

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 3/2022

VERTENTE TRA [REDACTED]

(CREDITORE)

[REDACTED] (DEBITORE)

GIUDICE DOTT.SSA FEDERICA LAINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

ING. ELENİ VAVOURAKI

Eleni Vavouraki



Eleni VAVOURAKI

Ingegnere

Via G. D'Alessio n° 4, 87027 Paola (CS)

Tel. 335.6580615

INDICE

1.	Premessa	pag. 1
2.	Svolgimento delle operazioni peritali	“ 10
3.	Risposta ai quesiti	
	3.1 Risposta al quesito A	“ 11
	3.2 Risposta al quesito B	“ 11
	3.3 Risposta al quesito C	“ 13
	3.4 Risposta al quesito D	“ 14
	3.5 Risposta al quesito E	“ 15
	3.6 Risposta al quesito F	“ 16
	3.7 Risposta al quesito G	“ 16

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Con provvedimento del 29.04.2022 il G.E. dott.ssa Federica Laino nominava la sottoscritta Ing. Eleni Vavouraki quale esperto estimatore per la Procedura Esecutiva n° 3/2022.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle

trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- la superficie commerciale ed utile;*
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- tutti i riferimenti catastali attuali;*
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra).

All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione

fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;*
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .*

Ai fini di cui sopra, alleghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

C) Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- - domande giudiziali e giudizi in corso;

- - *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- - *sequestri penali ed amministrativi;*
- - *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante*
- *da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree

protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F) Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e revedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G) Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Il C.T.U. Ing. Eleni Vavouraki si è avvalsa, per l'esecuzione delle operazioni peritali, del collaboratore tecnico Ing. Gianpaolo Rosa.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio alle ore 9.30 del giorno quattordici del mese di giugno dell'anno duemilaventidue, presso il luogo in si trova l'immobile oggetto di pignoramento sito in via Vulcano n° 6 (già via Nazionale snc) del Comune di Santa Maria del Cedro (CS). Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode dell'immobile dott.ssa Eleonora BOTTINO, [REDACTED], [REDACTED], debitore esecutato e il collaboratore tecnico Ing. Gianpaolo ROSA.

Il C.T.U., insieme al collaboratore tecnico e alla presenza di tutti gli intervenuti, ha proceduto ad eseguire le misurazioni ed il rilievo fotografico dell'immobile pignorato. L'immobile risulta essere occupato [REDACTED]. In occasione del sopralluogo, [REDACTED] faceva presente che *“annesso all'appartamento c'è un sottotetto non abitabile (di altezza massima 1,50 m circa) da cui si accede tramite una botola presente nel disimpegno e che al momento risulta essere non accessibile.”*

Le operazioni peritali sono state ultimate alle ore 10.35.

Al fine di assumere la documentazione per rispondere ai quesiti posti dal Giudice e le necessarie informazioni sul bene oggetto di di pignoramento, il C.T.U. si è recato:

- in data 13.05.2022 presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, per acquisire la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.
- in data 14.06.2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro al fine di verificare la presenza della documentazione precedentemente richiesta a con pec del 03.06.2022, acquisita dall'Ente in pari data;

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA AL QUESITO A

“Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc”

Nel fascicolo è presente il Certificato notarile ex art. 567 c.p.c., redatto dal Notaio Flavio Lojodice in data 16.02.2022.

Nel certificato notarile risultano le intestazioni catastali e l’elenco delle formalità pregiudizievoli che gravano sull’immobile oggetto di pignoramento.

3.2 RISPOSTA AL QUESITO B

“Identificazione e descrizione attuale dei beni”;

Il bene oggetto di pignoramento è situato in Via Vulcano n° 6 (già via Nazionale snc) del Comune di Santa Maria del Cedro (CS), località posta sulla costa del Mar Tirreno, raggiungibile dalla S.S. 18 Tirrenia Inferiore.

L’immobile, situato in località Santa Maria del Cedro Capoluogo, è posto in una posizione perimetrale rispetto al centro storico, a poche centinaia di metri dal Municipio, ed è inserito in un fabbricato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, per civili abitazioni (*All. n° 2 - Foto nn° 1 e 2*). La tipologia costruttiva è in muratura, la copertura è a tetto, con falde inclinate e manto di copertura in tegole, l’esterno del fabbricato presenta le facciate con rifinitura in intonaco liscio. L’immobile presenta un ingresso autonomo dal quale, attraverso una rampa di scale si accede al piano secondo. (*All. n° 2 - Foto nn° 1 e 2*).

L’immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto al piano secondo e una relativa pertinenza, posta al piano sottotetto, allo stato attuale non ispezionabile a causa della mancanza di un collegamento tra l’alloggio e la pertinenza

stessa per mezzo di una scala L'appartamento al piano secondo è composto da tre vani più servizi e, nello specifico, presenta un soggiorno/pranzo, due camere da letto e un bagno, il tutto con una superficie lorda di 65,50 mq ed una calpestabile di 57,50 mq (All. n° 2 - Foto nn° 5-14). L'immobile è, inoltre, dotato di un terrazzo di superficie complessiva 17,65 mq (All. n° 2 - Foto nn° 3 e 4).

