

# TRIBUNALE DI LOCRI

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: R.G. Es n.18/2022

[REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione [REDACTED]

Ordinanza in data: 17 giugno 2022

Consulente Tecnico d'Ufficio: [REDACTED]

Prosecuzione del Giudizio: Udienza del 15 dicembre 2022



- a) Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico degli immobili;
- b) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria;
- c) Acquisizione di documentazione urbanistica;
- d) Acquisizione atto notarile

I beni oggetto della presente perizia riguardano un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra con corte, censito nel N.C.E.U. [redacted] Ionica come segue: [redacted]

Dati di superficie: Totale: 142 mq; Totale escluse aree scoperte: 129 mq; Rendita € 322,79, indirizzo: [redacted]  
[redacted] Piano T-1; Intestati a:

[redacted]

Con lettera raccomandata a/r poste italiane n. 15357231154-0, del 25/07/2022 veniva [redacted] che in data 03/08/2022 alle ore 9:30, si sarebbe svolta la visita di sopralluogo nell'immobile oggetto di causa, onde effettuare i rilievi e gli accertamenti in adempimento dell'incarico peritale. Stessa comunicazione veniva inviata [redacted]

(All. 13)

In data 01/08/2022, lo scrivente riceveva [redacted], per conto della debitrice esecutata, pec (All. 4) con la quale veniva richiesto un differimento delle operazioni di sopralluogo, le quali, sono state differite al 05/09/2022 e comunicate alle parti con pec. (All. 5)

Il sopralluogo si è regolarmente svolto in data 05/09/2022, alla continua e costante presenza [redacted]; (All. 1)

Da quanto sopra esposto e da quanto potuto accertare, il sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal [redacted]

Nel prosieguo, si riferirà per punti sugli accertamenti effettuati in stretto riferimento ai quesiti come formulati dal G.E., che si riportano in corsivo e di colore blu all'apertura della trattazione degli stessi.

*a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;*

È stata condotta ispezione ipotecaria in data 18/07/2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, onde verificare la completezza della documentazione ipocatastale.

In data 29/07/2022 presso gli uffici provinciali è stato ritirato un certificato ipotecario speciale prot. n. RC 46295 del 18/07/2022 dalla quale si estrae che in capo alla debitrice esecutata [redacted] è presente un ATTO GIUDIZIARIO del 26/04/2022 n. Rep. 483 – Verbale pignoramento immobili, a favore [redacted] per i diritti di proprietà 1/1 [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 identificata nel [redacted] cat. A/3 – abitazione di tipo economico – consistenza 5 vani, indirizzo [redacted]

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli presenti nel certificato ipotecario speciale. (All. 6)

*b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

**DESCRIZIONE IMMOBILE** - Durante il sopralluogo del 05/09/2022 è stato condotto, alla continua e costante presenza del [redacted], rilievo fotografico (All. 2), e rilievo metrico interno ed esterno del fabbricato oggetto di perizia (All. 3).

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato isolato con pianta dalle forme regolari, situato nel [redacted] zona periferica rispetto al centro del comune, caratterizzata da piccoli aggregati edilizi disposti principalmente lungo la strada provinciale di collegamento tra i centri urbani. Nelle vicinanze vi sono alcune attività commerciali.

Dalla strada provinciale, lato destro nella direzione verso [redacted] in coincidenza con un piccolo aggregato

di case, è collocato l'accesso costituito da una stradella carrabile in battuto di calcestruzzo, che conduce a vari edifici tra cui quello oggetto di perizia. (Foto n.1,2,3)

In atto, il fabbricato da periziare, adibito a civile abitazione è ripartito in due piani fuori terra. Il piano terra è rappresentato dall'ingresso con un ampio spazio destinato a cucina-pranzo e soggiorno. Sono altresì collocati un bagno e una camera. Nel soggiorno è presente una scala a due rampe in c.a. con disposizione ad "L", che conduce al piano primo composto da una camera matrimoniale con balcone, una camera singola, un bagno e un corridoio che conduce ad un terrazzo coperto.

