

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura esecutiva n° **25/2020** R.R.G.E.

Promossa da Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro



Giudice dell'esecuzione: *Dr.ssa Marta Caineri*

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

C.T.U.
Ing. Saverio Foti

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 25/2020 R.R.G.E.

promossa dal Creditore

Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA

contro



Ordinanza nomina C.T.U. :30.12.2020

Accettazione incarico e giuramento CTU : 22.01.2021

L'incarico conferito dal G.E., dr.sa Marta Caineri, suddivide l'espletamento dell'incarico del CTU in due fasi distinte. Anzitutto una verifica preliminare della documentazione ipocatastale consegnata al CTU, con risposta ai quesiti posti dal G.E, attraverso delle apposite schede. Una Prima fase della Relazione Generale contenente la descrizione dei beni . La seconda parte riguarderà la Stima degli immobili e la risposta a tutti i quesiti richiesti dal G.E. con la stima dei due fabbricati e del lotto di terreno di pertinenza su cui insistono.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Anche la relazione tecnica di stima si divide in due fasi: **1)** Attività, preliminari peritali, consistenti nell'individuazione ed identificazione dei beni oggetto dell'esecuzione, nonché delle relative caratteristiche endogene ed esogene; **2)** la seconda fase consistente nella valutazione e stima dei beni tenendo conto delle nuove disposizioni previste dagli artt.173 bis e 568 del C.P.C.

RELAZIONE GENERALE

**Prima fase
Svolgimento delle operazioni peritali**

Accettato l'incarico ed eseguita una preliminare disamina della documentazione degli atti di causa in possesso, si è proceduto in ottemperanza all'Ordinanza del G.E. dr.sa Marta Caineri del 5/02/2021 ad *"..acquisire l'atto di divisione del 15/04/1091, notaio Francesco Giffoni di Polistena trascritto il 15/05/1981 nn.5768/5205.."*, depositandolo in cancelleria.. Successivamente, si è proceduto a richiedere al Comune di Polistena la documentazione utile all'espletamento dell'incarico conferito e ad effettuare il sopralluogo in Polistena in Contrada "Carranza", civico n.26, sui beni pignorati. Il primo sopralluogo in sito è stato effettuato in data 7 Ottobre 2021, concordato con il Geom. Domenico Cannata, figlio dell'esecutata, durante la visita di sopralluogo si sono potuti identificare ed accertare in loco (mediante alcuni rilievi di dettaglio del fabbricato ad un piano f.t. e fotografici) i beni medesimi, le loro caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche, la consistenza e lo stato di conservazione, rinviando le operazioni peritali a data da concordarsi telefonicamente. Il secondo sopralluogo, dopo averlo concordato telefonicamente sempre con il Geom. Domenico Cannatà, figlio dell'esecutata, è stato effettuato in data 6 Dicembre 2021. Nella circostanza le operazioni peritali sono consistite nell'effettuare un rilievo topografico di tutto il lotto di circa mq.1.580,00 (come risulta dalla visura catastale) dove insistono i due fabbricati, utilizzando apposito strumento idoneo e di precisione digitale G.P.S., con l'aiuto del Geom. Cannata; in considerazione che stavano peggiorando le condizioni meteo, veniva deciso di rinviare le operazioni peritali ad altra data da concordarsi telefonicamente. Il terzo sopralluogo, sempre dopo averlo concordato telefonicamente con il Geom. Domenico Cannata, figlio dell'esecutata, è stato effettuato in data 24 Febbraio 2022. Nella circostanza le operazioni peritali sono consistite in una verifica delle misurazioni effettuate la volta precedente, atteso che dallo sviluppo dei dati topografici, si è accertato che il lotto di terreno non coincide con quello catastale di mq. 1.580,00 e che misura

realmente circa mq.1.285,00, con una differenza in meno di mq.285,00 (così come rappresentato nella planimetria redatta dallo scrivente – all.n.7), quindi superficie inferiore a quella catastale. Sul punto si evidenzia al G.E. che tali differenze si verificano molto spesso tra le planimetrie catastali e quelle realmente misurate dei terreni agricoli (una volta le misurazioni e le divisioni dei terreni agricoli venivano fatte grossolanamente con misurazioni manuali prendendo come punti di riferimento delle pietre miliari, degli alberi posti a confine tra due proprietà), per tale motivo di incertezza anche sui confini gli atti di compravendita venivano e vengono fatti dai notai generalmente a corpo e nello stato in cui si trovano. Effettuata detta verifica di controllo delle misurazioni, venivano di fatto concluse di fatto le operazioni in loco.

