

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Provincia di Cosenza

Tipo procedimento: Esecuzione immobiliare

Numero di ruolo generale: 178/2010

Giudice Esecutore: Dott.ssa Brunella Converso

Consulente Tecnico d'Ufficio: ING. Fabio IACCINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Il Giudice Esecutore Dott.ssa Brunella Converso, del Tribunale Ordinario di Paola Sezione 01, nell'udienza del 05/07/2013 ore 10.00, ha conferito al sottoscritto, Ing. FABIO IACCINO nato a Paola (CS) il 20/03/1975 e residente a Cosenza in Via F. Muzzillo, snc, domiciliato a Paola, in Via degli ITALI n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3144, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamento tecnico, nella causa iscritta al n. 178/2010 nel ruolo generale delle esecuzioni immobiliari. (**Allegato 1**).

La causa è vertente tra [REDACTED]
[REDACTED] (nel seguito **creditore**) contro [REDACTED]
[REDACTED] (nel seguito **debitore**)

La presente relazione è redatta al fine di effettuare la di stima del valore di mercato dei beni pignorati al debitore.

Le operazioni peritali, senza considerare le indagini e gli accertamenti effettuati propedeuticamente, hanno formalmente avuto inizio in data 18.10.2013, presso l'immobile pignorato, come da verbale di sopralluogo e previa comunicazione alle parti (**Allegato 2**).

I beni pignorati, come risulta dall'atto di pignoramento del 27.09.2010 notificato ai debitori il 15.10.2010, consistono in:

- 1) Appartamento sito in Paola (CS) alla località Petrulla distinto al NCEU al FG. 24 part. 296 sub 6 di piena proprietà del sig. [REDACTED]
- 2) Terreno sito in (CS) alla località Petrulla distinto al NCEU al FG. 24 part. 973 di mq 405,00 in comproprietà tra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 3) Tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti degli stessi immobili anche se non ancora censiti.

In ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., ed ai quesiti posti, si relazione quanto di seguito.

1. Verifica completezza documentazione e predisposizione della documentazione, elenco iscrizioni e descrizione beni pignorati:

Si allega al presente elaborato peritale: - certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatto dal dott. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data 17/12/2010 (**Allegato 3**); - Ispezione ipotecaria a tutto il 18.12.2013 e visure catastali a tutto il 19.12.2013 (**Allegato 4**).

Sulla base di tale documentazione e degli accertamenti esperiti emerge che sugli immobili di cui sopra gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Sull'urbano distinto in Catasto con Scheda N° 77 del 10.01.1984 (**Allegato 5**) oggi al Fg 24 part. 296 sub 6, e sul terreno distinto in Catasto al foglio 24 part. 973, **grava ipoteca legale** derivante da debito d'imposta art. 77 DPR 602/73, emessa dall'E.T.R. S.p.a. il 30/09/2004, iscritta il 02/02/2005 ai nn° 5263 R.G. e 2097 R.P. in favore dell'E.T.R. S.p.a. con sede in Cosenza e a carico del sig. [REDACTED] (per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà) per la complessiva somma di € 32.701,50 .
- **Pignoramento immobiliare** notificato dal tribunale di Paola il 20/10/2010, trascritto ai nn° 35805 R.G. e 24927 R.P. in favore di [REDACTED] con sede in Napoli e contro i signori [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà relativamente all'urbano distinto in Catasto al Fg 24 part. 296 sub 6 e per i diritti pari ad un mezzo di piena proprietà relativamente al terreno distinto in catasto al Fg 24 part. 973) e [REDACTED] (per i diritti pari ad un mezzo di piena proprietà relativamente al terreno distinto in catasto al Fg 24 part. 973).

Descrizione generale ed inquadramento urbanistico

I beni pignorati al debitore consistono in:

- 1) Appartamento sito in Paola (CS) alla località Petrulla distinto al NCEU al FG. 24 part. 296 sub 6 di piena proprietà del sig.

