

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI PAOLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE – RUOLO GENERALE N° 96/2018

Oggetto dell'incarico

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica LAINO del Tribunale Ordinario di Paola, con il provvedimento del 28.10.2019, nomina l'ing. Sabrina VOMMARO MARINCOLA iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n°5628, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 96/2018.

La procedura esecutiva è vertente tra la [REDACTED]
[REDACTED] nel seguito **creditore**) contro [REDACTED]
(nel seguito **debitore**).

Il CTU è stato nominato al fine di redigere la presente relazione tecnica di stima del valore di mercato del bene pignorato ai debitori.

Il CTU ha inizialmente provveduto ad effettuare gli opportuni accertamenti ed indagini, anche presso gli uffici pubblici competenti al fine di ottenere le informazioni propedeutiche al sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione.

Il bene pignorato, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare in rettifica (*Allegato n°8*) [REDACTED]

con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] è consistente in:

- Immobile per civile abitazione sito in San Lucido, Strada provinciale Falconara posto al piano terra e primo piano e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Lucido (CS) al foglio 10, p.IIa 291 sub.2, Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 7 vani, Superficie Catastale Totale: 173 mq, Rendita: € 632,66

Le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, hanno avuto concreto inizio in data 09.12.2019, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Tale accertamento è stato utile al fine di acquisire gli elementi tecnici oggettivi necessari alla redazione dell'elaborato peritale, come da verbale di sopralluogo (*Allegato n°2*).

In evasione all'incarico conferitogli di seguito il CTU espone i dati tecnici e le valutazioni oggettive riscontrate in merito, cercando di fornire ogni elemento utile ai fini di causa.

A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Quesito A.1

Sulla base della documentazione acquisita agli atti e degli accertamenti esperiti emerge che l'immobile di cui sopra, è gravato da ipoteca legale e da atto di pignoramento, così come si evince dal certificato ipotecario e da successiva ispezione ipotecaria (*allegato n°11*). Il CTU ha esteso la ricerca presso l'archivio notarile al fine di trovare ulteriori notizie utili circa la

provenienza dell'immobile pignorato. Di seguito si riportano le seguenti formalità in ordine cronologico:

- **Atto di acquisto** Al signor [REDACTED] padre del debitore, la proprietà pignorata è pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio Eleonora D'Aqui, del 13/06/1983, Rep.n.28029 e Racc. n.3106, registrato a Cosenza il 21 giugno 1983 al n.1217 e trascritto il 25/06/1983 a Cosenza ai nn. 14679/60418. (*Allegato n°10*)
- **Donazione accettata** Trascrizione nn. 1095/981 del 15/01/1993, atto di donazione della nuda proprietà del 23/12/1992 n.rep. 28738, n.racc. 5565, di [REDACTED] (padre) a favore di [REDACTED] (figlio nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di ½ e di [REDACTED] (figlia e debitore, nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di ½ dell'immobile sito in San Lucido (CS), in Strada Provinciale Falconara distinto all'NCEU al fg. 10 mappale 291, sub 2. Al Signor [REDACTED] rimane sull'immobile il diritto di usufrutto sull'intera proprietà vita natural durante. (*Allegato n°9*)
- **Ipoteca Legale** Atto pubblico del 20/05/2008 n.rep. 351618/41 e iscrizione ai nn. 21652/3470 del 30/06/2008, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di Scandicci (FI) con c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari a euro 17.729,20 e per la somma complessiva pari a euro 35.458,40 gravante sulla quota di ½ della proprietà dell'immobile situato in strada Provinciale Falconara, al fg.10 particella 291 sub. 2.

- **Pignoramento Immobiliare** Trascrizione nn. 25087/19483 del 02/10/2018, pignoramento (atto giudiziario del 20/07/2018 n. rep. 865/2018 Tribunale di Paola), a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] il 1 [REDACTED] gravante sulla quota di ½ della proprietà dell'immobile (rettificato in atto di pignoramento successivo in nuda proprietà) situato in strada Provinciale Falconara, al fg.10 particella 291 sub. 2.
- **Pignoramento Immobiliare in rettifica** Trascrizione nn. 16578/13112 del 26/06/2019, pignoramento (atto giudiziario del 20/07/2018 n. rep. 6111/2019 Tribunale di Paola), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di ½ della nuda proprietà dell'immobile situato in strada Provinciale Falconara, al fg.10 particella 291 sub. 2.