Occorre evidenziare al G.E., che, dal confronto tra le planimetrie (o piante) catastali e quanto riscontrato sul posto, si è potuto accertare la corrispondenza planimetrica catastale dei due fabbricati con le tre Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate dal Comune di Polistena. La prima C.E. in sanatoria del 24/02/1995 Prot. n.9064 si riferisce al fabbricato (fabb.n.1) di minore dimensione ad un piano fuori terra e copertura ad una falda; mentre la C.E. in sanatoria del 22/11/1997, Prot. n.17195, si riferisce al piano terra del fabbricato di maggiori dimensioni a due piani fuori terra e copertura piana; la C.E. in sanatoria del 22/11/1997 Prot. n.17196 si riferisce sempre al primo piano del medesimo fabbricato. Si precisa, inoltre, che nella planimetria (o pianta) catastale riportata nel pignoramento del fabbricato n.1 risulta regolarmente accatastata la pianta del piano terra (all.n.3), mentre ancora di fatto non risulta stato inserito il fabbricato nell'estratto della mappa catastale, come meglio si evince dal stralcio planimetrico catastale (all.n.1); inoltre, lo stesso fabbricato non risulta riportato nello stralcio planimetrico del Piano Regolatore Generale (all.n.2). Altra precisazione riguarda il fabbricato (fabb.n.2), il quale essendo stato accatastato come fabbricato in corso di costruzione, vengono riportati catastalmente come grafici nella planimetria il perimetro esterno (o contorno) dei vari piani e all'interno del perimetro la pianta del corpo scala,

delle particelle sub.2, sub.3 e sub.4, l'accatastamento andrà completato una volta eseguiti i lavori delle finiture esterne ed interne e l'impiantistica (planimetrie catastali attuali riportate nell'allegato n.3a), inoltre, il fabbricato risulta inserito nell'estratto di mappa (all.n.1) e nel PRG.

Infine, a corredo dell'incarico conferito lo scrivente si è recato presso gli Uffici competenti: Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, Comune di Polistena, presso i quali sono stati ritirati i vari documenti (ad integrazione di quelli presenti nel fascicolo dell'esecuzione) utili all'espletamento dell'incarico affidato.

RELAZIONE DI STIMA

Seconda fase

Risposta ai quesiti del G.E. Dr. Marta Caineri

Descrizione generale dei beni sottoposti a pignoramento

I beni sottoposti a pignoramento (come riportati negli atti della procedura e nelle schede preliminari redatte dallo scrivente) sono di esclusiva proprietà dell'esecutata (come da certificazione notarile) ed indicati nella procedura esecutiva, gli stessi sono pervenuti all'esecutata, in parte per 1/3 unitamente a **Puleio Rosa**, nata a Polistena l'8/04/1933 in dipendenza della successione a **Politanò Maria**, nata a Polistena l'8/09/1902 e deceduta il 5/06/1972 (denuncia di successione n.47 ol. 217 Uff. del Reg. di Palmi) trascritta il 20/02/1982 nn.2437/2163 - **N.B.** non risulta l'accettazione di eredità; - in parte per atto di divisione del 15/04/1981, notaio Francesco Giffoni di Polistena trascritto il 5/05/1981 nn.5768/5205 da parte di **Puleio Rosa** (nata a Polistena l'8/04/1933) e **Puleio Lina** (nata a Polistena l'8/04/1933). Gli immobili si trovano ubicati nel centro abitato del Comune

di Polistena (a ridosso della zona industriale) precisamente in Contrada “Carranza” (o strada comunale, Via Carranza) e consistono: in un terreno agricolo identificato al Catasto terreni foglio di mappa 12 ex part.120 e 125 (particelle fuse con la part.120 e trasferite catastalmente all’ente urbano) e due fabbricati: il primo fabbricato (fabb. n.1) ad un piano f.t. e copertura ad una falda di minore dimensioni risulta identificato (Catasto Fabbricati) al foglio di mappa 12 particella 120 sub.7, Categoria A/4, Classe 2, Vani 3, Superficie Catastale circa mq.78,00, Rendita €86,76; il secondo fabbricato (fabb. n.2) a due piani fuori terra e copertura piana di dimensioni maggiori, risulta identificato (Catasto Fabbricati) al foglio di mappa 12 particella 120 sub, 2, 3 e 4, tutti con Classamento – Categoria in corso di costruzione. Si evidenzia che i beni, per come emerge dalla visura catastale (che si allega alla presente – all.n.4), risultano intestati oltre all’esecutata anche a Cannatà Domenico figlio dell’esecutata (ciascuno per i propri diritti). Inoltre, insistono nel lotto due piccole costruzioni precarie, basse in altezza (sotto i due metri) coperte con tettoia che non hanno rilevanza catastale ed utilizzate per contenere piccoli attrezzi agricoli. Il lotto di terreno e gli edifici ricadono in zona Z.T.O. - “E4”- *Ambito di integrazione delle funzioni agricole e residenziali in aree periurbane*” dello strumento urbanistico Vigente Piano Regolatore Generale (di recente è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC che non ha cambiato di fatto la destinazione urbanistica del lotto su cui ricadono i due fabbricati), come meglio si evince dallo stralcio planimetrico del P.R.G. (all.n.2) e dalla certificazione urbanistica rilasciata dall’Ente. I titoli abilitativi dei due edifici rilasciati dal Comune di Polistena consentono di procedere alla loro vendita, i titoli abilitativi fanno riferimento alle Concessioni Edilizie in Sanatoria del 24/02/1995 Prot. n.9064 riferita al fabbricato ad un piano f.t. e copertura ad una falda (di minore dimensione), e quelle rilasciate il 22/11/1997, una 22/11/1997 Prot. n.17195 si riferisce al piano terra del fabbricato a due piani fuori terra e copertura piana (di maggiore dimensioni) e la C.E. in sanatoria del

22/11/1997 Prot. n.17196 riguarda il primo piano (secondo fuori terra) e il lastrico solare del medesimo fabbricato (allegato n.5).