[REDACTED]

- 2) Terreno sito in (CS) alla località Petrulla distinto al NCEU al FG. 24 part. 973 di mq 405,00 in comproprietà tra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L' appartamento ubicato in loc. Petrulla, al numero civico 17, situato nella periferia sud del comune di Paola, è posto al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra realizzato con concessione edilizia n. 1874 del 13.12.1972 rilasciata dal Comune di Paola (**Allegato 6**).

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in muratura, è di proprietà di tre fratelli: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente proprietari del piano terra, prima e secondo.

Descrizione appartamento distinto al NCEU al FG. 24 part. 296

L'appartamento per civile abitazione, come si evince dalla planimetria sullo stato di fatto (**allegato 6a**) ha una superficie lorda, quindi commerciale, pari a mq 129,00, mentre ha una superficie netta calpestabile pari a mq 95,00. Esso si compone di cucina (*foto 1*), ingresso-soggiorno (*foto 2*), camera da letto matrimoniale (*foto 3*) cameretta (*foto 4*) e bagno (*foto 5*). Per quanto concerne le finiture si ha che: i pavimenti sono realizzati in ceramica di scarso valore commerciale e comunque risalenti agli anni 70', le pareti sono in parte tinteggiate con pittura lavabile ed in parte rivestite con carta da parati, gli infissi sono del tipo, che si realizzavano negli anni 70'/80', in alluminio senza vetro camera e non termici. Il bagno presenta pezzi sanitari in porcellana e pavimento e rivestimento in ceramica. Gli impianti sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato e

non è presente un impianto di riscaldamento. Esternamente le pareti realizzate con intonaco tradizionale e tinteggiate, mostrano alcune zone di distacco dell'intonaco e della pittura, segno di deterioramento del tempo (foto 6). All'esterno dell'appartamento sono presenti spazi comuni di scarsa rilevanza, con pavimentazione in cemento non rifinito (foto 6).

Nel complesso si può definire un alloggio di tipo economico.

Descrizione terreno distinto al NCEU al FG. 24 part. 973 di mq 405,00

Per quanto concerne il piccolo appezzamento di terreno, esso è ubicato ad ovest dell'appartamento e distante circa 50 metri dallo stesso. Al terreno si accede dalla strada comunale, che dalla SS.18 scende sino al mare, mediante viottolo sterrato in altrui proprietà, o direttamente, attraverso un percorso, dall'area di pertinenza del fabbricato. Trattasi di terreno abbastanza pianeggiante, non recintato, parzialmente coltivato con colture stagionali e con presenza di alcuni alberi da frutto (arance, pere, pesche) nonché alcune piante di vite (foto 11 e 12). Il terreno ricade in zona agricola.

2. Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

La situazione attuale dei beni pignorati corrisponde alla descrizione degli stessi per come riportato nell'atto di pignoramento.

3. Effettuazione di eventuali variazioni catastali:

Non è necessario effettuare variazioni catastali. In futuro sarà necessario accatastare il garage successivamente alla definizione della pratica di condono in itinere presso l'U.T.C. di Paola.

4. Utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale :

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal Comune di Paola in data 05.12.2013, l'appartamento ed il terreno ricadono entrambi in ZONA E1, Produttiva agricola. (**Allegato 7**)

5. Conformità dell'immobile alle autorizzazione o permessi edilizi e l'esistenza o meno del certificato di agibilità, nonché la presenza di opere abusive:

Per quanto concerne la conformità delle opere al progetto approvato va precisato che tutto il fabbricato presenta delle non conformità rispetto al progetto di cui al permesso edilizio n. 1874 del 13.12.1972. Nello specifico sono state riscontrate difformità prospettiche derivanti dalla diversa distribuzione delle aperture e dei balconi.

Per quanto concerne l'appartamento, invece, è stata riscontrata, oltre alle difformità già menzionate e comuni a tutto il fabbricato, una difformità rispetto alla planimetria presentata per l'accatastamento con la scheda N° 77 del 10.01.1984 (**allegato 4**). Le difformità, come si evince dalla planimetria dello stato di fatto (**allegato 6a**) sono la mancanza della parete che avrebbe dovuto delimitare la cucina, quindi la mancanza di corridoio ed in generale di una diversa destinazione degli spazi interni. Tali difformità interne non rivestono particolare importanza in quanto inquadrabili nel novero delle opere di manutenzione ordinaria interne che non necessitano di autorizzazione preventiva.