Dalla verifica della documentazione ipotecaria e dal confronto tra censimento catastale e le trascrizioni contenute, non emergono difformità né mancanze e/o carenze da evidenziare.

Quesito A.2

Il CTU ha reperito presso l'archivio notarile di Cosenza, il titolo di acquisto del bene in favore della debitrice [REDACTED] costituito dall'atto di donazione da parte del padre [REDACTED] in data 23/12/1992 a rogito del Notaio Fabio Posteraro, repertorio n. 28738 e raccolta n. 5565, trascritto il 15/01/1993 ai nn. 1095/981. (*Allegato n°9*)

Quesito A.3

In merito a tale verifica documentale, il CTU può affermare che:

a) L'acquisizione dell'estratto di matrimonio non è necessaria in quanto il bene oggetto di pignoramento risulta nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dei due fratelli [REDACTED] e [REDACTED], giusto atto di donazione come sopra evidenziato.

Non è stato necessario acquisire la visura camerale storica in quanto gli intestatari del bene sono persone fisiche.

Quesito A.4

Il CTU non ha reperito documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, in quanto è già presente opportuno certificato ipotecario n. CS 110741 del 14/11/2018 e ispezione ipotecaria n. T 184544 del 04/07/2019 (*Allegato 11*), le cui trascrizioni sono sopra riportate.

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**Quesito B.1.1**

Dalle attività propedeutiche di verifica e dalla disamina dei documenti catastali forniti dall'agenzia delle entrate, oltre che dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti, il CTU ha appreso che l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato a due livelli fuori terra e seminterrato oltre che corte esterna. All'interno della stessa corte annessa all'immobile pignorato è presente anche un box auto distaccato come corpo di fabbrica, a nome del signor [REDACTED] identificato catastalmente al fg.10 part. 291 sub.1.

Il suddetto garage non è riportato nel pignoramento poiché non presente catastalmente nella donazione, con la quale il debitore entrava in possesso del bene.

A seguito di indagini toponomastiche si è potuto appurare che l'immobile è situato nel Comune di San Lucido (CS) in Strada Provinciale Falconara; dal certificato ipotecario è identificato con località Acquabianca n.157 mentre nell'atto di donazione viene riportato in località Acquabianca n. 155.

La località appena menzionata è raggiungibile attraverso uno svincolo presente sulla Strada Statale 18. La proprietà confina a sud-est con la strada provinciale 38 che conduce a Falconara Albanese (CS) e sui rimanenti lati con la particella 209.

In evasione all'incarico conferitogli, il CTU si è recato sui luoghi di causa in prima convocazione giorno 18.11.2019, rilevando l'assenza di parte debitrice giusto verbale n°1 (*Allegato n°2*) e poi, in seconda convocazione, giorno 09.12.2019, giusto verbale n°2 (*Allegato n°2*), nel quale il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui è causa. In tale sede, coadiuvato dal suo ausiliario Geom. Alfredo Vommaro, ha constatato la presenza della sig.ra [REDACTED] delegata di [REDACTED] (debitore), dell'avvocato Salvatore Perricone (custode giudiziario) e l'assenza di parte creditrice. Il consulente del Giudice ha potuto eseguire l'accesso ai locali presenti nell'immobile, eseguendo dapprima un sopralluogo generale del bene e successivamente, un accurato rilievo metrico e fotografico (*Allegato 3*) con il quale ha acquisito le informazioni tecnico-oggettive necessarie al fine della stesura della perizia di stima.

L'edificio è inserito in un contesto a basso grado di urbanizzazione posto in posizione periferica rispetto al centro abitato del Comune di San Lucido,

infatti nei pressi del fabbricato sono presenti la maggior parte dei servizi di urbanizzazione primaria ma sono assenti i servizi di urbanizzazione secondaria oltre che ogni tipo di servizio commerciale quali farmacia, banca e alimentari ecc. L'immobile è posto a circa 5 km dal mare ed è situato a circa 10 km dal più vicino Ospedale (Ospedale di Paola); è collegato all'autostrada A2 mediante lo svincolo di Falerna (CZ) che dista 43 km, facilmente raggiungibile mediante l'S.S.18 litoranea.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, avente destinazione d'uso di civile abitazione, è ubicata a piano seminterrato, piano terra e al primo piano, ed è riportata (parzialmente) in Catasto Fabbricati del Comune di San Lucido (CS) al foglio 10, p.lla 291 sub.2, Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 7 vani, Superficie Catastale Totale: 173 mq, Rendita: € 632,66.

