

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sez. Fallimentare

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 123/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore Fallimentare [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio [REDACTED]

Vibo Valentia li 04.11.2021

**Ing. Giuseppe Belmonte**



Il  
u  
Cl  
S  
C  
O  
W  
a:  
E  
N  
Z  
S  
C  
S  
O  
G  
G  
U  
W  
W  
U:  
J  
A  
J  
U  
a:  
W  
FO  
CA  
FO  
o  
o  
M  
E  
W  
P  
O  
S  
G  
W  
F  
O  
L  
O  
o:  
O  
S



Ing. [REDACTED] 2021

**Premessa**

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al [REDACTED], veniva nominato in data 13.07.2021 dal Giudice Delegato Dott. [REDACTED], quale perito, per la redazione di perizia di stima delle proprietà facenti parte della consistenza patrimoniale individuate nel procedimento di esecuzione immobiliare G.G.E. n. 123/2008 in testa [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia, tutti ubicati nel Comune di Simbario (VV), sono rappresentati da alcuni manufatti e limitrofo appezzamento di terreno intestati al 50% al Sig. [REDACTED], la restante parte è intestata alla sorella [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia e del procedimento di esecuzione immobiliare sono dei manufatti ubicati in Simbario (VV) contrada Bertucci individuati catastalmente al foglio 15 part.lle 1175 e 1176 del NCEU del Comune di Simbario (VV) e dei terreni limitrofi e di pertinenza individuati catastalmente al foglio 15 part.lle 664, 1179, 1180, 1181 del NCT del Comune di Simbario (VV).

**Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali, per come riportato negli allegati verbali di sopralluogo, hanno avuto inizio in data 21.09.2021 con il primo sopralluogo nel quale era presente il solo [REDACTED] che ha acconsentito al rilievo metrico e fotografico degli immobili dallo stesso occupati e successivamente in data 04.10.21 si è proceduto al rilievo metrico e fotografico della seconda parte degli immobili oggetto di perizia occupati dalla Sig.ra [REDACTED]

I beni staggiti risultano in comproprietà (1/2 ciascuno) dei fratelli [REDACTED] anche se, a seguito di sopralluogo, ho potuto constatare che, benchè i beni siano indivisi catastalmente, i due fratelli ne occupano ognuno una porzione ben definita:

[REDACTED] detiene la porzione di fabbricato individuata catastalmente al foglio 15 part. 1176 e i terreni ad essa contigui ed identificati al foglio 15 part.lle 1180 e 1181; La Sig.ra [REDACTED] detiene la porzione di fabbricato individuata al foglio 15 part. 1175 e i terreni ad essa contigui ed individuati al foglio 15 part.lle 1179 e 664 (ex fabbricato rurale ora inesistente).

Lo scrivente ha provveduto a visionare gli immobili ed è stata eseguita una ricognizione dei luoghi oggetto di perizia, con l'individuazione dei terreni e degli immobili da stimare, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici e si è potuto constatare la presenza, sugli



appezzamenti di terreno oggetto di perizia, **di** manufatti non accatastati per i **quali** è stata eseguita verifica di conformità urbanistica per come di seguito riportato.

### **Quesiti formulati**

*PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.*

*PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

*PROVVEDA a:*

*2. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà del/ 'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;*

*4. A riferire sullo stato di possesso del/ 'gli immobile/i, con indicazione se occupati da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

*5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

*DDomande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*

*DAtti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*

011  
M  
Gi  
E  
C  
a:  
J  
Z  
Q  
E  
Z  
C  
a:  
T  
O  
W  
L  
U  
W  
L  
U  
T  
L  
U  
A  
:  
J  
:  
a:  
w  
:  
E  
O  
:  
o  
o  
E  
P  
s  
o  
W  
W  
a  
W  
:  
J  
(3  
w  
1  
Z  
J  
C  
W  
J  
:  
E  
E  
E  
E  
E  
E  
E  
E  
E

ing. [REDACTED]

O *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*

CA *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*

DE *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici*

OE *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*

6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47185, n. 724194, D.L. 26912003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.*

*Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47185 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378101: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione I permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 I 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

*Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.*

8. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

a) *Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMJ); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà 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*

0  
UN  
L  
O  
"iii  
4:  
w  
a:  
w.  
z  
(i)  
52  
Z  
O  
a:  
O  
w  
w  
w  
u.  
4:  
w  
a:  
w  
4:  
O  
EL  
Z  
"ii  
0  
o  
CU  
9E  
w  
w  
c.  
w  
(3  
w  
1-  
Z  
O  
w  
E  
li:





mercato praticata per l'assenza della garanzia per viz del bene venduto e precisando Tali adeguamenti in maniera disinter per gli oneri di repolarization urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

b) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al benepignorato;

c) indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

d) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

e) ove necessario, in base alla tipologia del benepignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eterni!, etc.);

j) ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

g) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.

h) dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

### **Risposta ai quesiti**

2. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi del/ 'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà del/ 'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi del/ 'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni oggetto di perizia e di pignoramento sono rappresentati da manufatti e terreni ad essi limitrofi siti in contrada Bertucci del Comune di Simbario (VV), i fabbricati sono individuati catastalmente al foglio 15 part. 1175 e 1176 del NCEU del Comune di Simbario mentre i terreni limitrofi sono individuati al foglio 15 part. lle 1180, 1181, 1179 e 664 (ex fabbricato rurale ora inesistente) del NCT del Comune di Simbario.

Tali immobili confinano con strada provinciale Simbario-Cardinale, con proprietà



Ing. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] è proprietario di quota pari a  $\frac{1}{2}$  delle proprietà sopra dette mentre la restante parte di  $\frac{1}{2}$  è di proprietà della sorella Sig.ra [REDACTED].

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti in forza dell'atto notarile di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Vibo Valentia in data 29.01.1999 rep. N. 63245, registrato a Vibo Valentia il 12.02.1999 al n. 335, serie IV, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro l'11.02.1999 al n. 2252 R.P.

Nell'atto di pignoramento i beni pignorati risultano essere pari a piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  dei seguenti beni:

- 1) Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di un fabbricato individuato catastalmente nel NCEU del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1175 cat A/3, classe 1, piano terra, vani 4,5, sup. catastale 101 mq, rendita € 111,55, comproprietario per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED]
- 2) Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di un fabbricato individuato catastalmente nel NCEU del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1176 cat A/3, classe 1, piano terra, vani 4,5, sup. catastale 103 mq, rendita € 111,55, comproprietario per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED]
- 3) Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di un terreno (ex edificio rudere) individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 664 di superficie pari a 140 mq, comproprietario per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED]
- 4) Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di un terreno individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1179 di superficie pari a 4667 mq, seminativo irriguo arborato, reddito dominicale 25,31 €, reddito agrario 7,23 € comproprietario per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED]
- 5) Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di un terreno individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1180 di superficie pari a 4098 mq, seminativo irriguo arborato, reddito dominicale 22,22 €, reddito agrario 6,35 € comproprietario per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED]
- 6) Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà di un terreno individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1181 di superficie pari a 661 mq, seminativo irriguo arborato, reddito dominicale 3,58 €, reddito agrario 1,02 € comproprietario per  $\frac{1}{2}$  [REDACTED]

Per come detto in precedenza gli immobili sopra elencati sono di fatto suddivisi in due proprietà ben distinte di cui le particelle 1176, 1180, 1181 sono occupate dal Sig. [REDACTED] le particelle 1175, 1179, 664 sono occupate dalla Sig.ra [REDACTED]

### 3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;*

A seguito di accesso e rilievo dei manufatti presenti ho potuto appurare che lo stato dei luoghi non è identico allo stato catastale, in particolare sono stati rilevati manufatti non accatastrati che, per quanto



Ing. [REDACTED]

potuto riscontrare all'ufficio tecnico del Comune di Simbario e per quanto dichiarato dai soggetti proprietari, sono stati realizzati senza regolare autorizzazione urbanistica.

I manufatti originariamente presenti sui lotti di terreno oggetto di perizia sono rappresentati da due edifici contigui di vecchia costruzione (ante 1967) realizzati con mura portanti in pietra intonacati su entrambi i lati e copertura in lamiera con struttura portante in legno.