L'appartamento non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Il fabbricato, nel 1986, è stato ampliato abusivamente, e per tali abusi è stata presentato progetto in sanatoria ai sensi della L. 724/94 in data 1 marzo 1995 (**allegato 8**), non ancora definito, come si evince dall'attestato rilasciato dal comune di Paola in data 05.12.2013 (**allegato 9**). L'ampliamento riguardante il piano terra, quindi la proprietà Mirafiori Ferdinando, consiste nella realizzazione di locale garage attiguo all'appartamento e posto sul lato nord dello stesso. Nella domanda di sanatoria i prospetti sono stati riportati come sono

realmente nello stato di fatto, quindi con la definizione di tale pratica, e con l'ottenimento del nulla-osta paesistico sarebbe possibile sanare anche le difformità prospettiche realizzate all'epoca della costruzione del fabbricato.

6. Possibilità o meno di vendita dei beni in più lotti:

I beni pignorati potrebbero anche essere venduti in due lotti separati, in quanto l'appartamento con annesso garage ed il lotto di terreno sono fisicamente indipendenti l'uno dall'altro. I lotti potrebbero essere così suddivisi:

Lotto 1: Appartamento sito in Paola (CS) alla località Petrulla distinto al NCEU al FG. 24 part. 296 sub 6, di piena proprietà del sig. [REDACTED] con l'aggiunta del garage non incluso tra i beni pignorati in quanto non ancora sanato, comunque di pertinenza dell'appartamento.

Lotto 2: Terreno sito in (CS) alla località Petrulla distinto al NCEU al FG. 24 part. 973 di mq 405,00 in comproprietà tra [REDACTED]

7. Divisibilità dei beni:

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

8. Accertamento della proprietà e dello stato di occupazione:

L'appartamento di proprietà del sig. Mirafiori è attualmente occupato dal nucleo familiare dello stesso. Per quanto concerne l'appartamento è stato acquistato con l'atto di compravendita dello stesso di cui al rep. N° 29879 Racc. 3361 registrato a Paola il 07.02.1984 al n. 433-I (**Allegato 10**). L'immobile è di proprietà del debitore da data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto concerne il terreno agricolo, è stato accertato che esso è in comproprietà tra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per comunione dei beni, come da atto di acquisto del

28/12/1996 Rep. 73725, Rogante Notaio [REDACTED] pertanto anch'esso è di proprietà del debitore da data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

9. Occupazione dell'immobile da coniuge separato

L'immobile non è occupato da coniuge separato.

10. Presenza di: vincoli artistici, storici etc., vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Sugli immobili pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali o simili.

11. Determinazione del valore di mercato degli immobili:

Metodologia e criterio di stima

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 e ed estrinseche, a quello da stimare e, per comparazione, ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. 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 comparati.

Descrizione generale ed inquadramento urbanistico

Trattasi di appartamento ubicato in loc. Petrulla, periferia sud del comune di Paola, posto al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra realizzato con concessione edilizia n. 1874 del 13.12.1972

rilasciata dal Comune di Paola. Il fabbricato, realizzato in muratura, è di proprietà di tre fratelli: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente proprietari del piano terra, prima e secondo. Il fabbricato nel 1986 è stato ampliato abusivamente, e per tali abusi è stata presentato progetto in sanatoria ai sensi della L. 724/94 in data 1 marzo 1995, non ancora definito. L'ampliamento riguardante il piano terra, quindi la proprietà [REDACTED] [REDACTED] consiste nella realizzazione di locale garage attiguo all'appartamento e posto sul lato nord.