Internamente l'abitazione risulta rifinita con intonaco civile a base cementizia e finitura con grassello di calce liscio e tinteggiature. I pavimenti e i rivestimenti di bagni e angolo cucina sono in ceramica smaltata e presentano battiscopa. I bagni sono dotati di tutti i pezzi sanitari in vetro china. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso e gli infissi esterni sono realizzati in profilati di alluminio color bronzo con vetri semplici e persiane anch'esse di alluminio in tinta con gli infissi.

Gli impianti: elettrico, tv, idrico fognario, citofonico e di riscaldamento sono sottotraccia, con la particolarità, che l'impianto elettrico è collegato con un filo volante all'abitazione limitrofa (di proprietà della madre dell'esecutata), mentre lo scarico fognario è collegato ad una fossa biologica realizzata nel suolo adiacente anch'esso di proprietà della madre dell'esecutata (All 2, Foto n.8). L'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di boiler elettrici collocati nei rispettivi bagni. Vi è la predisposizione dell'impianto di riscaldamento negli ambienti principali, ma di fatto mancano termosifoni e caldaia. Sono presenti un'antenna tv e una parabola oltre a un condizionatore collocato nel prospetto al piano primo con terminale split ubicato nella parete interna della camera da letto matrimoniale.

I prospetti e i parapetti risultano intonacati con malta a base cementizia frattazzata al rustico nel lato a confine con altra ditta, mentre, tinteggiati nel lato ingresso e laterali.

Il balcone e il terrazzo coperto presentano pavimentazione in ceramica e parapetti in muretti con inserti a maglie metalliche. La copertura è costituita da un'unica falda realizzata con struttura in ferro e coperta con lamierino coibentato. Risulta dotata di scossalina e grondaia con due discendenti color testa di moro. Il terrazzo presenta un lavatoio con punto acqua, inoltre, in coincidenza del solaio un foro di forma quadrata è predisposto per eventuali ispezioni del sottotetto.

Sul lato est, un muretto in blocchi posto a confine delimita parzialmente la corte di pertinenza di forma trapezoidale, mentre, sul lato ingresso la corte è posta in adiacenza con altra particella (sub 1 area urbana) che di fatto formano uno spiazzo pavimentato in calcestruzzo grezzo.

Maggiori dettagli possono essere ricavati dalle immagini fotografiche e planimetrie allegate.

**SUPERFICI IN MQ.** - Dal rilievo effettuato, redatte le piante dei due livelli calpestabili, è stata determinata la superficie lorda complessiva del fabbricato, la quale risulta di mq 156,60, suddivisa secondo il seguente schema:

PIANO	AMBIENTI	SUP. NETTA	SUP. LORDA
TERRA	sogg./ cucina	42,30	75,30
	bagno	3,80	
	camera	11,60	
PRIMO	corridoio	8,30	55,00
	camera matrim.	16,20	
	camera	8,90	
	bagno	5,60	
	Terrazzo coperto	18,50	20,30
	balcone	5,40	6,00
<b>TOTALI</b>		<b>120,60</b>	<b>156,60</b>

Il fabbricato è dotato di corte avente una superficie complessiva di mq 56,00, ricavata da misurazioni, con software cad., nella planimetria catastale (All.3).

**CONFINI** - Nell'intero, a Sud (lato ingresso) strada privata, identificata nella planimetria catastale con sub 1 area urbana; a Ovest proprietà [redacted] a Nord [redacted] a Est [redacted], salvo se altri e più precisi confini;

**DATI CATASTALI ATTUALI** – Per l'immobile in questione, dalla visura storica per immobile, aggiornata al 18/07/2022, risultano nel Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] i seguenti dati catastali [REDACTED] Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq 142,00, rendita € 322,79, indirizzo: [REDACTED], piano T-1.

I dati catastali corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento.

*c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

**INTESTAZIONE CATASTALE** - In data 18/07/2022 è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto, consultazione catastale (All.7) ricavando visura storica per l'unità immobiliare oggetto di perizia la quale risulta intestata a:

[REDACTED]

**VERIFICHE URBANISTICHE** - In data 20/07/2022 è stata inviata pec [REDACTED] al Servizio Tecnico - Manutentivo - LL.PP. comunale, con richiesta di visionare ed estrarre copia della documentazione ivi depositata e riferita all'unità immobiliare.