Per i manufatti originali, essendo l'edificio realizzato ante 1967, non sono stati ritrovati progetti o altra documentazione presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Simbario.

Prima del 1967 non era obbligatorio richiedere ed ottenere concessione edilizia per la realizzazione di edifici per cui, ai fini della conformità urbanistica, per tali porzioni immobiliari basta che gli stessi siano accatastrati e che lo stato dei luoghi sia identico ai catastali di primo impianto.

La parte conforme urbanisticamente ed uguale a quanto riportato nelle planimetrie catastali di primo impianto è rappresentata dall'originario edificio in muratura portante, oggi diviso nelle particelle 1175 e 1176 di consistenza pari a circa 195 mq lordi totali.

L'edificio principale è utilizzato quale civile abitazione, diviso in due unità indipendenti e limitrofe, la particella 1176 è composta da una zona cucina, ampia zona giorno con salotto, soggiorno, piccolo servizio igienico, una stanza da letto e una seconda stanza adibita a deposito di superficie lorda complessiva pari a circa 95 mq; la particella 1175 è suddivisa in una zona ingresso, cucina, stanza salotto-soggiorno, due piccole camere da letto e servizio igienico di superficie lorda complessiva pari a circa 100 mq (si rimanda all'allegato rilievo dello stato dei luoghi).

Il manufatto particella 1175 presenta una corte di pertinenza di circa 50,58 mq mentre il manufatto part. 1176 presenta una corte di pertinenza di circa 104,85 mq

Tutti i manufatti aggiunti all'edificio originario principale sono privi di autorizzazione edilizia ed urbanistica e possono essere così elencati:

- Tettoia di circa 36 mq antistante il manufatto individuato con la particella 1176 realizzata con struttura portante in legno e soprastante lamiera grecata;
- Ampliamento in muratura e copertura con struttura in legno e lamiera grecata di circa 35,15 mq di vano aggiunto alla porzione di edificio individuata con particella 1175 adibito a garage;
- Chiusura di tettoia originaria con aumento delle superfici chiuse e conseguente carico urbanistico di circa 9,50 mq della particella 1175;
- Realizzazione di piccolo edificio ad un solo piano fuori terra di superficie lorda pari a 22,80 mq antistante la particella 1175 adibito a cucina e zona pranzo;
- Realizzazione di muro di sostegno a servizio della particella 1175;
- Realizzazione di manufatti destinati a deposito con struttura portante in legno, pareti in parte in muratura ed in parte in lamiera, copertura con struttura in legno e lamiera grecata delle dimensioni di circa 54,00 mq.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto si rimanda agli elaborati grafici di rilievo.





Ai fini urbanistici in origine l'area oggetto di perizia ricadeva in zona D dello strumento urbanistico comunale ma non avendo ancora il Comune di Simbario redatto nuovo PSC tutte le aree esterne alle zone edificate (zone A e B del vecchio PRG) sono state declassate ad aree agricole per come previsto dalla normativa regionale di settore.

Ai fini della sanatoria di immobili realizzati in assenza o in difformità di autorizzazioni, concessioni ecc. ottenute, per come previsto dall'art. 36 del TUE (Testo Unico Edilizia) è necessaria la doppia conformità urbanistica, la conformità dell'opera abusiva alla disciplina urbanistica vigente al momento in cui si richiede la sanatoria e al momento in cui si commette l'abuso.

Nel caso in questione, sicuramente, per tutti i vani chiusi e che rappresentano aumento di cubatura e superficie privi di autorizzazione urbanistica è impossibile ottenere la doppia conformità in quanto oggi l'area oggetto di intervento è definita agricola.

In zona agricola vige la legge urbanistica regionale che impone la possibilità di edificare nei soli lotti di terreno agricolo che raggiungono una superficie totale minima di 10.000 mq, nel caso in esame tutti i lotti di terreno arrivano ad una consistenza di 9.566,00 mq per cui non raggiungono la quota minima di 10.000,00 mq previsti per edificare in zona agricola, inoltre i manufatti esistenti hanno una consistenza tale, circa 200 mq che comunque non permetterebbero di edificare nuovi manufatti se non avendo a disposizione estesi appezzamenti di terreno da asservire urbanisticamente.