1. Descrizione appartamento distinto al NCEU al FG. 24 part. 296 sub 6

*L'appartamento per civile abitazione, come si evince dalla planimetria sullo stato di fatto (**allegato 6a**) ha una superficie lorda, quindi commerciale, pari a mq 129,00., mentre ha una superficie netta calpestabile pari a mq 95,00. Esso si compone di cucina (foto 1), ingresso-soggiorno (foto 2), camera da letto matrimoniale (foto 3) cameretta (foto 4) e bagno (foto 5). Per quanto concerne le finiture si ha che: i pavimenti sono realizzati in ceramica di scarso valore commerciale e comunque risalenti agli anni 70', le pareti sono in parte tinteggiate con pittura lavabile ed in parte rivestite con carta da parati, gli infissi sono del tipo, che si realizzavano negli anni 70'/80', in alluminio senza vetro camera e non termici. Il bagno presenta pezzi sanitari in porcellana e pavimento e rivestimento in ceramica. Gli impianti sono quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato e non è presente un impianto di riscaldamento. Esternamente le pareti realizzate con intonaco tradizionale e tinteggiate, mostrano alcune zone di distacco dell'intonaco e della pittura, segno di deterioramento del tempo (foto 6). All'esterno dell'appartamento sono presenti spazi comuni di scarsa rilevanza, con pavimentazione in cemento non rifinito (foto 6).*

Nel complesso si può definire un alloggio di tipo economico.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento di cui sopra si è proceduto ad un'indagine di mercato in loco, 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. Dai dati ricavati è stato possibile estrapolare il valore medio di mercato al metro quadrato di superficie, per immobili destinati ad uso abitativo in zona periferica del comune di Paola.

Dall'indagine di mercato effettuata sono stati estrapolati n. tre dati, ritenuti tra i più significativi, che di seguito si riportano:

Bene1: 1.000,00 €/mq (appartamento offerta in vendita)

Bene2: 950,00 €/mq (compravendita immobiliare)

Bene3: 850,00 €/mq (compravendita immobiliare)

(I prezzi si riferiscono al costo al metro quadrato di superficie lorda, quindi compresi i muri perimetrali).

La non omogeneità dei dati è dovuta proprio alla diversità di alcune delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli immobili, le quali determinano le differenze tra i valori desunti. Al fine di ricavare un dato quanto più possibile veritiero, si procede ad effettuare la media dei valori raccolti, pertanto:

$V_m = V_n / N$ dove: V_n è la somma dei dati raccolti ed n è il numero di dati raccolti.

$$V_m = (1.000,00 + 950,00 + 850,00) / 3 = 933,33 \text{ €/mq}$$

A tale valore medio, determinato mediante comparazione con beni simili, vanno ora apportate eventuali aggiunte e detrazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene nei confronti degli altri beni. Considerate le finiture, il basso valore energetico, la mancanza di impianto di riscaldamento, la mancanza di spazi esterni esclusivi, e più in generale lo stato di vetustà dell'immobile, lo scrivente

ritiene necessario effettuare detrazioni al valore medio ottenuto. Pertanto, si può assumere con buona approssimazione quale valore unitario (espresso in €/mq), il seguente valore:

$$\mathbf{V_m = 870,00 \text{ €/mq}}$$

Dal valore così ottenuto, moltiplicando il prezzo unitario per la superficie lorda del appartamento oggetto di stima, otteniamo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:

$$V = V_m \times \text{SupL} = 870,00 \times 129 \text{ mq} = 112.230,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{\underline{V=112.230,00 \text{ €}}}$$

A tale valore va aggiunto il valore del garage realizzato abusivamente e non ancora sanato in quanto pertinenza diretta dell'appartamento. Tale locale ha dimensioni in pianta 5.25 x 3.2 pertanto con superficie commerciale pari a 16,80 mq. Esternamente esso è intonacato e tinteggiato come la restante parte del fabbricato (*foto 7 e 8*), mentre all'interno si trova allo stato rustico con la presenza di solo intonaco e pavimentazione in cemento (*foto 9 e 10*). L'accesso carrabile è garantito da una porta in ferro sul lato est (*foto 8*) mentre sul lato ovest è presente una piccola porta in ferro per uscita pedonale (*foto 7*). Il garage confina a sud con l'appartamento di proprietà ed a nord con altra proprietà.