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio, con vetrocamera, e persiane sempre in alluminio. La pavimentazione e le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica. I sanitari e il piatto doccia del servizio igienico sono in porcellana di buona qualità, la rubinetteria, predisposta per l'erogazione sia di acqua calda che fredda, è di tipo commerciale. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano. L'appartamento è dotato anche di due climatizzatori, con unità interne posizionate nel soggiorno/pranzo e nel bagno.

Come detto precedentemente, l'alloggio possiede una pertinenza, posta al piano sottotetto, non abitabile e di altezza massima 1,50 m circa, inaccessibile al momento del sopralluogo.

L'appartamento posto al piano secondo presenta la seguente consistenza:

Superficie commerciale misurata all'esterno dei muri perimetrali $S_c = 65,50$ mq

Superficie media occupata dai muri = S_m 8,00 mq

Superficie utile netta = $S_{un} = 57,50$ mq

Superficie dei balconi/terrazzi = $S_b = 17,65$ mq

La superficie omogeneizzata dell'appartamento, rispetto alla quale è stimato il più probabile valore di mercato, è pari alla superficie commerciale, aumentata nella misura del 30% della superficie dei balconi/terrazzi.

Superficie omogeneizzata appartamento= $S_{oa} = S_c + 0,30 S_b = 70,80$ mq.

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Santa Maria del Cedro, al foglio 18, particella 371, sub 3, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 63 mq (totale escluse aree scoperte 63 mq) e Rendita € 351,19, intestato, ad oggi, [REDACTED] [REDACTED] proprietà ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietà ½ in regime di separazione dei beni (All. n° 7). Agli atti del Catasto Fabbricati è presente una Planimetria Catastale riferita all'immobile individuato al fg 18, part. 371, sub 3 ma, si fa presente, che tale planimetria non corrisponde, per distribuzione degli spazi interni e disposizione delle aperture, alla situazione attuale dell'immobile (All. n° 8).

3.3 RISPOSTA AL QUESITO C

“Stato di possesso”;

L'immobile, come accertato in occasione del sopralluogo del 14 giugno 2022, risulta essere occupato [REDACTED] Il CTU ha provveduto, con nota del 05.09.2022, ad inoltrare, a mezzo posta elettronica certificata, all'Agenzia delle Entrate di Cosenza la “*Richiesta di verifica esistenza contratti di locazione – Procedura Esecutiva iscritta al n° 3/2022*”. Con nota della Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Terriitoriale di Paola, pervenuta a mezzo pec in data 04.04.2022, a firma del Direttore – U.T. Paola - Carlo Rizzuto, si comunicava che “*dall'interrogazioni effettuate sulle banche dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere e registrati presso lo scrivente Ufficio ed afferenti gli immobili ed i soggetti ivi indicati.*” (All. n° 9).

Relativamente alla determinazione del valore locativo dell'immobile, da informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative a quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per tipologia, caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., il valore di locazione varia tra 2,50 e 3,00 €/mq x mese calcolato sulla superficie lorda.

Si fa presente che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 1° semestre del 2022, ultime disponibili, le quotazioni del Comune di Santa Maria del Cedro non sono disponibili in quanto il comune risulta soppresso.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta dei valori oggi correnti in zona, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione, della tipologia, delle rifiniture e di quanto altro sopra affermato, si stima il più probabile valore locativo dell'immobile in € 2,80 €/mq di superficie lorda.

Conseguentemente il più probabile valore locativo attuale dell'immobile è pari a:

$$\text{€/mq } 2,80 \times \text{mq } 70,80 = \text{€ } 198,24$$

In cifra tonda € 200,00 **(diconsi euro duecento/00)**

3.4 RISPOSTA AL QUESITO D

“Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale”;

A riguardo dei vincoli, da quanto risulta dell'Attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistico/Manutentivo del 28/09/2022 – Comune di Santa Maria del Cedro Ing. Giuseppe Durante (*All. n° 4*), l'area su cui sorge il fabbricato è soggetta ai seguenti vincoli: Sismico (Legge 64 del 1974) e Idrogeologico

(R.D. n° 3267 del 30/12/1923). L'area in oggetto inoltre *“ricade nel Vigente Piano Regolatore Generale in Z.T.O. “RBI Completamento Densa” ad essa si applica la fattispecie di cui all'art. 65, comma 2 lett.a), della Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, e pertanto, la predetta destinazione urbanistica conserva validità; nel Piano Strutturale Comunale adottato come “A/U 1.0 AMBITO URBANO DA ADDENSARE sub ambito a prevalente uso residenziale – semidenso”.*

Da quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo non esiste un condominio costituito e di conseguenza oneri di natura conominiale.