Da quanto sopra detto e per come previsto dalla normativa di settore, le opere ed i manufatti privi di autorizzazione urbanistica non possono essere sanati per cui non saranno accatastati e saranno stimati i costi per la loro demolizione che andranno a sottrarsi alla stima degli immobili regolarmente autorizzati ed originariamente presenti sui lotti di terreno oggetto di perizia.

Per quanto attiene ai terreni limitrofi ai manufatti sopra detti ed oggetto di perizia, essi si presentano in minima parte in piano mentre per la maggior consistenza sono in forte pendenza, inoltre solo sulla particella 1179 si rileva la presenza di alberi di alto fusto (ciliegi) mentre restano spogli o quasi le restanti superfici.

*4. A riferire sullo stato di possesso dell'immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Per come già sopra detto gli immobili sopra elencati sono di fatto suddivisi in due proprietà ben distinte di cui le particelle 1176, 1180, 1181 sono occupate dal Sig. [REDACTED] e le particelle 1175, 1179, 664 sono occupate dalla Sig.ra [REDACTED] anche se le stesse sono tutte catastalmente indivise.



Ing. [REDACTED]

Si rimanda inoltre all'allegato rilievo metrico dei luoghi dove in rosso vengono riportati tutti i manufatti abusivi.

Si specifica ancora che per la porzione di fabbricato originaria non è mai stato rilasciato certificato di agibilità.

*8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

*a) Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà 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 (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

*b) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*c) indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*

*d) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*

*e) ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eterni!, etc.);*

0  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



Ing. [REDACTED]

*j) ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*

*g) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.*

*h) dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Essendo i manufatti realizzati abusivamente non sanabili e considerando nelle more della stima immobiliare i costi per la loro demolizione si reputa non necessario accatastare alcun altro manufatto presente oltre quelli già accatastati. Resta chiaro che il futuro acquirente, reso edotto dello stato dei luoghi e della non conformità urbanistica di parte dei manufatti presenti, dovrà provvedere alle demolizioni necessarie o, se lo strumento urbanistico cambierà, provvedere a sue spese alle eventuali sanatorie urbanistiche, oggi non ottenibili.

### **Stima del valore commerciale dell'immobile**

La stima degli immobili oggetto di perizia sarà eseguita in riferimento alle indicazioni catastali, tutti i beni sono in comproprietà nella misura di 1/2 del Sig. [REDACTED] e 1/2 della Sig.ra [REDACTED].

Si precisa nuovamente che il Sig. [REDACTED] occupa la porzione di fabbricato individuata catastalmente al foglio 15 part. 1176 e i terreni ad essa contigui ed identificati al foglio 15 part. lle 1180 e 1181 mentre la Sig.ra [REDACTED] occupa la porzione di fabbricato individuata al foglio 15 part. 1175 e i terreni ad essa contigui ed individuati al foglio 15 part. lle 1179 e 664 (ex fabbricato rurale ora inesistente) e sarà fornita anche una stima della sola parte occupata dall'esecutato Sig. [REDACTED] in quanto le porzioni immobiliari sono catastalmente facilmente individuabili anche se indivise.

Si utilizzerà ai fini della stima, per come precedentemente fatto da altro CTU, il metodo sintetico comparativo.

Dovendo esprimere parere sulla stima degli immobili e dovendo questi ultimi essere oggetto di eventuale futura vendita, si reputa opportuno considerare tutte le unità immobiliari suddivise in due lotti a se stanti perché lo sono effettivamente in quanto occupati da due famiglie distinte e serviti da impianti indipendenti.

Il lotto 1 è rappresentato dai beni occupati dall'esecutato Sig. [REDACTED] ed è composto da porzione di fabbricato individuata catastalmente al foglio 15 part. 1176 e i terreni ad essa contigui ed identificati al foglio 15 part. lle 1180 e 1181.