L'edificio presenta una struttura resistente mista: gran parte del fabbricato originario realizzato in muratura portante e orizzontamenti in legno è stato successivamente rimaneggiato, ampliato e sopraelevato con una struttura portante mista in cemento armato e muratura di mattoni, risalente in parte agli anni 70/80, ed altra parte è stata realizzata nell'ultimo ventennio. La maggior parte degli ambienti interni ha un sufficiente grado di manutenzione, malgrado al piano primo in alcune camere si possano notare dei trascorsi episodi di infiltrazione d'acqua. Nella zona centrale in prossimità del secondo ingresso a piano terra, si rilevano strane vibrazioni del solaio calpestato che andrebbero approfondite con ulteriori accertamenti tecnici futuri. La parte esterna dell'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile ha una superficie interna lorda di 298 mq con altezza interna pari a m. 2,90 per il piano terra e altezza media di m. 2,50 al primo livello. Lo stesso è suddiviso in diversi ambienti: ingresso-soggiorno, cucina, secondo

ingresso, due camere, un ripostiglio e stanza con altro accesso indipendente a piano terra. Il secondo livello invece si compone di quattro camere da letto, due bagni, un ripostiglio e ampio terrazzo di 25 mq. Al piano seminterrato sempre dello stesso fabbricato è presente un magazzino di 75 mq.

L'immobile è attualmente utilizzato dal debitore e dall'usufruttuario [REDACTED] [REDACTED] come residenza estiva ed internamente alterna ambienti in buono stato di conservazione ad altri in stato ancora rustico così come si può notare dalla dettagliata documentazione fotografica (*Allegato n°1*). I vani presentano ambienti talvolta rivestiti con pavimenti in gres di media qualità, talvolta in cotto, altre volte ancora in stato rustico. I bagni sono pavimentati con piastrelle in gres di media qualità mentre le pareti di questi ultimi, risultano rivestite con piastrelle in ceramica smaltata. Il pavimento del balcone è rivestito con un tappetino di guaina impermeabilizzante; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e provvisti di persiane sempre in legno. Le porte interne sono di media qualità e sono del tipo in legno tamburato. Il livello di rifiniture interno è di media e bassa qualità, gli intonaci sono di tipo civile tradizionale a rinzaffo e frattazzo con finitura di intonaco liscio e successiva stuccatura e tinteggiatura, ma in alcune parti mancanti. Gli impianti tecnologici sono di scarso livello ed obsoleti, ossia, gli impianti elettrici sono esistenti e in parte da ripristinare e sono del tipo base tradizionale sottotraccia. Sono presenti termosifoni a piano terra e al primo livello per il riscaldamento degli ambienti interni, ma l'impianto risulta danneggiato. L'impianto idrico sanitario è composto da elementi di bassa qualità. Il boiler che alimentava elettricamente questi elementi si trova nel ripostiglio di piano terra ed è attualmente in disuso.

La planimetria dell'intero immobile è stata riprodotta a seguito del rilievo effettuato in sede di sopralluogo (*allegato n°3*).

Quesito B.1.2

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, presenta un ingresso posto sulla facciata sud-est ed un secondo ingresso a nord ovest, attraverso i quali è possibile accedere agli ambienti dello stesso piano terra e agli ambienti situati al piano primo mediante scala interna. Un terzo accesso conduce ad una camera indipendente nella zona nord-ovest. Le pertinenze esclusive consistono in un magazzino di 75 mq posto a piano seminterrato, in un terrazzo di 25 mq posto al piano primo, una corte che gira intorno al fabbricato.

Quesito B.1.3

Per l'immobile è stato acquisito l'estratto di mappa catastale (*Allegato n°7*), mentre non è stato acquisito nessun certificato di destinazione urbanistica in quanto non sono presenti appezzamenti di terreno riguardanti il pignoramento per cui sia necessaria la richiesta.