Descrizione del lotto di terreno

Il lotto di terreno di forma irregolare, sottoposto alla presente procedura immobiliare e alla vendita, risulta dai dati identificativi della visura storica (allegata alla presente –all.n.4.) del catasto terreni dell’Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, risulta identificato - Comune di Polistena al foglio 12 part.120 –Aree di enti urbani e promiscui – - Particella speciale 1 – corrispondente al catasto fabbricati al foglio 12 part.120 – classamento : particella con qualità ; Ente Urbano – Superficie:1.580,00 mq – Annotazione di immobile : comprende la part.n.125. Occorre evidenziare al G.E. che, se catastalmente il lotto misura una superficie di circa mq.1.580,0, si è accertato che realmente dalle misurazioni eseguite durante le operazioni peritali, con l’utilizzo di apposito strumento topografico di precisione (G.P.S satellitare) risulta una superficie di circa mq1.285,00, come meglio si evince dalla planimetria allegata (all.n.7). All’interno del lotto di terreno de quo sono ubicati i due fabbricati sottoposti alla medesima procedura immobiliare. Il lotto di terreno risulta a giacitura quasi pianeggiante ed è recintato su tutti i lati, l’accesso al lotto avviene dalla strada comunale Contrada “Carranza” di larghezza di circa mt.5,00, attraverso un cancello carrabile nella parte libera del terreno non occupata dai due fabbricati, sul terreno libero vi sono poche piante sparse di agrumeto, come meglio si evince dal servizio fotografico allegato (all. n. 6 foto n.1) e dalla planimetria redatta dallo scrivente (all.n.7). Inoltre, trattandosi di due fabbricati singoli indipendenti ed al fine di renderli più appetibili sul mercato immobiliare, viene proposto (dallo scrivente perito) per la vendita (salva diversa valutazione del G.E.) di dividerli in due autonome unità immobiliari suddivise nel lotto n.1 –fabbricato n.1 ad un piano f.t. e copertura ad falda, e lotto

n.2-fabbricato n.2 a due piani f.t. e copertura piana, lasciando in comune soltanto l'ingresso carrabile di accesso dalla strada comunale e assegnando a ciascuno del terreno di pertinenza esclusivo a servizio dei due fabbricati, come meglio rappresentato sulla planimetria allegata (all.n.7).

Descrizione del singolo fabbricato

Fabbricato n.1, Lotto n.1 – identificato dalla particella 120, sub.7

Il fabbricato che viene indicato come (fabbricato n.1) Lotto n.1 al fine della vendita immobiliare, come detto in precedenza, si trova ubicato in contrada "Carranza" del Comune di Polistena a ridosso alla zona industriale (come meglio si evince dallo stralcio del PRG - all.n.2 e dal servizio fotografico- all.n.6 foto n.2). Il fabbricato risulta identificato catastalmente al foglio di mappa 12 particella 120 sub.7, Categoria A/4, Classe 2, Vani 3, Superficie Catastale circa mq.78,00, Rendita €86,76, risulta ad un piano fuori terra e copertura a falda, insiste in un lotto di terreno di proprietà dell'esecutata descritto in precedenza, l'accesso al lotto avviene dalla strada comunale "Carranza", civico n.6. Il fabbricato a forma quasi regolare rettangolare, con una piccola risega (come meglio si evince dalla foto n.1 e dalla planimetria all.n.7a), occupa una superficie a terra di circa mq.87,00, con struttura portante in muratura ordinaria e copertura a tetto ad una falda, realizzata con travi in legno incastrate sulla muratura lato corto (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.6 foto n.3), l'organizzazione strutturale, di interazione e di collegamento tra le sue parti configura un comportamento d'insieme di tipo "scatolare"; l'altezza della copertura ad una falda risulta di circa $h = \text{mt.}3,43$ (punto più alto) e degrada fino ad un'altezza $h = \text{mt.}3,09$ (altezza colmo), mentre l'altezza interna risulta $h = \text{mt.}2,60$ circa, come meglio si evince dalla sezione (all.n.7a). Si evidenzia che la muratura esterna del fabbricato (lato strada comunale) fa anche da muro di recinzione del lotto, come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.6 foto n.4). L'ingresso all'abitazione di

campagna risulta posto in posizione decentrata (lato destro), con portoncino in legno ed ingresso diretto al soggiorno- cucina che misura circa mt.5,03 x mt.8,03, questo ampio locale risulta dotato di caminetto, a sinistra del soggiorno (rispetto all'ingresso) diviso da un muro divisorio vi è una camera da letto matrimoniale che misura circa mt.5,35x mt.3,43, mentre su lato sinistro rispetto all'ingresso vi è il bagno (diviso sempre da muro divisorio) che misura circa mt.2,23x mt.4,06 (si evidenzia che sono state indicate solo alcune delle misurazioni dei locali, atteso che gli ambienti non hanno una forma regolare), l'altezza utile dell'appartamento da pavimento al controsoffitto in legno risulta – h= mt.2,60, i locali risultano bene arieggiati con luce diretta. La distribuzione interna dell'appartamento, etc. sopra illustrata si evince dalle planimetrie allegare (all.n.7a) e dal servizio fotografico (all.n.6 foto n.3, 5 e 5a). Le finiture sia interne che esterne sono del tipo medio per civile abitazione, con pavimento in cotto, il bagni sono con pavimento in piastrelle di ceramica maiolicate così come i rivestimenti, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc dotati di doppio vetro camera e persiane in alluminio, i muri interni sono finiti a intonaco civile tinteggiato pittura, come meglio si evince dal servizio fotografico allegato (all.n. 6 foto n. 3). Gli impianti idrico – sanitario ed elettrico sono stati realizzati sotto traccia e secondo la normativa vigente. Lo stato manutentorio complessivo possiamo considerarlo discreto. A detto fabbricato n.1 (Lotton.1) viene assegnato come pertinenza il terreno pari a circa mq.285,51, così come riportato nella planimetria all.n.7a).