Il lotto 2 è rappresentato dai beni occupati dalla Sig.ra [REDACTED] ed è composto da porzione di fabbricato individuata al foglio 15 part. 1175 e i terreni ad essa contigui ed individuati al foglio 15 part. lle 1179 e 664 (ex fabbricato rurale ora inesistente).

La presente analisi estimativa è finalizzata alla ricerca del reale valore di mercato delle unità immobiliari su indicate, tenendo in debito conto le particolari caratteristiche che contraddistinguono ciascuna di esse.



Ing. [REDACTED]

Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima, nel caso di specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile prezzo di mercato, paragonando gli immobili da stimare ad immobili dotati di requisiti e caratteristiche simili, applicando eventuali coefficienti di adeguamento con le detrazioni ed aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

Ai fini pratici nella stima sarà quindi valutato per ciascun immobile:

- il prezzo al metro quadro di superficie commerciale di ogni singola unità catastale;
- eventuali detrazioni dovute a irregolarità costruttive o urbanistiche, stato di manutenzione delle opere e spese necessarie alla loro sanatoria e completamento;

Il prezzo unitario dei beni sarà ricavato grazie a compravendite già avvenute di immobili di caratteristiche simili a quelli da stimare.

Al fine di individuare correttamente le superfici commerciali da stimare si reputa opportuno ricorrere al metodo indicato dall'Agenzia delle Entrate nel "Manuale della Banca Dati" dal quale si desume il significato preciso di superficie commerciale di un intero edificio unifamiliare:

*"INTERO EDIFICIO*

*In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino).*

*La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:*

*A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); – di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). – verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.*

*Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:*

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore dell'edificio;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

*3.1 Superficie commerciale - Misurazione*

*La misurazione della superficie viene effettuata:*

*a) Vaniprincipali e accessori diretti*

*La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne.*

*La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.*



*I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.*

*Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:*

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;*
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.*

*c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

*La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale. Calcolo della superficie omogeneizzata*

*Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.*

*Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:*

*Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138198 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:*

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- 25% della superficie, qualora non comunicanti. Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.*

*Da quanto detto sopra la valutazione della superficie commerciale di ogni unità immobiliare può essere calcolata per come qui di seguito indicato:*

*Superficie commerciale immobile = 100% Superficie lorda immobile (compreso pareti esterne);*

*Superficie commerciale balconi e terrazzi = 50% Superficie lorda balconi o terrazzi;*

*Superficie commerciale giardini di pertinenza = 20% Superficie lorda giardini*



La superficie commerciale sarà quindi data dal totale delle superfici commerciali per come sopra calcolate che nel nostro caso equivale alla superficie catastale visto l'impossibilità di sanare i manufatti abusivi.

Da analisi ed indagini di mercato, visto la particolare situazione di stallo del mercato immobiliare, il valore per manufatti simili a quelli oggetto di perizia è pari a 300,00 €/mq di superficie commerciale, mentre per i terreni, essendo al momento declassati in zona agricola, la loro vicinanza al centro abitato e visto lo stato dei luoghi, si stima un valore di circa 6,00 €/mq.

Per quanto attiene alle opere abusive si determina il valore della demolizione dei manufatti presenti utilizzando il prezzario regionale opere pubbliche anno 2017 della Regione Calabria che alla voce PR.R.0210.10.a prevede che per la demolizione completa di fabbricati un impegno di spesa pari a 22,33 €/mc per manufatti con struttura in legno e muratura, mentre per come da voce PR.R.0210.10.b è previsto un impegno di spesa pari a 33,58 €/mc per manufatti con struttura in cemento armato e muratura.

Per la demolizione delle opere abusive dei manufatti di pertinenza della particella 1176 (la sola tettoia abusiva) si prevede un impegno di spesa di circa  $36 \times 3 \times 22,33 = 2.411,64$  che si riduce del 60% visto che trattasi di semplice tettoia e quindi un costo di demolizione pari a 965,00 € circa.