B.2 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Quesito B.2.1

Dal confronto dei beni pignorati, così come precedentemente descritti, rispetto alla documentazione antecedente la data del pignoramento, non emerge alcuna variazione. In particolare, il confronto ha riguardato i dati

catastali dei beni pignorati risultanti dal titolo di provenienza del debitore, come sopra acquisito, e i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Per l'identificazione pregressa dei beni oggetto di pignoramento ed il loro confronto con lo stato attuale, sono stati acquisiti i seguenti documenti opportunamente allegati:

- certificato ipotecario speciale e ispezione ipotecaria sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge 302/1998 (*Allegato n°11*);
- atto di compravendita a favore di [REDACTED] a rogito del notaio Eleonora D'Aqui, del 13/06/1983, Rep.n.28029 e Racc. n.3106 (*Allegato n° 10*);
- atto di donazione del 23/12/1992 di [REDACTED] a favore di [REDACTED] e di [REDACTED] a rogito del notaio Posteraro Fabio, n.rep. 28738, n.racc. 5565 (*Allegato n° 9*);
- visure catastali attuali e storiche degli immobili (*Allegato n° 6*);
- planimetria catastale (*Allegato n°7*);
- atto di pignoramento immobile in rettifica (*Allegato n° 8*).

Quesito B.2.2

Dall'analisi della documentazione di cui sopra rispetto a ciò che è stato riscontrato in fase di sopralluogo, il CTU ha potuto notare che l'immobile individuato nel NCEU al foglio 10, p.IIa 291 sub. 2 presenta incongruenze sia nella visura sia all' interno della planimetria catastale. Risultano inoltre difformità nell'estratto di mappa catastale che non collima all'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n° 7*).

La visura catastale invece riporta erroneamente che [REDACTED] e [REDACTED] sarebbero proprietari al 50% e non nudi proprietari come in effetti sarebbe.

Nella planimetria catastale, come pure nel progetto di sanatoria, non è presente il locale seminterrato (magazzino) di mq 75 e l'unità immobiliare con ingresso indipendente accostata all'impianto originario del fabbricato sul lato nord-ovest di mq 28. A piano terra, mancano i vani ingresso-soggiorno e soggiorno; la veranda di mq 25, un tempo aperta sui tre lati è stata chiusa mediante tramezzatura ed ora è rappresentata dalla cucina e dal vano di passaggio che conduce alla parte originaria del fabbricato. Il ripostiglio, un tempo bagno possedeva una finestra a nord; ora la stessa apertura a nord è stata murata ed è invece presente la finestra d'areazione sul lato ovest. La zona centrale dell'appartamento di piano terra è stata suddivisa in due ambienti da un nuovo tramezzo ed il corpo scala è stato modificato all'interno dello stesso ambiente (*allegato n°3*), per cui anche i tramezzi collegati al medesimo di conseguenza sono differenti. A piano terra come al primo livello sono state realizzate delle nuove aperture (finestre e balconi), e ne sono state murate altre. Tali variazioni (*allegato n°3*), per ciò che riguarda le planimetrie catastali e per rettificare l'estratto di mappa, possono essere apportate attraverso un aggiornamento presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Le spese utili per effettuare tutte le variazioni riscontrate, relative a compensi tecnici e diritti di istruttoria, sono valutati dal CTU per un importo complessivo pari a circa 1700,00 €.

C. STATO DI POSSESSO

Quesito C.1

Da quanto risulta dalle indagini condotte dal Consulente del Giudice e dalle informazioni ottenute in fase di sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere utilizzato, seppur saltuariamente, da chi detiene la nuda proprietà (tra cui anche il debitore) e dall'usufruttuario, padre del debitore.

Il titolo legittimante la proprietà (nuda) degli immobili è l'atto di donazione del 23/12/1992 a rogito del notaio Posteraro Fabio di Montalto Uffugo (CS), repertorio n. 28738 e raccolta n. 5565 (*Allegato n°9*). La parte debitrice [REDACTED] gode del diritto di nuda proprietà sul bene pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$. La quota rimanente di $\frac{1}{2}$ appartiene a suo fratello [REDACTED] [REDACTED] mentre il padre [REDACTED] il donante, detiene il diritto di usufrutto sull'intera proprietà.

Quesito C.2

L'immobile non è oggetto di locazione e pertanto non risultano registrati contratti di locazione.

Quesito C.3

Il valore locativo è stato ricavato attraverso una metodologia estimativa (metodo sintetico comparativo) che meglio si presta per il caso in esame, lo stesso si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Sono stati considerati come dati di riferimento i valori di locazione (€/mq x mese) estrapolati dalle seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 0 - Max 0 (€/mq x mese) (*allegato n°12*);
- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 2,14 - Max 2,85 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limiti riportati nell'osservatorio dell'agenzia del territorio e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento. In considerazioni dei dati su riportati, risulta che il valore medio del canone di locazione mensile al metro quadro rilevato dall'Agenzia del territorio è di **0,00** e che il valore medio del canone di locazione mensile al metro quadro rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di **2,4**, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di **1,24 (€/mq x mese)**.