Fabbricato n.2, Lotto n.2–identificato dalla particella 120 sub,2, 3

Descrizione - Piano terra

Il fabbricato n. 2, di maggiore consistenza, viene indicato come Lotto n.2, al fine della vendita immobiliare, come detto in precedenza si trova ubicato in contrada “Carranza” del Comune di Polistena a ridosso alla zona industriale (come meglio si evince dall'all.n.6 foto n.1). Il fabbricato

identificato catastalmente al foglio di mappa 12 particella 120 sub. 2, 3 e 4, tutti con Classamento con Categoria in corso di costruzione, risulta di forma rettangolare, a 2 piani fuori terra e copertura piana a terrazzo praticabile. L'immobile insiste sullo stesso lotto di terreno descritto in precedenza di proprietà dell'esecutata, risulta posto ad una distanza dal fabbricato n.1 di circa mt.14,60 (come meglio rappresentato dalla planimetria allegata -all.n.7); l'accesso al fabbricato n.2 lotto n.2 avviene sempre dalla strada comunale "Carranza", civico n.6. Il fabbricato a forma rettangolare occupa una superficie a terra (superficie lorda) di circa mq.199,00, con struttura portante in cemento armato, costituita da travi e pilastri solidali tra di loro, sia in fondazione che in elevazione e solai in latero-cemento, avente copertura piana praticabile, le tamponature esterne sono in mattoni (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.6 foto n.6). Il piano terra del fabbricato risulta essere l'unico piano che era utilizzato come falegnameria artigianale, infatti sono presenti nell'ampio locale delle attrezzature varie, quali: piallatrice, banco falegnameria/sega, cavalletti in legno, travi e tavole in legno, etc., oltre mobili, porte, etc. (come meglio si evince dall'all.n.6 foto n.7) ed è composto da un unico ambiente (come si evince dalla foto precedente n.7). L'ingresso al locale falegnameria avviene dal lato sinistro corto del fabbricato, attraverso una porta serranda scorrevole (come meglio si evince dal servizio fotografico - all.n.6 foto n.6), mentre l'ingresso principale è sul lato destro che risulta murato da mattoni forati, così come tutte le altre aperture ad eccezione di quelle poste sul lato posteriore del fabbricato, come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n. 6 foto.n.6), dalla planimetria e dal prospetto redatti dallo scrivente (all.n. 7b). Sul lato destro rispetto alla porta serranda scorrevole e in posizione centrale vi è il corpo scala in cemento armato che conduce al piano superiore (come meglio si evince dalla planimetria redatta dallo scrivente - all.n.7b); il piano terra misura circa mt.12,30 x mt.16,20 ed ha una altezza interna utile (pavimento soffitto) h=mt.3,00. Il piano risulta allo stato rustico, privo delle finiture interne, quali: i pavimenti, intonaci, pitturazione, infissi esterni (ad eccezione dei due infissi finestra posti sul retro), etc., infatti

come pavimento vi è soltanto un massetto in calcestruzzo e come impiantistica l'impianto elettrico realizzato con cavi unipolari e cassette di derivazione, come meglio si evince dal servizio fotografico allegato (all.n.6 foto n.8). Lo stato manutentorio complessivo possiamo considerarlo quasi discreto nonostante la mancanza delle rifiniture per quanto riguarda il piano terra e pessimo per il resto (come testimoniano le foto). A detto fabbricato n.2 e lotto n.2 viene assegnato come pertinenza il terreno pari a circa mq.848,51, così come riportato nella planimetria all.n.7.

Descrizione – 1° Piano

Al primo piano (secondo fuori terra) si accede, come detto in precedenza, dal corpo scala posto sul lato destro ed in posizione centrale, esso risulta costituito da un unico ambiente, le aperture fatte degli infissi esterni (come detto in precedenza) risultano murate, sono state lasciate solo delle aperture, feritoie in alto (sotto la trave) per dare luce ed aria al piano. Il piano risulta privo delle finiture (pavimenti, intonaci, impiantistica etc.) ed è in uno stato di abbandono; infatti, sono presenti diversi materiali di risulta, consistenti: in porzioni di pignatte, calcinacci di intonaco, etc., caduti dal soffitto, inoltre, sono presenti al piano, porte, infissi in legno, mobili, lamiere, etc., come meglio si evince dal rilievo fotografico (all.n.6 –foto n.9). Si sottolinea che le uniche strutture che si presentano in buono stato di conservazione sono le strutture portanti, costituite da travi e pilastri. L'intero 1° piano (compreso il corpo scala) misura circa mt.12,30 x mt.16,20 ed ha una altezza interna utile (pavimento soffitto) h=mt.3,00. Lo stato manutentorio complessivo possiamo considerarlo pessimo (come testimoniano le foto).

