico del richiedente la singola Concessione tutte le opere di urbanizzazione direttamente connesse allo svolgersi delle attività per le quali essa viene richiesta, compreso quello relativo allo smaltimento dei liquami fognari, anche a mezzo

### 3.8 QUESITO 8

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.*

I terreni sono privi di costruzioni.

### 3.9 QUESITO 9

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione, dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.*

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di terreni in "Zone turistiche-alberghiere", si ritiene opportuno non suddividere in più lotti, al fine di poter dotare l'eventuale struttura ricettiva maggiormente attrattiva dal punto di vista dei servizi (parcheggi, campi da tennis, piscina e altri servizi a terra)

### 3.10 QUESITO 10

*dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, nonché dai dati della compravendita presenti nella nota di trascrizione del 12/07/2018 , i beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà del debitore esecutato e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari.

### 3.11 QUESITO 11

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene, in difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene*

Gli immobili risultano nella disponibilità dei debitori esecutati, dal padre e dal figlio, così come dichiarato dallo stesso coniuge nel verbale di primo sopralluogo (all.2)

### 3.12 QUESITO 12

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Come dichiarato in sede di primo sopralluogo (allegato 1), non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzio dal coniuge e l'unità abitativa è occupata e fruita unicamente dall'esecutato, dal padre e dal figlio.

### 3.13 QUESITO 13

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

Dalla documentazione ottenuta dal Comune di Spezzano Albanese (allegati 7 e 8), non risulta che sui beni gravino vincoli, artistici, storici, o di indivisibilità. In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso del sottoscritto C.T.U., si presume che non siano presenti vincoli di tale natura.

### 3.14 QUESITO 14

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), 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 (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico considererà come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

I parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

1. Zona territoriale in cui il terreno è ubicato
2. Indice di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici
3. Destinazione d'uso consentita
4. Eventuali oneri necessari per rendere il terreno edificabile
5. Iter edificatorio

Il criterio di stima del valore di mercato risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima. Il secondo interessa le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge. Gli Standard internazionali (Ciuna, 2010) ammettono i procedimenti Market Oriented basati sulla ricerca dei dati di mercato comparativi, l'Allocation Method basato sull'utilizzo della percentuale da applicare al valore del bene alla fine della sua trasformazione (rapporto mercantile di permuta), l'Extraction Method basato sul metodo del valore di trasformazione che deriva il valore del suolo dalla differenza fra il valore del bene ottenuto alla fine del processo di trasformazione e i costi necessari alla trasformazione e le metodologie reddituali basate sulla capitalizzazione del prezzo dell'uso del suolo.

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in oggetto si è deciso di utilizzare il metodo di trasformazione, poiché i dati relativi a recenti compravendite di aree simili sono scarsi.

La stima del più probabile valore di mercato di un'area/lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa. Ovvero:

$$V_a = V_f - K$$

Il valore dell'area ( $V_a$ ) si calcolerà dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile ( $V_f = \text{area} + \text{fabbricato}$ ) e il costo di costruzione ( $K$ ) del fabbricato stesso (utilizzando il procedimento sintetico).

I calcoli planovolumetrici consentono di determinare la superficie commerciale (la superficie effettivamente vendibile) del fabbricato ai fini del calcolo del valore del fabbricato stesso ( $V_f$ ).

Per il calcolo si è proceduto secondo i seguenti passaggi:

- a. calcolo della cubatura o volumetria edificabile: superficie del lotto x Iff;

- b. calcolo della superficie lorda di pavimento totale del fabbricato: Volume Edificabile/3 (altezza media di un piano);  
 c. calcolo della superficie commerciale

**Calcolo del valore di trasformazione di un'area edificabile.**

- Superficie fondiaria	mq 8200
- Iff (Indice edificabilità fondiaria)	2 mc/mq
- H (altezza massima del fabbricato)	10,5 m
- Altezza media di un piano	3 m
- Valore di mercato del fabbricato *	900 € al mq
- Costo di costruzione**	290 € al mc

\* Il valore di mercato è stato desunto dai dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2020 – 1° semestre. Tale dato è stato adeguato alla destinazione prevista dal PRG (Zone turistiche alberghiere).

\*\* Il costo di costruzione è stato dedotto dal PREZZARIO TIPOLOGICO REGIONALE, con elementi correttivi che hanno tenuto conto della collocazione e degli elementi congiunturali.

**Calcoli planovolumetrici**

- Cubatura max fuori terra: 8200 mq x 2 mc/mq = 16400 mc
- Superficie lorda totale di pavimento dei 3 piani = 16400/3 = 5466 mq
- Superficie commerciale: considerando una incidenza della sup. commerciale sulla sup. lorda del 90%: 5466 x 0,95 = 5192 mq

**Valutazione area edificabile**

Valore del fabbricato da costruire (Vf) : 5192 x 890 = € 4.620.880,00  
 Costo di costruzione del fabbricato (K): 16200 x 270 = € 4.374.000,00

**VALORE DELL'AREA EDIFICABILE: (Vf – K) = 4.672.000 – 4.373.000= € 246.880,00**

**3.15 QUESITO**

*riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

Si allega apposita relazione descrittiva del lotto.

\*\*\*\*\*

Il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n.13 pagine dattiloscritte, di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento. La presente relazione è depositata in cancelleria.

Data, 10 Febbraio 2021

Il C.T.U.

Dott. Arch Giuseppe TONISSI