In data 22/07/2022 veniva dato seguito da parte del dirigente del settore tecnico con l'invio tramite pec di un documento con il quale viene evidenziato che **agli atti dell'Ente risulta una pratica edilizia in Sanatoria (Condono 1994 " Pratica Edilizia n° 30/1995 "), per la quale è stata richiesta un'integrazione documentale con prot. n° 13434 del 26/10/2001 e sollecito con prot. n° 8429 del 18/07/2002 rimaste prive di riscontro.** (All.8)

Successivamente, in data 12/09/2022 lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico per estrarre copia della documentazione urbanistica presente (All.9).

Agli atti risulta l'istruzione di una pratica di condono edilizio 94 - prot. 1738 del 28/02/1995.

La documentazione presente riguarda:

- a. Perizia giurata del 20/02/1995 per confermare dimensioni e stato di opera eccedente i mc 450 oggetto di condono;
- b. Certificato di idoneità statica del 15/02/1995 a firma del tecnico [REDACTED];
- c. Prospetto con calcolo oblazione e oneri con copia cc postale pagato [REDACTED] in data 15/12/1994 per l'importo di lire 1.427.760;
- d. Minuta conteggi;
- e. Disegni tecnici stralcio di mappa catastale, piante PT e P1, sezione, prospetto e due fotografie b/n;

Vi è un'integrazione di documenti protocollo Comune di [REDACTED] num. 010477 del 11/12/1996, contenente:

- f. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà – Milano 28/11/1996;
- g. Atto unilaterale d'obbligo – [REDACTED] 03/12/1996;
- h. Dichiarazione del 28/11/1996;
- i. Certificato di residenza, Comune di [REDACTED] del 28/11/1996;
- j. Stato di famiglia, Comune di [REDACTED] del 28/11/1996;

Sono altresì presenti:

- k. Documento riguardante l'istruzione della pratica di condono edilizio (pratica n. 30) prot. 1378 del 28/02/1995 con indicati i documenti da integrare;
- l. Istruzione della pratica con indicati i conteggi dell'oblazione a saldo prot. n° 13434 del 26/10/2001 e copia avviso di ricevimento raccomandata;
- m. Sollecito per integrazione documenti prot. n° 8429 del 18/07/2002 e copia lettera posta ord. Del 19/07/2002.

**VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI MANUFATTI ALLE LICENZE E/O CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI RILASCIATE** - Da quanto potuto riscontrare, il fabbricato è corredato di documentazione tecnica afferente all'istruzione di una pratica di condono edilizio ai fini della Legge 47/85 e successive leggi **di cui non è stata ad oggi rilasciata alcuna concessione per mancanza di documentazione.**

[REDACTED]

**DIFFORMITA URBANISTICHE** - Si riscontrano, inoltre tra stato di fatto e planimetrie depositate nella pratica di condono, le seguenti difformità:

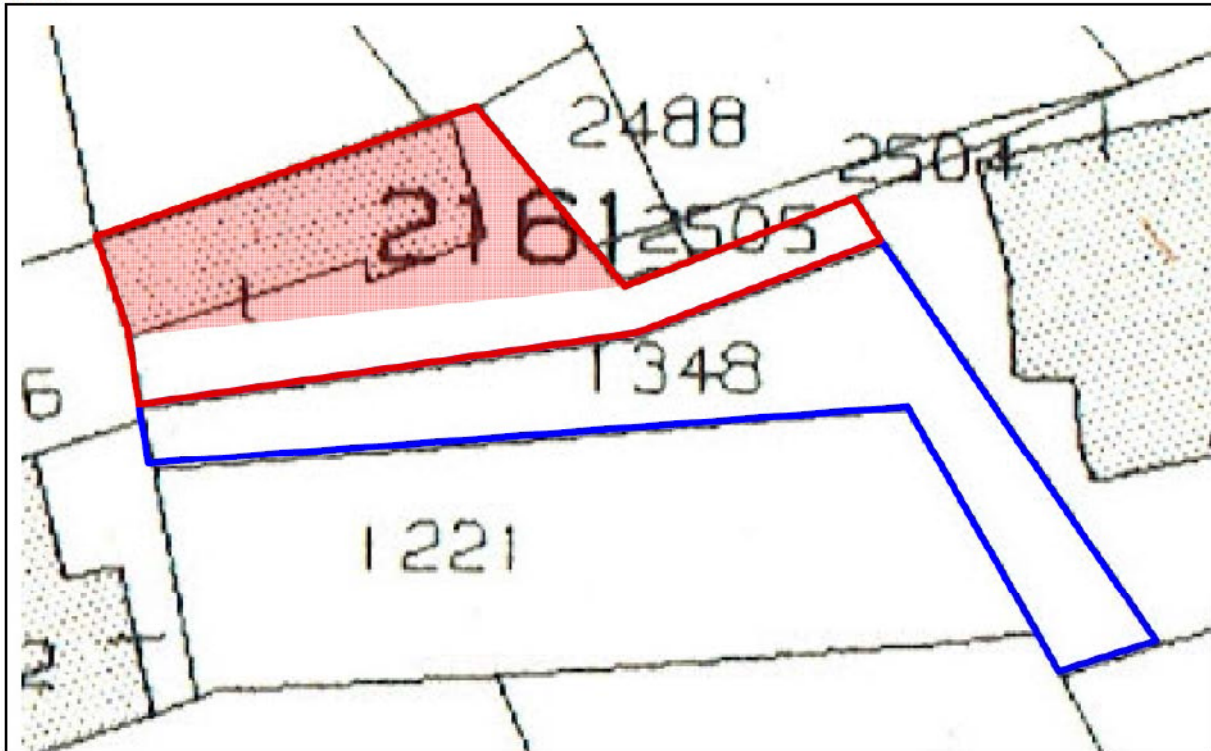
**Piano terra**, spostamento delle bucatore ed abolizione del muro nel disimpegno che conduce al bagno e camera;

**Piano primo**, diversa divisione del bagno;

**Copertura**, tetto a unica falda, sovrastante il solaio piano, realizzato con struttura in ferro e lamierino coibentato.

**DIFFORMITA CATASTALI** - Si evidenziano delle incongruenze tra quanto rappresentato nell'estratto di mappa (imm.2) e la planimetria catastale (All. 7).

In particolare, nell'estratto di mappa, la particella 2161 (oggetto di perizia) comprende il fabbricato e la corte, la quale, quest'ultima è rappresentata con forma e consistenza diversa rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale (indicata nell'imm.2 con campitura piena colore rosso). Inoltre, il sub 1 area urbana, rappresentato nella planimetria catastale, viene indicato nell'estratto di mappa (imm.2) con la part. 1348 e porzione della corte 2161.



Imm. 2 - stralcio estratto di mappa con evidenziata: con campitura rossa la part. 2161 sub 2 (planim. catastale), con linee di colore rosso la part. 2161 e colore blu la part 1348 per come rappresentate nell'estratto di mappa catastale.

*d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

Da quanto potuto accertare, il bene pignorato risulta attualmente libero e nella disponibilità [REDACTED] in qualità di proprietaria.

*e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

Durante il sopralluogo è stato evidenziato dal sig. [REDACTED], fratello dell'esecutata, (verbale All.1) che l'unità immobiliare è priva di allaccio fognario alla rete pubblica, bensì, la fognatura dell'abitazione è convogliata in una fossa biologica ubicata nella proprietà della madre dell'esecutata sig.ra [REDACTED]. Stessa cosa per l'allaccio alla rete idrica ed elettrica, anch'esse collegate con le rispettive reti dell'abitazione della [REDACTED]

madre dell'esecutata. (Foto n. ri 8,9,10,11).

Non sono stati individuati vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del suolo;

*f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

Da quanto potuto accertare, non risultano per il bene pignorato, vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

*g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Da quanto si è potuto accertare, il fabbricato è stato edificato nel suolo ricevuto in donazione da parte della madre dell'esecutata. Non sono stati rilevati oneri di natura condominiale.