Lastrico solare –*identificato dalla particella 120 sub.4*

Al lastrico solare (come risulta catastalmente) si accede dal corpo scala, scala in cemento armato descritta in precedenza, corpo scala coperto dalle intemperie, realizzato da una struttura bassa costituita in mattoni, su cui è stata posta una copertura ad una falda in lamiera, detto lastrico solare risulta privo di impermeabilizzazione (manto bituminoso) dei parapetti laterali, fuoriescono dalla soletta del solaio solo i tondini di ferro di richiamo dei pilastri del piano sottostante, come meglio si evince dal servizio fotografico – all.n.6 foto2. Il lastrico solare misura circa mq.230,64

Risposta ai quesiti posti dal G.E. in maniera cronologica

Risposta Quesito n. 2- diritto di vendita

Dalla verifica fatta della documentazione agli atti, dalla verifica certificata dal notaio ed anche da quella fatta dallo scrivente con le relazioni preliminari, nonché dalla documentazione Agenzia del Territorio, atto di notifica del pignoramento, etc., è emerso che i beni risultano di esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED] (beni ricevuti per diritti pari ad 1/3 unitamente a Puleio Rosa per successione e per i restanti per atto di divisione), gli stessi non risultano gravati da censo, livello uso civico o affrancazione degli stessi. Pertanto, si può concludere che per il lotto di terreno e i due fabbricati sussiste (come certificato anche dal notaio) il diritto di vendita in quanto di piena proprietà dell'esecutato.

Risposta Quesito n. 3- possesso del bene

Il lotto di terreno e i due fabbricati, per quanto si è potuto accertato durante i sopralluoghi (era presente il figlio dell'esecutata), risultano nello stato di possesso dell'esecutata e della sua famiglia.

Risposta Quesito n. 4- iscrizione e trascrizioni di natura condominiale

Da quanto si è potuto accertare non esistono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievole anche di natura condominiale sui bene de quo, atteso che non esiste condominio.

Risposta Quesito n. 5 – sussistenza di servitù, diritto di usufrutto, espropri

Da quanto si è potuto accertare (dalla disamina certificazioni rese dal Notaio e facenti parte integrante dell'esecuzione) anche presso l'Ufficio tecnico comunale del Comune di Polistena non esistono iscrizioni o trascrizioni di domande giudiziali relative ai beni pignorato, diritti di usufrutto, né risulta che l'appezzamento di terreno e i fabbricati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta Quesito n. 6 – sussistenza di vincoli condominiali e vincolo storico artistico

Da quanto si è potuto accertare (dalla disamina delle certificazioni rese dal Notaio e facenti parte integrante dell'esecuzione) non esistono vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni, né risulta come richiesto all'U.T.C. che sul terreno e i due fabbricati vi siano dei vincoli (Soprintendenza) di carattere storico-artistico.

Risposta Quesito n. 7 – spese fisse di gestione e rate condominiali non pagate

Da quanto si è potuto accertare non risulta esserci alcuno condominio, nè di conseguenza la sussistenza di spese di gestione di bilanci, rendicontazione etc.

Risposta Quesito n. 8 – identificativi catastali attuali

I dati catastali identificativi dell'appezzamento del terreno e dei due fabbricati de quo, da vendere all'asta, ed i confini sono rimasti immutati rispetto alla data di accatastamento del fabbricato n.1 (lotto n.1) foglio 12 part.120 - sub.n.7, non ancora riportato in mappa da parte dell'Ufficio, anche se regolarmente accatastato come risulta dalla visura catastatale allegata (il tipo mappale del frazionamento di fusione delle particelle ex120 e ex125 è stato fatto il 20/01/1993 in atti dal 21/05/2003) e risalente all'11/03/1994 stessa cosa vale per il fabbricato n.2 (lotto n.2) foglio 12 part.120 - sub.n.2,3 e 4, viene indicata risalente all'11/03/1994 in atti dal 12/06/1997.

Risposta Quesito n. 9 –planimetrie catastali e difformità

Avendo riscontrato nelle misurazioni delle differenze del lotto di terreno rispetto alle planimetrie catastali, si è resa necessaria la redazione di apposite planimetrie redatte dallo scrivente dello stato di fatto, con indicazione delle differenze rilevate del terreno, nonché dei disegni delle sezioni e dei prospetti di progetto (redatte sempre dallo scrivente) mancanti, tutte allegate alla presente relazione.

Risposta Quesito n. 10 –Certificato di destinazione urbanistica(ex art.18 L.47/1985)

Essendo il terreno agricoli Classificato come Ente urbano quale pertinenza dei due fabbricati e come da certificazione (o attestazione) rilasciata dall'ente Comune, lo stesso non rientra tra le certificazioni previste dall'ex art.18 (lottizzazione) legge 47/1985 (abrogato dall'art.136 del D.P.R n.380/2001 e sostituito dall'art.30 dello stesso D.P.R.)