Da un'attenta analisi dei dati esaminati è stato possibile stabilire che, per la determinazione del valore di mercato di beni pertinenze alle abitazioni, quali magazzini, depositi e simili con caratteristiche di abitabilità come quello in esame, vengono valutati in misura del 50% del prezzo del valore di mercato delle superfici adibite ad abitazione (V_m).

Pertanto, il valore unitario di mercato al metro quadrato del garage oggetto di stima, può essere assunto pari a $V = 870,00 \times 0.5 = 435,00 \text{ €/mq}$

$$V_g = 450,00 \times 16.8 \text{ mq} = 7.308,00 \text{ €}$$

Come si evince dall'attestato rilasciato dal Comune di Paola in data 05.12.2013 la pratica di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 presentata dal sig. [REDACTED] il 01.03.1995 risulta ancora in itinere. Pertanto al valore stimato va decurtata la somma necessaria per definire la pratica di condono e per l'accatastamento. Le spese tecniche relative a tali pratiche possono valutarsi in € 1.700,00.

Il valore del garage è pertanto $V_g = 7.308,00 - 1.800,00 = 5.508,00$

Arrotonda si ha: $V_g = 5.500,00$ €

Il valore precedentemente ottenuto per l'appartamento va invece decurtato delle spese tecniche necessarie ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità, del quale lo stesso risulta sprovvisto. In tale spesa prevista si include anche l'ottenimento del certificato di agibilità del garage, da richiedere dopo la conclusione della pratica di condono.

Le spese tecniche per il certificato di agibilità possono quantificarsi in € 1.400,00.

Il valore dell'appartamento è pertanto $V = 112.230,00 - 1.400,00 = 110.830,00$ €

Arrotondando si ha: $V = 111.000,00$ €

Il più probabile valore di mercato totale, appartamento + garage, è pertanto

$V_{app} = 116.500,00$ €

2. Descrizione terreno distinto al NCEU al FG. 24 part. 973

Per quanto concerne il piccolo appezzamento di terreno, esso è ubicato ad ovest dell'appartamento e distante circa 50 metri dallo stesso. Al terreno si accede dalla strada comunale, che dalla SS.18 scende sino al mare, mediante viottolo sterrato in altrui proprietà, o direttamente, attraverso un percorso, dall'area di pertinenza del fabbricato. Trattasi di terreno abbastanza pianeggiante, non recintato, parzialmente coltivato con colture stagionali e con presenza di alcuni alberi da frutto (arance, pere,

pesche) nonché alcune piante di vite (foto 11 e 12). Il terreno ricade in zona agricola.

Trattandosi di terreno a destinazione agricola ed utilizzato per uso agricolo, il valore del terreno è formato da due valori: il valore del suolo nudo (V_n) ed il valore del soprassuolo (V_s).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del suolo nudo si è proceduto ad un'indagine di mercato in loco, 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, e per tale motivo si è proceduto a reperire dati su terreni offerti in vendita quanto più possibile simili a quello oggetto di stima.

Dai dati ricavati si è desunto un valore medio al metro quadrato per terreni simili a quello oggetto di stima pari ad € 17,00/mq. Considerato che il terreno oggetto di stima ha delle caratteristiche che rispetto ai beni comparati lo rendono di minor valore, e cioè: è di piccole dimensioni, non è coltivato con particolari colture di pregio, non ha un accesso esclusivo al fondo, non è recintato. Fatte salve tutte le considerazioni precedenti si può concludere che il più probabile valore di mercato unitario del terreno oggetto di stima può essere assunto pari ad 15,00 €/mq.

Il soprassuolo, consistente in alcune piante da frutto, alcune viti, può essere valutato a corpo in € 500,00 (V_s).

$$V_n = 405,00 \times 15,00 = 6.075,00$$

$$V_s = 500,00$$

Il valore del terreno sarà quindi $V_n + V_s$

$$V_t = 6.075,00 + 500,00$$

$$\mathbf{V_t = 6.575,00 \text{ €}}$$

CONCLUSIONI

Valore appartamento + garage (non ancora sanato)

Vapp = 116.500,00 €

Valore terreno agricolo

Vter = 6.575,00 €

Paola, 20/12/2013

Il C.T.U.

Ing. Fabio Iaccino