In definitiva il canone mensile più probabile, quale prodotto della superficie commerciale (mq 343,85) per il canone mensile unitario di riferimento (€/mq x mese 1,24), è di **426,37 euro x mese** per un canone annuale di euro **5.116,44**.

D. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Quesito D.1

Da quanto risulta dalle indagini condotte dal CTU sui beni oggetto di esecuzione:

- Esiste il diritto di usufrutto per vita natural durante del padre del debitore, [REDACTED] sull'intero immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, nonché la nuda proprietà per metà quota, sempre dello stesso immobile, del fratello della debitrice, [REDACTED];
- non vi sono servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- assenza di domande giudiziali e giudizi in corso;
- i beni non risultano acquisiti al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- assenza di vincoli storico-artistici, archeologici e architettonici;
- presenza di vincolo ambientale del P.A.I. come zona R1
- assenza di vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004, n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;
- assenza di sequestri penali ed amministrativi;
- assenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Quesito D.2

L'immobile oggetto di pignoramento non appartiene ad un condominio opportunamente costituito.

E. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Quesito E.1

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lucido (CS) con istanza del 08.11.2019 (*Allegato n°4*), per acquisire le

informazioni relative alla posizione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento recandosi successivamente presso gli uffici comunali in data 10.12.2019.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica risulta che parte del fabbricato, è stata costruita abusivamente tra il 30/01/77 e il 01/10/83 come riporta la relazione del tecnico in merito alla domanda di condono (legge 47/85) per la quale poi successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 167 del 27.12.1990. L'intervento oggetto del succitato titolo abilitativo consiste in un ampliamento a piano terra e sopraelevazione di un primo piano con veranda su preesistente fabbricato ad un piano fuori terra, nonché la costruzione di un manufatto ad uso garage (*Allegato n°4*); Altro titolo abilitativo riscontrato in comune è un'autorizzazione n. 14 del 16/03/1994 per esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria, consistente in demolizione e ricostruzione del solaio di copertura in latero-cemento e relativo cordolo di coronamento; ristrutturazione dell'attuale recinzione. (*Allegato n°4*); L'immobile non presenta certificato di abitabilità o agibilità.

Dal confronto tra i vari elaborati di progetto (*allegato n°4*) e il rilievo tecnico effettuato, il CTU ha potuto appurare che l'immobile presenta delle difformità. In particolare, nel confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali delle concessioni edilizie degli anni '90, risultano tutte le difformità e gli ampliamenti abusivi (accostati e fusi al fabbricato condonato) che sono già stati evidenziati nel confronto riportato nel quesito B 2.2. L'unico fattore non presente in tale confronto è una diversa disposizione sulla facciata a nord-ovest di un piccolo corpo scala esterno che permette l'accesso al solaio calpestabile di piano terra, rialzato rispetto al piano di campagna del terreno.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente nel Comune di San Lucido, il P.R.G. (piano regolatore generale), l'immobile oggetto di stima ricade in zone non edificabili per motivi di dissesto idrogeologico e di acclività dei versanti (*allegato n°5*), difatti tale area ricade in zona con livello di pericolosità R1 del P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico).

L'immobile ha destinazione d'uso residenziale; la stessa è attualmente compatibile con quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, in quanto è presente la concessione edilizia in sanatoria del n° 167 del 27.12.1990.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con la categoria A/2 degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Secondo quanto appreso e riscontrato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto rilevare che nell'immobile pignorato, vi è un aumento di volumetria di 500 mc e quindi di superficie interna lorda di circa 200 mq, rispetto al progetto condonato e al successivo titolo edilizio. Tale ampliamento riguarda il piano seminterrato destinato ai magazzini, l'unità immobiliare accostata sul lato nord-ovest per il piano terra e per il primo piano, l'ampliamento al primo piano sul lato sud-est al di sopra dei magazzini menzionati, e la chiusura dell'originaria veranda aperta, sempre a piano terra. (*Allegato n°3*).

Quesito E.2

Il CTU ha potuto rilevare in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche relative alla parte di immobile condonato oltre che ampliamenti abusivi, così come meglio specificato al quesito E.1.

Allo stato attuale anche la porzione dell'immobile condonato risulta planimetricamente difforme rispetto allo stato di progetto (Concessione

edilizia in sanatoria n. 167 del 27/12/1990 e all' autorizzazione n.14 del 16/03/1994).