Risposta Quesito n. 11 – costruzione iniziate anteriormente al 2 Settembre 1967

Come riportato dalle Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate dall'Ente Comune risulta rispettivamente che per il fabbricato n.1 (lotto n.1) i lavori sono stati ultimati nel 1993 e la C.E. in sanatoria risulta rilasciata il 24/02/1995 Prot. n.9064, mentre sono due le concessioni rilasciate al fabbricato n.2 (Lotton.2) i cui i lavori sono stati ultimati nel 1993 e le C.E. in sanatoria risultano rilasciate il 22/11/1997 Prot. n.17195, riguardante il piano terra e quella 22/11/1997 Prot. n.17196 riguardante il primo piano (concessioni edilizie allegate alla presente relazione)

Risposta Quesito n. 12 – costruzione iniziate successivamente al 2 Settembre 1967

Dai titoli abilitativi (richiamati nel quesito n.11) rilasciati dal Comune di Polistena con le concessioni Edilizie in Sanatoria, risulta che i lavori fabbricato n.1 (lotto n.) sono stati iniziati nel 1984 e completati nel 1993 con il rilascio della C.E. in sanatoria che risulta rilasciata il 24/02/1995 Prot. n.9064, identica cosa del per il fabbricato n.2 (Lotto n.2) i cui i lavori sono iniziati nel 1984 e ultimati nel 1993 con il rilascio della C.E. in sanatoria il 22/11/1997 Prot. n.17195, riguardante il

piano terra e quella 22/11/1997 Prot. n.17196 riguardante il primo piano (concessioni edilizie allegate alla presente relazione). Pertanto, si può affermare che i lavori per la costruzione dei due fabbricati sono stati iniziati nel 1984 e quindi successivamente al 2 settembre 1967. Infine, dalla certificazione rilasciata dal Comune di Polistena non risulta che siano state realizzate opere abusive sui fabbricati.

Risposta Quesito n. 13 – Criteri di stima - Valore di mercato al mq dell’immobile e la riduzione per gli abusi connessi non condonabili

Criteri di stima dei beni

Preliminarmente, si evidenzia che, in generale, la valutazione di un bene immobile (trattasi di due fabbricati e di un lotto di terreno di natura agricola a servizio dei due fabbricati) è un’operazione complessa, in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell’estimo. Ancora, il valore commerciale di un immobile non è un dato certo, ottenuto o ottenibile con criteri scientifici esatti, ma un’indagine statistica probabilistica che tiene conto di numerosi fattori, tra i quali i soggetti coinvolti, l’estensione, la posizione, la destinazione urbanistica dei terreni, la qualità, l’orografia, ecc. Tale indagine statistica può essere eseguita comparando i dati di vendita di immobili simili ubicati in zone limitrofe o, qualora non sia possibile, ubicati in zone con caratteristiche simili. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale. La dottrina estimale indica per la determinazione del più

probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale):

il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Appare evidente che le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si dovrebbe conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità. I fattori determinanti che influenzano e determinano il valore dell'immobile, nel caso di specie, sono riferibili solo alla stima dei due fabbricati e della pertinenza rappresentata dal terreno agricolo. Il carattere intrinseco (per quanto riguarda il fabbricato) risulta legato alla presenza di spazi esterni, come un terrazzo o un piccolo giardino, etc., (nel caso in cui si dovesse decidere anche di cambiarne la destinazione d'uso per attività completamente diversa); ma quello che possiamo definire il più importante che può incidere nella stima del fabbricato riguarda le finiture interne, come per esempio i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, architetture particolari

(se esistenti), oppure come nel caso de quo se è stata realizzato con l'utilizzo di materiali del tipo medio alto; inoltre, va tenuto in conto l'anno di costruzione e lo stato manutentorio del fabbricato. Infine, con l'introduzione della nuova normativa degli immobili vengono classificati in relazione alla loro classe energetica di appartenenza (negli atti di compravendita e nei contratti di affitto viene inserita la classe energetica di appartenenza): più basso è il consumo energetico dell'immobile, dovuto a mero esempio ad isolanti termici, fonti alternative di energia come pannelli solari, migliore sarà la classe energetica e quindi il valore dell'immobile (chiaramente quanto indicato in via generale sulla metodologia seguita non riguarda il caso de quo nello stato attuale in cui si trova il fabbricato).

Ai fini della presente valutazione si sottolinea che altro elemento importante risulta la piena ed esclusiva proprietà del cespite in capo agli intestatari del bene, nonché l'assenza su di esso di vincoli, servitù apparenti e non apparenti, nonché di opere abusive (non condonabili nel caso de quo)

In conclusione, la dottrina estimale che si intende seguire (1° diretto sintetico; 2° indiretto o analitico) consentono la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

La metodologia diretta (si ribadisce) si attua attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluripara metrici);

La metodologia indiretta si attua attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per

poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca recente.

Infine, nel caso de quo per la valutazione dei due fabbricati e della pertinenza si procederà per la stima, metodo comparativo diretto, partendo dal costo di costruzione, anche in ragione dello stato pessimo manutentorio del fabbricato n.2, nonché della crisi economica del settore edilizio. Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione: valore dell'area (atteso che, il due fabbricati si trovano a ridosso dell'area industriale del Comune di Polistena), cui corrisponde il costo dell'area che, in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarietà fra il valore del suolo e quello del manufatto riedificato.