3.5 RISPOSTA AL QUESITO E

“Regolarità edilizia ed urbanistica”

Da quanto risulta dell'Attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistico/Manutentivo del 28/09/2022 – Comune di Santa Maria del Cedro Ing. Giuseppe Durante (*All. n° 4*), per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e *“individuata nel catasto del Comune di Santa Maria del Cedro (CS), al Foglio 18 mappale 371, sub 3, sita in via Nazionale s.n.c. non risultano rilasciati titoli edilizi”.*

A seguito della nota, trasmessa a mezzo pec dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria del Cedro, avente per oggetto “Richiesta di chiarimenti” e nella quale nota si chiedeva se era possibile determinare l'epoca di realizzazione dell'immobile e se sussistono le condizioni per procedere al condono secondo gli strumenti urbanistici vigenti, perveniva a mezzo pec, una ulteriore attestazione (prot. 25092 14.11.2022) del Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistico/Manutentivo, Ing. Giuseppe Durante (*All. n° 5*) nella quale veniva attestato che *“non si è in condizione di determinare l'epoca di realizzazione nella sua*

consistenza attuale” e in merito alla richiesta “<<se sussistono le condizioni per procedere al condono>> mi preme precisare che questo Settore, ai sensi delle leggi e/o regolamenti vigenti in materia di urbanistica e procedimenti amministrativi, si esprime su istanza di parte con allegati dettagliati grafici nonché tavole di confronto e/o di verifiche dei parametri urbanistici applicati e/o applicabili.”

Da quanto attestato appare evidente che, sebbene il fabbricato nel quale è posto l’immobile oggetto di pignoramento ricade in un ambito nel quale la edificazione è consentita e quindi la destinazione d’uso dell’immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, è necessario procedere alla presentazione di istanza di sanatoria. Per verificare però la possibilità di ottenere la concessione in sanatoria è necessario procedere alla redazione di un progetto esecutivo che riguardi, non soltanto l’immobile oggetto di pignoramento ma anche le altre unità abitative presenti nel fabbricato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.

3.6 RISPOSTA AL QUESITO F

“Formazione dei lotti”

Trattandosi di un unico immobile è necessaria la vendita in un unico lotto.

Il bene è stato pignorato solo pro quota (50%) e si precisa che esso risulta essere indivisibile, per cui si procederà alla stima del bene per intero.

3.7 RISPOSTA AL QUESITO G

“Valore del bene e costi”

Relativamente alla determinazione del più probabile corrente valore di mercato si fa presente che, da indagini effettuate presso operatori immobiliari si è accertato che,

il mercato immobiliare ha accusato una flessione negli ultimi tempi nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima. Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano per le unità abitative tra 680,00 e le 770,00 €/mq.

Si fa presente, inoltre, che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 1° semestre del 2022, ultime disponibili, le quotazioni del Comune di Santa Maria del Cedro non sono disponibili in quanto il comune risulta soppresso.

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, dello stato di finitura e conservativo dell'immobile e di quanto altro sopra affermato, si stima il più probabile valore per l'unità abitativa in 730,00 €/mq.

Conseguentemente il più probabile valore dell'immobile è il seguente:

$$\text{€/mq } 730,00 \times \text{mq } 70,80 = \text{€ } 51.684,00$$

In cifra tonda € 51.700,00 **(diconsi euro cinquantunomilasettecento/00)**

A seguito dell'eventuale presentazione di una istanza di Permesso a Costruire in Sanatoria è necessario sostenere i seguenti costi/oneri:

- Oneri di Urbanizzazione;
- Costo di Costruzione;
- Diritti di segreteria;
- Competenze professionali tecnico progettista.

Tali costi/oneri possono essere approssimativamente quantificati in € 7.000,00

Al valore base stimato va applicata la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché della somma relativa ai costi/oneri da sostenere per definire l'eventuale sanatoria.

Sottratto il 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$10\% \text{ di } € 51.700,0 = € 5.170,00$$

Sottratti i costi/oneri da sostenere per definire l'eventuale sanatoria pari a € 7.000,00

il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni per l'Immobile

ammonta a

$$€ 51.700,00 - € 5.170,00 - € 7.000,00 = € 39.530,00$$

(diconsi euro trentanovemilacinquecentotrenta/00)

Si fa presente che, a seguito della trasmissione, a mezzo posta elettronica certificata, alle parti costituite ed al custode, della Relazione di Consulenza Tecnica, nessuna osservazione, ad oggi, è pervenuta alla scrivente.

Avendo completato il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

- Verbali di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Pianta dell'immobile;
- Attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistico/Manutentivo del 28/09/2022 – Comune di Santa Maria del Cedro;
- Attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistico/Manutentivo del 14/11/2022 – Comune di Santa Maria del Cedro (CS);
- Estratto di Mappa Catastale;

- Visura Catastale;
- Planimetria Catastale;
- Richiesta verifica esistenza contratti locazione e Attestazione Agenzia delle Entrate.

Paola, li 17.01.2023

Il Consulente Tecnico

Ing. Eleni Vavouraki

Eleni Vavouraki