Le variazioni riscontrate nella porzione condonata a piano terra riguardano l'apertura di vani (finestre e un ingresso), la chiusura di una finestra, la realizzazione di alcuni tramezzi, l'abbattimento di tramezzi, il rifacimento di un corpo scala interno e di uno esterno, la chiusura di una veranda. Le difformità che interessano il secondo livello sempre della porzione di immobile sanata, riguardano l'apertura di nuove finestre e la chiusura di una finestra così come evidenziato nell'allegato n°3.

Il CTU può affermare che le difformità planimetriche riscontrate nella sola porzione di immobile oggetto di sanatoria sono compatibili con gli attuali strumenti urbanistici vigenti, con i vincoli ambientali e/o paesaggistici.

Gli stessi sono pertanto facilmente sanabili attraverso la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria.

I costi per la definizione di tale procedura urbanistica corrispondono a:

- Sanzione amministrativa pari a 1.300,00 €;
- Diritti di segreteria per presentazione pratica, stimati in circa 140,00 €;
- Spese tecniche necessarie per la definizione dell'istanza, stimabili in circa 2.000 €.
- Spese tecniche per ottenimento dell'autorizzazione sismica inerente alle difformità riscontrate nell'unità immobiliare, quali la realizzazione e la variazione della scala interna e aperture nei maschi murari, stimabili in 2500€.

In definitiva, tra le sanzioni, i vari diritti di segreteria e le spese tecniche, per poter sanare dal punto di vista urbanistico la difformità riscontrata, il totale delle spese ammonta a circa **5.940,00 €**.

L'aumento di volumetria realizzata è successivo ai due titoli abilitativi reperiti presso gli uffici comunali.

La stessa risulta non sanabile sia rispetto agli ex artt.36 e 37 D.P.R. 380/01, che rispetto ai vincoli ambientali, che rispetto alle disposizioni del vigente PRG del Comune di San Lucido, in quanto crea un aumento di volumetria abitabile in zone non edificabili per motivi di dissesto idrogeologico e di acclività dei versanti.

In definitiva, essendo la volumetria aggiuntiva, non sanabile, la stessa dovrà essere demolita al fine di ottenere il ripristino dei luoghi.

Nell'allegato n°3 è indicata la superficie da demolire.

Quesito E.3

Per quanto riguarda le accertate irregolarità urbanistiche riguardanti la realizzazione di un ampliamento di superficie interna lorda pari a circa 200 mq che determina una ulteriore volumetria di circa 500 mc, occorre procedere alla demolizione di detta volumetria abusivamente realizzata.

Gli interventi da effettuare per il ripristino dei luoghi sono stati computati in base ad indagini di mercato e al prezziario regionale 2017 della Regione Calabria come segue:

Quantificazione dei lavori utili a rimuovere l'abuso riscontrato				
Voce	Descrizione Lavoro	Quantità	Prezzo medio	Valore
PR.R.0210.10.b	Demolizione volumetria abusiva	500 (mc)	€ 16,15 (€/mc)	€ 8.075,00
Indagine di mercato	Conferimento a discarica compresi oneri e tasse	461 (t)	25 (€/t)	€ 11.525,00
PR.E.0820.120.d	Muratura di tamponamento per chiusura apertura	4,2 (mq)	€ 44,28 (€/mq)	€ 185,97
PR.E.1620.20.b	Intonaco per esterni	40 (mq)	€ 15,55 (€/mq)	€ 622
PR.E.1620.10.e	Intonaco superfici interne	4,2 (mq)	€ 16,25 (€/mq)	€ 68,25
PR.E.1620.110.a	Rasatura per superfici interne	4,2 (mq)	€ 4,29 (€/mq)	€ 18,01
PR.E.0710.10c	Massetto di sottofondo in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione	25 (mq)	€ 16,54 (€/mq)	€ 413,5
PR.E.2120.50.b	Manto impermeabile prefabbricato	25 (mq)	€ 22,50 (€/mq)	€ 562,5
PR.E.2120.40.c	Tinteggiatura interna	4,2	6,72	€ 28,22
PR.E.2120.50.b	Tinteggiatura esterna	40 (mq)	€ 6,39 (€/mq)	€ 255,6
Totale				€ 21.754,05

L'importo complessivo, comprensivo di Iva al 22% è pari € 26.539,94.

A tali spese vanno aggiunte le spese tecniche necessarie per la progettazione e direzione lavori della demolizione del volume abusivamente realizzato, che da indagini di mercato ammontano ad un importo complessivo di oneri e diritti di segreteria a circa € 5.000.