Tuttavia, l'accesso, avviene da una strada privata che serve anche altre abitazioni, per come indicato nella descrizione dell'immobile al quesito "b", inoltre, si ribadisce che l'unità immobiliare è priva di allacci alle reti pubbliche fognaria, idrica ed elettrica, ma bensì dette utenze sono collegate all'abitazione della madre dell'esecutata sig.ra [REDACTED].

*h) informi 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;*

Non si è riscontrato nessun importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

*i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

È stata richiesta all'archivio notarile di [REDACTED] in data 25/10/2022 copia dell'atto di donazione del terreno dove insiste in fabbricato.

In data 26/10/2022 lo scrivente riceveva dall'ufficio dell'archivio notarile copia dell'atto del 23/04/1992 a rogito del notaio [REDACTED], rep. n. 12003 racc.1009, trascritto a [REDACTED] il 14/05/1992 ai n. ri 7246 d'ordine e 6159 formalità. (All.10)

Da quanto potuto accertare, il suolo dove insiste il fabbricato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

*j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Lo scrivente CTU, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, ha richiesto al Comune di [REDACTED], tramite PEC del 14/07/2022, copia della documentazione afferente all'edificio oggetto di causa.

In risposta, il dirigente del settore tecnico, inviava in data 22/07/2022 pec con allegato un documento (All.8) nel quale veniva evidenziato che agli atti dell'Ente risulta una pratica edilizia in Sanatoria (Condono 1994, Pratica Edilizia n° 30/1995), per la quale è stata richiesta un'integrazione documentale con prot. n° 13434 del 26/10/2001 e sollecito con prot. n° 8429 del 18/07/2002 rimaste prive di riscontro.

È stato successivamente effettuato un accesso agli atti presso il comune, visionando la documentazione tecnica afferente ad una pratica di condono edilizio (All.9), a cui non è stata, ad oggi, rilasciata alcuna autorizzazione per mancanza di documentazione (accatastamento e versamento oblazione).

Dai calcoli dell'oblazione riportati nell'istruzione della pratica di condono 30/95 prot. n° 13434 del 26/10/2001, risulta che l'importo dovuto, quantificato fino al mese di novembre 2001, è di lire 9.768.258 già comprensive della somma di lire 1.427.760, versate in data 15/12/1994.

Agli stessi vanno sommati il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione per un importo di lire 1.544.500.

Facendo riferimento ai documenti richiesti dal comune (accatastamento e versamento oblazione), per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria, si fa presente che il fabbricato è stato accatastato in data 27/01/1997.

Mentre, per la quantificazione dell'oblazione è stata effettuata la rivalutazione monetaria sia dell'oblazione che dei costi di costruzione e oneri di urbanizzazione già calcolate dal comune.

Sono state altresì previste spese tecniche, riguardanti il deposito del certificato di idoneità statica ed eventuali prove di laboratorio sui materiali (cls e acciaio) oltre alla presentazione di pratica edilizia per il ripristino del fabbricato alle condizioni del condono (smontaggio tetto di copertura) e una pratica catastale per sistemare le incongruenze evidenziate al quesito "c".

#### **Calcolo rivalutazione dell'oblazione e dei costi di costruzione e oneri di urbanizzazione.**

Il calcolo delle rivalutazioni monetarie è stato effettuato, tramite il software Rivaluta dell'ISTAT ([rivaluta.istat.it](http://rivaluta.istat.it)) e il periodo inserito nei calcoli è compreso dal mese di dicembre 2001 al mese di settembre 2022 (ultimo periodo aggiornato per il calcolo).

Dicembre 2001 - Settembre 2022		
Coefficiente	Euro	Lire
1,439	7.259,59	14.056.523

Dicembre 2001 - Settembre 2022		
Coefficiente	Euro	Lire
1,439	1.155,28	2.236.926

Scaturisce, che l'oblazione, rivalutata alla data di settembre 2022 risulta di € 7.259,59, mentre, i costi di costruzione e gli oneri di urbanizzazione rivalutati alla data di settembre 2022 risultano di € 1.155,28.