Pertanto, lo scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità, al fine di una vendita. Questi sono alcuni dei fattori che occorre tenere presente per la stima, inoltre, occorre esperire degli accertamenti per pervenire al valore di stima dell'immobile che consistono: indagine presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare, O.M.I., società che operano a livello nazionale come "Immobiliare.it, *Tecnico Casa*, *Gabbetti*, *Casa.it*", etc., nel caso de quo si è consultata Immobiliare.it (come mera consultazione), le quali hanno il polso costante mensile dell'oscillazione del mercato della domanda e dell'offerta e delle relative vendite (sia mensili che annuali); infine, la consultazione degli operatori del settore che operano nel mercato locale. Da ultimo, occorre tenere

presente come detto in precedenza la crisi economica degli ultimi anni, che ha colpito in particolare modo il settore edilizio con un calo notevole dei prezzi degli immobili.

Partendo da ciò e dalle considerazioni sopra espresse si è proceduto, come sopra evidenziato, con l'applicazione del **metodo sintetico-comparativo** tenendo presente le sopra descritte caratteristiche del bene (intrinseche ed estrinseche illustrate in precedenza) ed, in particolare, le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile. Ancora, si è considerato l'aspetto di natura tecnica ed economica, in comparazione all'andamento dei prezzi di mercato che si registrano ordinariamente presso il mercato locale per beni simili, pervenendo ad individuare **i valori accertati e non quelli concordati**, atteso che detto tipo di riferimento risponda, a parere dello scrivente, meglio alle finalità dell'indagine sui valori di mercato dei beni. Da tutto ciò è emerso, a parere dello scrivente, il prezzo di mercato al mq. ritenuto più congruo al fine della stima.

Calcolo e stima delle superfici appartamento delle pertinenze e del manufatto abusivo

UNITA' IMMOBILIARE N.1 - LOTTO N.1

Unità immobiliare N.1 – Fabbricato n.1 composto da un solo piano– Individuazione catastale foglio 12 part.120 Sub 7, Piano T, classe 2, Cat. A/4, vani 3; Superficie catastale totale mq.78,00, rendita €78,00; viene assegnato una porzione di terreno pari a mq.285,51 quale pertinenza esclusiva del fabbricato; rimanendo in comune il terreno con il lotto n.2 di mq77,14 e l'ingresso carrabile e l'attraversamento per raggiungere il fabbricato n.2 - Comune di Polistena, Contrada Carranza, n.6-.

Il valore medio di mercato del fabbricato (categoria A/4) e delle sue pertinenze, attualmente utilizzato raramente come residenza dall'esecutata e dai suoi figli, si calcola partendo dalla superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) pari a circa mq.78,00, della pertinenza

esclusiva del fabbricato terreno di mq.285,51. Si evidenzia che l'immobile ricade in prossimità della zona industriale del comune di Polistena, che trattasi di fabbricato singolo composto dal solo piano terra e quindi senza spese condominiali, etc. Per la stima del valore medio di mercato si sono tenuti presenti i criteri esposti in precedenza ed in particolare : lo stato manutentorio del fabbricato (ritenute discrete); il valore di mercato medio di vendita per beni similari; il coefficiente correttivo di vetustà in considerazione dell'anno di costruzione. Pertanto, il valore medio più probabile di mercato risulta di **€mq.500,00**

$$€mq\ 500,00 \times 0,90 = €mq\ 450,00$$

$$€mq\ 450,00 \times mq.78,00 = €35.140,00$$

Valore di mercato della pertinenza rappresentata dal terreno passato all'ente urbano ed in considerazione della destinazione d'uso del PRG e del PSC per cui si attribuisce un valore pari ad

€mq 15,00

Area di pertinenza esclusiva del lotto n.1 – fabbricato n.1

$$€mq.15,00 \times mq.285,15 = €\ 4.277,25 \text{ ed in c.t. } €4.300,00$$

Area in comproprietà con il lotto n.2

$$€mq.15,00 \times mq.\ 77,14 \text{ (valore del 50\% dell'intero)} = €\ 1.157,10 \text{ ed in c.t. } €1.160,00$$

L'area di pertinenza esclusiva del fabbricato n.1+ area in comproprietà in risulta

$$€4.300,00+€1.160,00 = €5.460,00 \text{ ed in c.t } €\ 6.000,00$$

Riepilogo totale del valore complessivo del Lotto n1(o compendio immobiliare n.1)

- Fabbricato	€ 35.140,00
- area di pertinenza esclusiva + area in comproprietà	<u>€ 6.000,00</u>
Sommano Complessivamente	€ 41.140,00
ed in c.t.	€ 42.000,00

Pertanto il valore complessivo ammonta ad **€42.000,00** a cui occorre detrarre la spesa per il frazionamento del lotto n.1, l'accatastamento e la spesa della recinzione(al 50% con il fabbricato

n.2 lotto n.2), che viene quantificata in €1.000,00(avendo a disposizione il rilievo eseguito), che verrà fatta a cura del compratore.

Pertanto abbiamo

€42.000,00 - €1.000,00 = € **41.000,00**

Il valore da porre in vendita del compendio immobiliare n.1 risulta pari ad €41.000,00

UNITA' IMMOBILIARE N.2 -LOTTO N.2

Unità immobiliare N.2 – Fabbricato n.2 composto da un due piani e lastrico solare piano– Individuazione catastale foglio 12 part.120 Sub.2, Piano T, Sub.3 1°Piano, Sub.4 lastrico solare, Categoria in corso di costruzione; Superficie commerciale piano terra circa mq.200,,00, 1°Piano Superficie commerciale mq.199,00; lastrico solare circa mq.230,64, inoltre viene assegnato una porzione un terreno pari a mq 848,51 quale pertinenza esclusiva del fabbricato; rimanendo in comune il terreno con il lotto n.2 di mq.77,14, l'ingresso carrabile e l'attraversamento per raggiungere il fabbricato - Comune di Polistena, Contrada Carranza, n.6.