In definitiva, le spese necessarie per il ripristino della funzionalità dei beni sono quantificabili in circa **€ 31.539,94**.

Quesito E.4

L'oggetto della presente procedura esecutiva è legato al pignoramento di unità abitativa, pertanto non sono state effettuate verifiche in riferimento alla destinazione urbanistica di terreni.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI**Quesito F.1**

Non è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti.

Quesito F.2

Per l'immobile in questione è stato pignorato il 50% della nuda proprietà.

Il bene oggetto di pignoramento non è suddivisibile in lotti funzionali indipendenti tra loro.

G. VALORE DEL BENE E COSTI**Premessa: Metodologia e criterio di stima**

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola normalmente in tre passi successivi, consistenti nell'individuazione del tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo per porre in vendita ad asta pubblica il bene), non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento è costituito dal prudenziale valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato di un bene non è altro che il più probabile valore che il bene avrebbe, in un determinato momento ed in un determinato luogo, in un libero mercato di compravendita. Uno dei metodi più usati nell'estimo, in particolare per le stime immobiliari, è il metodo sintetico comparativo. Esso consiste nel reperire nella stessa zona più immobili aventi caratteristiche simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare e, per comparazione, ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, pertanto si dimostra molto oggettivo. A tale valore, determinato dalla media degli altri valori desunti in loco, vanno poi apportate eventuali aggiunte o detrazioni per compensare eventuali diverse caratteristiche tra i beni oggetto di comparazioni.

Quesito G.1

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto ad un'indagine del mercato locale, al fine di desumere il costo medio al metro quadrato di superficie di beni simili a quello oggetto di stima. L'indagine conoscitiva è stata effettuata presso agenzie immobiliari della zona, ricercando recenti valori di compravendite o valori di immobili offerti in vendita, quanto più possibile simili a quello oggetto di stima e consultando la banca dati dell'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio da cui è stato possibile estrapolare il valore medio di mercato al metro quadrato di superficie, per immobili simili nel comune di San Lucido (CS).

Per la stima dell'unità immobiliare il CTU ha considerato alcune caratteristiche, che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, e che possono individuarsi tra le seguenti:

- la collocazione del bene;
- le vie di accesso;
- la tipologia e la destinazione d'uso;
- l'appetibilità commerciale;
- l'eventuale vista del mare;
- la distribuzione ed organizzazione delle unità immobiliari;
- le caratteristiche edilizie delle unità immobiliari;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la taglia delle unità immobiliari;
- la dotazione degli impianti;
- la presenza di corti annesse, di giardini e di parcheggi;
- la situazione urbanistica ed amministrativa.

Il consulente del giudice ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio (Ideacasa, Tecnocasa, Mediacase, ecc), reperendo i dati di compravendite simili all'immobile oggetto di stima. Al fine di ottenere una stima più accurata, è stato utilizzato come valore di riferimento quello fornito on-line dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n°12*). Dal sito internet dell'Osservatorio si è rilevato che facendo riferimento alla città di San Lucido ed in particolare alla zona interessata, le quotazioni di mercato del primo semestre del 2019 di abitazioni civili, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, variano da un minimo di 345,0 €/mq ad un massimo di 445,0 €/mq di superficie lorda.

Nel caso in esame, date le condizioni dell'immobile in oggetto e le indagini di mercato effettuate (valore medio di 700€/mq per immobili in buone condizioni), si ritiene opportuno considerare un valore unitario espresso in €/mq pari a:

$$V_m = 600 \text{ €/mq}$$

A tale valore medio, vanno ora apportate eventuali aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che identificano in modo univoco il bene, applicando dei coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

Considerando lo stato di fatto dell'immobile, il consulente del Giudice ritiene necessario effettuare alcune rettifiche al valore medio ottenuto. Di regola, quando si applicano più coefficienti, si stabilisce un coefficiente unico dato dal prodotto di tutti i singoli coefficienti.

I coefficienti utilizzati per il caso in esame sono:

- Stato di conservazione: **0,95** - Medio;
- Luminosità: **1,00** - Mediamente luminoso;
- Esposizione e vista: **0,95** - Mista (interna ed esterna panoramica);
- Età e stato di conservazione: **1**, da 20 a 40 anni con stato di conservazione normale;
- Coefficiente per la funzionalità: **0,90** - non dotato di riscaldamento.