Per la demolizione del garage e del piccolo edificio adibito a cucina e pranzo si prevede un impegno di spesa pari a  $22,80 \times 3 \times 33,58 + 35 \times 4 \times 33,58 = 6.998,08$  che si approssima a 7.000,00 €

Per la demolizione dei box annessi  $54 \times 3 \times 22,33 = 3.617,46$  che si approssima a 3.600,00 €

Non si prevedrà altro onere in detrazione per muro di sostegno e ripristino zona ingresso edificio part. 1175 in quanto il muro non può essere rimosso visto che sostiene il terrapieno su cui sorgono tutti i manufatti mentre il ripristino dell'ingresso della part. 1175 può essere ripristinato rimuovendo semplicemente un infisso.

Da quanto sopra detto la stima degli immobili è pari a:

Lotto 1

Edificio preesistente (part. 1176) sup. catastale 103 mq x 300,00 = 30.900,00 €

Corte di pertinenza 104.85 mq x 20% x 300,00 = 6.291,00 €

Terreni di pertinenza (part. 1180 e 1181) sup. 4098+661 = 4759 mq x 6,00 = 28.554,00 €

Detrazione dovuta alla rimozione delle porzioni abusive -965,00 €

Valore stimato del lotto 1 pari a 64.780,00 € che si approssima a 65.000 €

Lotto 2

Edificio preesistente (part. 1175) sup. catastale 101 mq x 300,00 = 30.300,00 €

Corte di pertinenza 50.58 mq x 20% x 300,00 = 3.034,80 €

Terreni di pertinenza (part. 1179 e 664) sup. 4667+ 140 = 4807 mq x 6,00 = 28.842,00 €

Detrazione dovuta alla rimozione delle porzioni abusive -10.600,00 €

Valore stimato del lotto 2 pari a 51.577,00 € che si approssima a 51.500 €



Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- Iscrizione contro del 03.10.2006 – reg. part. 1007 reg. gen. 7458, pubblico ufficiale Tigani Maria Stella rep. 4555/2046 del 29.09.2006, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione contro del 30.12.2008 – reg. part. 6809 Reg. gen. 5390, rep. 8313, pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di VV rep. 1985/2008 del 03.12.2008, Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione contro del 28.01.2019 – reg. part. 348 Reg. gen. 392, Autorità emittente Tribunale di VV rep. 1617/2018 del 16.11.2018, Verbale di pignoramento immobili.

Allo scrivente non risultano gravanti ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

I dati necessari alla voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali, gli estremi dell'atto di pignoramento e i dati dell'aggiudicatario.

### Conclusioni

Da quanto sopra detto gli immobili oggetto di perizia e in testa all'esecutato sono catastalmente indivisi e in comunione per  $1/2$  con la sorella dello stesso.

I fabbricati sono individuati catastalmente al foglio 15 part. 1175 e 1176 del NCEU del Comune di Simbario mentre i terreni limitrofi sono individuati al foglio 15 part. 1180, 1181, 1179 e 664 (ex fabbricato rurale ora inesistente) del NCT del Comune di Simbario.

Il fabbricato particella 1176 e i terreni particelle 1180 e 1181 sono occupati dall'esecutato mentre il fabbricato particella 1175 e i terreni particelle 1179 e 664 sono occupati dalla sorella dell'esecutato.

La stima immobiliare è stata condotta suddividendo l'intero comparto in due lotti di cui il primo occupato dall'esecutato e il secondo dalla sorella dello stesso.

Il valore di stima del primo lotto occupato dall'esecutato è pari a 65.000,00 € (in comunione dei beni per  $1/2$ ) mentre il valore del secondo lotto occupato dalla sorella dell'esecutato è pari a 51.500,00 € (in comunione dei beni per  $1/2$ ) per cui il valore di tutti gli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] in comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] per la quota di  $1/2$  è pari a  $(65.000 + 51.500)/2 = 58.250,00$  €.

**Non sono state trasmesse dalle parti alcun tipo di osservazioni alla bozza peritale**

Allegati:

- Ali. 1 Visure catastali
- Ali. 2 Planimetrie catastali
- All. 3 Rilievo stato dei luoghi
- All. 4 Certificato ipotecario
- Ali. 5 Rilievo fotografico
- Ali. 6 Verbali di sopralluogo

Vibo Valentia ■ 13.10.2021