Pertanto, facendo riferimento alla richiesta d'integrazione documentale da parte del comune prot. n° 13434 del 26/10/2001 e fatte salve eventuali altre richieste integrative, verosimilmente, per il conseguimento del titolo in sanatoria i costi di costruzione, oneri di urbanizzazione ed oblazione ammontano a complessivi € 8.814,87.

Bisogna inoltre prevedere dei costi riguardanti il compenso professionale per il completamento della pratica di condono, spese per indagini sui materiali e prove di laboratorio (cls e acciaio), pratica edilizia per ripristino dello stato dei luoghi e pratica catastale, meglio specificati nel seguente quesito "I"

*k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica. Trattasi tuttavia di unità immobiliare con caratteristiche abitative per le quali è prevista l'attestazione di prestazione energetica.



l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

**METODO DI STIMA UTILIZZATO** - La valutazione dell'immobile pignorato è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale, entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo (MCA), prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Soggetto di Stima", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Soggetto di Stima e quindi individuare il valore di mercato dell'immobile da stimare.

**UBICAZIONE IMMOBILE E INDAGINI DI MERCATO** - L'unità immobiliare è ubicata in [REDACTED], zona periferica distante circa 2,2 km dal centro cittadino, caratterizzata da aggregati urbani prevalentemente residenziali, disposti principalmente lungo le direttrici viarie. Buone le vie di collegamento con il centro cittadino mediante la [REDACTED], inoltre, a circa 1,5 Km è presente lo svincolo della nuova [REDACTED] che rende più agevoli i collegamenti con gli altri centri costieri e lo svincolo della [REDACTED]. Sono altresì presenti, a poca distanza, alcune attività commerciali.

È stata effettuata ricerca Web nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che, nel primo semestre 2022, (schema allegato) per il bene oggetto di stima, situato in zona periferica del territorio comunale di [REDACTED], collocabile nella fascia "Abitazioni di tipo economico", le quotazioni oscillano da un minimo di 375,00 €/mq ad un massimo di 540,00 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	440	640
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	540
Box	NORMALE	320	465
Ville e Villini	NORMALE	550	820

Inoltre, sono state svolte una serie di indagini, presso agenzia immobiliare e tramite ricerche di annunci sul web, incentrate per quanto possibile su una puntuale analisi di immobili con similari caratteristiche a quello oggetto di stima. Dalle ricerche, si è riscontrato, che nell'ultimo anno le vendite di abitazioni residenziali nel territorio comunale hanno subito un decremento di circa 4,66%. Tuttavia i comparabili sotto riportati, utilizzati per la valutazione, scaturiti da ricerca web riguardano immobili ubicati nel territorio comunale di [REDACTED] in zone periferiche:

- **Comparabile 1:** Ubicazione [REDACTED], - mq. 177,00 due piani, prezzo rilevato € 130.000,00. Manutenzione normale.
- **Comparabile 2:** Ubicazione [REDACTED] - mq. 90,00, tre piani, prezzo rilevato € 60.000,00. Manutenzione scadente.
- **Comparabile 3:** Ubicazione [REDACTED] - mq. 160,00, due piani, prezzo rilevato € 160.000,00. Manutenzione buono.

Lo schema sottostante è stato redatto per meglio specificare il calcolo della superficie commerciale, compilato secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

SUPERFICI	TIPOLOGIA	PIANO	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE RILEVATA	%	SUPERFICIE COMMERCIALE
PRINCIPALI	Appartamento	T	100%	73,50	73,50 x 100%	73,50
		I°		55,00	55,00 x 100%	55,00
ORNAMENTO	Terrazzo coperto	I°	35% fino a 25 mq.	20,30	20,30 x 35%	7,10
	Balcone	I°	25% fino a 25 mq.	6,00	6,00 x 25%	1,50
	Corte di pertinenza	T	10% fino a 25 mq.	56,00*	25,00 x 10%	2,50
2% oltre 25 mq.			31,00 x 2%		0,62	
<b>TOTALE</b>						<b>142,22</b>

La superficie commerciale del bene da stimare, derivante dal rilievo metrico, ed effettuando le ponderazioni secondo lo schema sopra riportato è di mq. 142,22.