Il coefficiente correttivo sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti correttivi indicativi delle varie caratteristiche prese in considerazione:

$$C = 0,95 \times 1,0 \times 0,95 \times 1,0 \times 0,90 = \mathbf{0,81}$$

Il valore medio a mq sarà corretto opportunamente secondo il coefficiente sopra calcolato per cui si avrà:

$$Vm_{\text{corretto}} = Vm \times C = 600\text{€/mq} \times 0,81 = 486 \text{ €/mq}$$

Dopo di ciò si è proceduto al calcolo della superficie commerciale S_c , che sarà quella utile lorda dell'immobile pari a 298 mq sommata alla superficie ponderata delle pertinenze esclusive tra cui quella del terrazzo di 25 mq, computata al 30%, e quella del magazzino computata al 25% e quella della corte esterna computata al 5%, per cui si avrà:

$$S_c = 298 \text{ mq} + (0,30 \times 25\text{mq}) + (0,25 \times 75\text{mq}) + (0,05 \times 392\text{mq}) = \\ 343,85 \text{ mq}$$

Dal valore così ottenuto, moltiplicando il prezzo unitario per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, otteniamo il più probabile valore di mercato dell'immobile.

$$V = Vm \times S_c = 486 \text{ €/mq} \times 343,85 \text{ mq} = 167.111,10 \text{ €}$$

Da tale valore vanno detratte tutte le spese necessarie per regolarizzare il bene e renderlo pertanto vendibile, le stesse sono state individuate in:

- € 1.700,00 Spese tecniche e diritti di segreteria per le variazioni catastali, così come meglio specificato al paragrafo B.2.2;
- € 5.940,00 per la definizione urbanistica delle difformità riscontrate, così come meglio specificato al paragrafo E.2;

- € 31.539,94 spese tecniche per il progetto e per i lavori edili di demolizione della volumetria abusiva, come meglio specificato al paragrafo E.3;

Pertanto, il valore totale del bene oggetto di pignoramento, depurato da tali spese ammonta a:

$$V_{\text{tot}} = V - Sp$$

$$V_{\text{tot}} = 167.111,10 \text{ €} - (1.700,00 + 5940,00 + 31.539,94) \text{ €}$$
$$= \mathbf{127.931,16 \text{ €}}$$

Il diritto posseduto dal debitore è la nuda proprietà per metà quota sull'immobile oggetto di pignoramento.

In base all'età dell'usufruttuario viene stimato il valore in percentuale della nuda proprietà sul valore complessivo che va ad aumentare proprio all'aumentare dell'età dell'usufruttuario, mentre la quota destinata all'usufrutto diminuisce. All'attualità la nuda proprietà costituisce il 55% del valore totale dell'immobile, mentre la rimanente percentuale del 45% è rappresentata dall'usufrutto.

La quota del debitore riguarda il 50% della nuda proprietà e quindi si avrà:

$$V_{\text{tot}} = 127.931,16 \text{ €}$$

Valore usufrutto (45% di V tot): € 57.569,02

Valore totale della nuda proprietà (55% di V tot): € 70.362,14

Valore della quota del debitore (metà quota del 55% di V tot): € 35.181,07

La quota pignorata alla signora [REDACTED] (debitore) dunque ammonta a:

V quota pignorata = 35.181,07 €

Il valore totale del bene oggetto di pignoramento è

V tot = 127.931,16€

OSSERVAZIONI ALLA CTU

In ottemperanza alle disposizioni emesse dal giudice, il CTU ha inviato copia della bozza della relazione alle parti costituite giorno 27 Febbraio 2020, concedendo 15 giorni per le osservazioni. Alla scadenza del termine coincidente con il 13 Marzo. Il CTU osserva che non risulta nessuna osservazione pervenuta. -----

Il CTU, certo di aver espletato l'incarico in maniera esaustiva e con la massima professionalità, coglie occasione per ringraziare la Dott.ssa Federica LAINO, con l'auspicio di essere stato il più adempiente e chiaro possibile. Inoltre, offre la propria disponibilità per qualsiasi tipo di chiarimento.

Fuscaldo, 18 Marzo 2020



A circular professional stamp from the 'ORDINE INGEGNERI COSENZA' (Order of Engineers of Cosenza). The stamp contains the following text: 'Ingegnere SABRINA VOMMARO MARINCOLA', 'Laurea Specialistica', 'Sezione 000 5628', and 'Settore Civile Ambientale'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Ing. Sabrina Vommaro Marincola