Il valore medio di mercato del fabbricato n.2, in riferimento alle Concessioni edilizie in sanatoria rilasciate (richiamate in precedenza) come residenza, e potrebbe essere accatastata una volta completati i lavori come A/4 (come il fabbricato n.1), accludendo la pertinenza assegnata al lotto n.2, attualmente utilizzato raramente il solo piano terra come falegnameria, si calcola partendo dalla superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) del piano terra, 1°piano e lastrico solare pari a circa mq.199,00 per ogni piano, mentre il lastrico solare misura circa mq.230,64, a cui occorre aggiungere la pertinenza di terreno esclusiva data fabbricato di circa mq.848,51. Si evidenzia che l'immobile (come descritto in precedenza)ricade in prossimità della zona industriale del comune di Polistena, che trattasi di fabbricato singolo composto da due piani fuori terra. Per la

stima del valore medio di mercato si sono tenuti presenti i criteri esposti in precedenza ed in particolare: lo stato (rustico) del fabbricato, con uno stato manutentorio ritenute quasi discrete del piano terra e pessime per il secondo piano, etc., per mancanza delle finiture sia esterne, sia interne, impiantistica, etc., per cui ci si è basati sulla valutazione del costo di ricostruzione ad oggi del fabbricato (i cui prezzi sono di gran lunga superiori rispetto all'anno di costruzione), ed in particolare sul costo delle strutture portanti, fondazioni, travi, pilastri, etc.; il valore di mercato medio di vendita per beni similari; il coefficiente correttivo di vetustà in considerazione dell'anno di ricostruzione. Pertanto, il valore medio più probabile di mercato dello stato attuale del fabbricato (anche in riferimento al forte aumento delle materie prime, acciaio, calcestruzzo, etc.) risulta pari ad

€mq.300,00

€mq 300,00 x 0,90 = **€mq 270,00**

per cui abbiamo:

Piano Terra

€mq 270,00 x mq.199,00= €53.730,00 ed in c.t. €54.000,00

1° Piano

€mq 270,00 x mq.199,00= €53.730,00 ed in c.t. €54.000,00

Complessivamente piano terra e 1° Piano €108.000,00

Valore di mercato della pertinenza del fabbricato rappresentato dalle verande, dal lastrico solare per cui si attribuisce un valore pari ad 1/3 della superficie coperta (considerando il coefficiente per vetustà) €mq 270,00:3= €/mq **90,00**. Per il terreno, vale quanto stimato in precedenza (Lotto n.1 fabbricato n.1), che essendo passato all'ente urbano ed in considerazione della destinazione d'uso del PRG e del PSC si attribuisce un valore pari **€mq 15,00**

- Verande (o balconi)

- veranda piano 1° misurano circa mq.40,17

€mq.90,00 x mq. 40,17 = € 3.615,30 ed in c.t. €4000,00

- lastrico solare – misura circa mq 230,64

€mq 90,00 x mq. 230,64 = € 20.757,00 ed in c.t. €21.000,00

- Area di pertinenza esclusiva del lotto n.2

€mq.15,00 x mq. 848,51 = €12.727,65 ed in c.t. €13.000,00

- Area in comproprietà con il lotto n.1

€mq.15,00 x mq. 77,14 (valore del 50% dell'intero) = € 1.157,10

L'area di pertinenza esclusiva del fabbricato n.1+ area in comproprietà risulta

€13.000,00+€1.160,00 = €14.160,00

Riepilogo totale del valore complessivo del Lotto n.2 (o compendio immobiliare n.2)

- Fabbricato	€ 108.000,00
- veranda (o balcone 1°piano)	€ 4.000,00
- lastrico solare	€ 21.000,00
- area di pertinenza esclusiva + area in comproprietà	<u>€ 14.160,00</u>
Sommano Complessivamente	€ 147.160,00

Pertanto il valore complessivo ammonta ad **€147.160,00** a cui occorre detrarre la spesa per il frazionamento del lotto n.1, l'accatastamento e la spesa della recinzione(al 50% con il fabbricato n.1- lotto n.1), che viene quantificata in €1.000,00(avendo a disposizione il rilievo eseguito), che verrà fatta a cura del compratore.

Pertanto abbiamo

€147.160,00–€1.000,00= € 146.160,00 ed in c.t. **€ 146.000,00**

Il valore da porre in vendita del compendio immobiliare n.2 risulta pari ad €146.000,00

Risposta Quesito n. 14 – se il fabbricato e le pertinenze poste in vendite sia soggetta ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

In via generale il trasferimento di un immobile pignorato ad uso abitativo è esente da IVA in base all'art. 10, comma 1, n. 8-bis del D.P.R. 633/72.

Pertanto, trattandosi di un fabbricato ad uso abitativo lo stesso risulta per la vendita esente (a parere dello scrivente) dall'applicazione dell'Imposta Valore Aggiunto (I.V.A.)

Tanto in adempimento all'incarico conferito

Palmi, 19.03.2022

L'Esperto Stimatore
Ing. Saverio Foti