\*= superficie rilevata tramite misurazioni con software cad. nella planimetria catastale (All. 7)

#### STIMA IMMOBILIARE CON METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach - MCA)

##### Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	[REDACTED]				Via
Distanza dal soggetto di stima	2100	2800	1000	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile				-----	---
Prezzo rilevato	130.000,00	60.000,00	160.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	16	24	24	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	2,00%	9,00%	11,00%	-----	%
Prezzo adottato	127.400,00	54.600,00	142.400,00	-----	Euro
Superficie ragguagliata	177,00	90,00	170,00	142,22	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	1	0	1	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	2	1	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	3	1	4	1	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

### Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-4,66%	
Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	2,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	4.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (‰)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	10.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	2,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	2,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	177,00	Prezzo marginale	€ 719,77	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	90,00	Prezzo marginale	€ 606,67	Prezzo marginale assunto : € 606,67
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	170,00	Prezzo marginale	€ 837,65	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	142,22			

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	494,74	212,03	552,99
Superficie ragguagliata	606,67	606,67	606,67
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.548,00	1.092,00	2.846,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Zona	2.548,00	1.092,00	2.846,00
Qualità	2.548,00	1.092,00	2.846,00

### Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	127.400,00	54.600,00	142.400,00
Data	-7.915,79	-5.088,72	-13.271,88
Superficie ragguagliata	-21.099,87	31.680,13	-16.853,20
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-20.000,00	0,00	-30.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	78.384,35	81.191,41	82.275,12

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>80.617,00</b>
-----------------------------------	------------------

<b>errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)</b>	<b>4,96%</b>
---	--------------

errore < 6% : accettabile

<b>Stima da monoparametrica (€.)</b>	<b>97.023,00</b>
--------------------------------------	------------------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>80.617,00</b>
----------------------------	------------------

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sin qui valutate, il più probabile valore di mercato stimato con metodo Market Comparison Approach (MCA) risulta di € 80.617,00.

Al valore così definito, bisogna applicare delle riduzioni, infatti, il perfezionamento della pratica di condono, necessita dell'intervento di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che provveda all'integrazione documentale mediante deposito presso l'Ufficio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) di [redacted] del [redacted]

certificato di idoneità statica, eventualmente corredato da prove di laboratorio oltre una pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi relativo alla rimozione del tetto di copertura con struttura in ferro e pannelli di lamierino coibentato e pratica catastale per risolvere le incongruenze rilevate nelle particelle. I compensi professionali come di seguito specificati sono comprensivi di I.V.A. 22% e C.P.A. 4%.

Verosimilmente i costi, salvo ulteriori richieste integrative da parte dell'ente, possono essere così quantificati:

- Oblazione, rivalutata alla data di settembre 2022 _____	€ 7.259,59
- Costo di costruzione e oneri di urb. rivalutati alla data di settembre 2022 _____	€ 1.155,28
<b>A. Totale parziale _____</b>	<b>€ 8.814,87</b>
- Compenso professionale per certificato di idoneità statica _____	€ 2.600,00
- Prelievi, carotaggi e prove di laboratorio _____	€ 2.200,00
- Compenso professionale pratica edilizia per rimozione tetto di copertura _____	€ 1.200,00
- Diritti di segreteria presentazione pratica edilizia _____	€ 60,00
- Lavori di demolizione, smaltimento materiali tetto (acciaio, pannelli murature) e ripristini _____	€ 3.500,00
- Compenso professionale per pratica catastale e tasse _____	€ 2.200,00
<b>B. Totale parziale _____</b>	<b>€ 11.760,00</b>
<b>TOTALI _____</b>	<b>€ 20.574,87</b>

Effettuando pertanto le detrazioni al valore ottenuto con il metodo MCA, si ha il seguente valore di stima:  
€ 80.617,00 – 20.574,87 = € 60.042,13 e in cifra tonda € 60.000,00.

**Il valore di mercato complessivo del bene ipotecato**, al netto delle verosimili spese come sopra specificate, identificato catastalmente al \_\_\_\_\_, cat. A/3, piano T - 1 risulta di circa **€ 60.000,00**

**Il valore al metro quadrato** risulta di circa **€ 421,88**, derivante da € 60.000,00 / 142,22 mq.

Inoltre lo scrivente C.T.U., da quanto potuto accertare evidenzia che:

- l'unità immobiliare è priva di allaccio fognario alla rete pubblica, bensì, la fognatura dell'abitazione è convogliata in una fossa biologica ubicata nel suolo adiacente di proprietà \_\_\_\_\_
- l'unità immobiliare è priva di allaccio alla rete idrica ed elettrica, anch'esse collegate con le rispettive reti dell'abitazione di proprietà \_\_\_\_\_, madre dell'esecutata.
- Vi sono incongruenze catastali circa la forma e consistenza della corte di pertinenza.
- Il bene pignorato, può essere venduto in un unico lotto come di seguito individuato:

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare adoperata a civile abitazione, composta da un fabbricato di due piani fuori terra con corte, sito nel \_\_\_\_\_, riportata nel Catasto Fabbricati al \_\_\_\_\_, cat. A/3, Classe 3, cons. 5 vani, piano T,1°, sup. catastale totale 142 mq; Rendita € 322,79, prezzo di vendita € 60.000,00.

*m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

Dal rilievo effettuato sono state redatte in scala 1:100, le piante del fabbricato oggetto di perizia (All.3), le quali descrivono compiutamente lo stato dei luoghi al 05/09/2022. Si precisa che, la parte relativa alla corte di pertinenza è stata ricavata con l'ausilio di software cad, riportando le dimensioni rappresentate nella planimetria catastale. Dai rilievi effettuati è emerso che la superficie di suolo (fabbricato e corte) riferita \_\_\_\_\_ oggetto di perizia, risulta di mq 131,30, mentre la superficie di suolo indicata nell'atto di donazione (All.10), risulta di mq 180,00.

*n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

Nel trasferimento, i beni pignorati non saranno assoggettati ad I.V.A.

*o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

Non è stato necessario effettuare proroghe.

*p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);*

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare adoperata a civile abitazione, composta da un fabbricato di due piani fuori terra con corte, sito nel [REDACTED], riportata nel Catasto Fabbricati al [REDACTED], cat. A/3, Classe 3, cons. 5 vani, piano T-1, sup. catastale totale 142 mq; Rendita € 322,79, prezzo di vendita € 60.000,00.

*q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*

Lo scrivente CTU, terminata la perizia, provvederà a trasmettere, la relazione peritale, composta da n 13 fasciate oltre allegati, tramite posta raccomandata a/r alla debitrice [REDACTED] presso l'indirizzo: [REDACTED] nonché [REDACTED] tramite pec [REDACTED] per interesse della debitrice eseguita e all'avv. Marco Carbonari tramite pec [REDACTED]

Si provvederà altresì a depositare copia di cortesia costituita dalla relazione peritale originale e allegati, nonché copia su supporto informatico digitale (cd-rom o d.v.d.) contenente due versioni della perizia in formato word di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati.

*r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).*

Il sottoscritto, nel ringraziare il G. E. per la fiducia accordata, se necessario comparirà all'Udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a Lui trasmesse.

Gli allegati di seguito elencati fanno parte integrale e sostanziale alla consulenza tecnica:

- All.1 - Verbale di sopralluogo del 05/09/2022;
- All.2 - Rilievo fotografico del 05/09/2022;
- All.3 - Rilievo tecnico immobile del 05/09/2022;
- All.4 - Pec [REDACTED] per differimento operazioni peritali;
- All.5 - Pec differimento sopralluogo al 05 09 2022;
- All.6 - Certificato Ipotecario Speciale;
- All.7 - Documentazione Catastale;
- All.8 - Risposta del Comune;
- All.9 - Documentazione urbanistica;
- All.10 - Atto Notarile;
- All.11 - Comparabili per valutazione M.C.A.;

**Siderno li 12 novembre 2022**

