

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI PAOLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE – RUOLO GENERALE N° 62/2021

Oggetto dell'incarico

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Federica LAINO del Tribunale Ordinario di Paola, con il provvedimento del 04/02/2022, nomina l'ing. Sabrina VOMMARO MARINCOLA iscritta all'albo degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n°5628, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 62/2021.

La procedura esecutiva è vertente tra CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.,(nel seguito **creditore**), contro _____ (nel seguito **debitore**).

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

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

Il bene pignorato, come risulta dall'atto di pignoramento (*allegato 9*) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 18 agosto 2021 al n. Gen. 23249 e Part. 18599, è consistente in:

- Immobile di categoria catastale C2 (magazzino) ubicato in località Bordiero posto al piano terra e riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Nicola Arcella (CS) al foglio 9,

p.lla 668 sub 2, Categoria: C/2, Superficie Catastale Totale: 65 mq.

Le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti, hanno avuto concreto inizio in data 24.02.2022, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Tali accertamenti sono stati utili al fine di acquisire gli elementi tecnici oggettivi necessari alla redazione dell'elaborato peritale, come da verbale di sopralluogo.

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

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

Quesito A.1

Sulla base della documentazione acquisita agli atti e degli accertamenti esperiti emerge che l'immobile di cui sopra, risulta interessato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- A nata a in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Iadecola Fabio del 24 Aprile 2018 repertorio n. 9074/7660 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 30 Aprile 2018 al numero di

registro generale 10599 e numero di registro particolare n. 8351 da nato a in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Santa Maria Del Cedro (CS) di cui alla procedura. A margine della suddetta trascrizione si rileva il seguente annotamento:

Atto giudiziario di inefficacia totale dell'Uff. Giud. Unep Del Tribunale di Belluno del 3 marzo 2021 repertorio n. 61/2000 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Cosenza in data 26 maggio 2021 al numero di registro generale 13674 e numero di registro particolare 1707 a favore di nata a in data C.F. e contro nato a in data C.F. . Si precisa che: il tribunale, definitivamente pronunciando nel giudizio di cui al r.g. a.c.c.n. 3057/18, promosso ad istanza della banca del fucino s.p.a. in persona del suo legale rappresentante pro tempore nei confronti di , e rigettata ogni altra istanza, domanda ad eccezione, così provvede: accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto revoca ai sensi dell'art. 2901 c.c. e dichiara inefficace nei confronti della Banca del Fucino s.p.a., l'atto a rogito del Notaio ladecola del 24/04/2018, rep.9074, trascritto in data 30/04/2018, avente ad oggetto i diritti di cui alle pagine nn. 2, punto 9, e 3, punti 10 e 11, dell'atto di citazione che qui devono intendersi integralmente riportate trascritte -ordina ai direttori degli uffici provinciali del territorio competenti di procedere alla trascrizione o all'annotazione della

presente sentenza con esonero da responsabilità.- condanna i convenuti in solido tra loro, a rifondere in favore della società attrice le spese sostenute per il presente giudizio, che si liquidano in euro 545,00 per spese ed euro 7.254,00 per compensi, oltre i.v.a. , c.p.a. e rimborso spese generali in misura del 15% come per legge.

- A nato a in data 16 giugno 1952 C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Titomanlio Vincenzo del 28 dicembre 2002 repertorio n. 84611 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 24 gennaio 2003 al numero di registro generale 2253 e numero di registro particolare 1959 da nato a in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel Comune di Santa Maria del Cedro (CS) di cui alla procedura.
- A nato a in data per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile di cui alla procedura edificato sull'ente urbano riportato in NCT a foglio 9 particella 668 (non ancora accatastato alla data dell'atto) è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Nappi Nunzio del 18 febbraio 1984 repertorio n. 7479 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 19 marzo 1984 al numero di registro generale 7581 e numero di registro particolare 79988 da nato a in data per i diritti pari

a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Santa Maria Del Cedro(CS) di cui alla procedura.

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Frosinone del 20 Ottobre 2018 repertorio n. 7385 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 3 gennaio 2019 al numero generale 93 e al numero particolare 80 a favore di Banca Del Fucino S.P.A. con sede in Roma C.F.00694710583, a carico di nata a in data C.F. , dell'immobile sito nel Comune di Santa Maria Del Cedro (CS) oggetto della procedura. Si precisa che: voglia l'ill.mo tribunale adito respinta ogni istanza e/o eccezione contraria, dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 e segg.ti c.c. nei confronti della banca del fucino s. p.a. l'atto a rogito notaio Fabio Iadecola del 24.04.2018 repertorio 9074.
- Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Cassino del 23 Luglio 2021 repertorio n. 1847 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Cosenza in data 18 agosto 2021 al numero generale 23249 e al numero particolare 18599 a favore di Fucino Npl's S.r.l. con sede in Milano C.F. 10506600963, a carico di nata a in data C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà ,dell'immobile sito nel comune di Santa Maria Del Cedro (CS) oggetto della procedura.

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

L'unica imprecisione è stata riscontrata sulla certificazione notarile depositata dal creditore procedente (*allegato 11*). In particolare, sulla certificazione suddetta, viene riportato che a margine della trascrizione dell'atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Iadecola Fabio del 24 aprile 2018, "si rileva il seguente annotamento: - Atto giudiziario di inefficacia totale dell'Uff. Giud. Unep Del Tribunale Di Belluno del 3 marzo 2021 repertorio n.61/2000 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, in data 26 maggio 2021 al numero di registro generale 13674 e numero di registro particolare 1707...".

Da un raffronto della certificazione notarile, con la domanda di annotazione dell'atto giudiziario di inefficacia totale (*allegato 15*) e con la sentenza n. 50/2020 emessa dal Tribunale di Frosinone (*allegato 14*), dichiarativa dell'inefficacia dell'atto notarile su riportato, si rileva una discrasia tra questi ultimi. Difatti, laddove, sulla certificazione notarile e con riferimento al suddetto atto giudiziario, nel "si precisa che" corrisponde al P.Q.M. della suddetta sentenza, così come nel "favore e nel contro", rispecchia la sentenza succitata, non si trova invece riscontro nel: "Uff. Giud. Unep Del Tribunale di Belluno del 03.03.2021, trascritto in data 26 maggio 2021".

Quesito A.2

Il CTU ha acquisito il titolo di proprietà del bene in favore del debitore, costituito dall'atto di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio raggiunto in sede di negoziazione assistita (ex art. 6 D.L. 132/2014) a rogito del Notaio Iadecola Fabio in data 24 aprile 2018 registrato in data 28 Aprile 2018 N.1045 serie 1/T con il quale

il signor aveva ceduto la proprietà dell'immobile a sua moglie (*allegato 10*). L'immobile oggetto d'esecuzione, era stato trasferito al signor dal signor attraverso l'atto di compravendita del 28 dicembre 2002 a rogito del notaio Vincenzo Titomanlio registrato a Belvedere Marittimo il 17 Gennaio 2003 al n. 150 e trascritto il 24/01/2003 ai nn. 2253/1959 (*allegato 10*).

Quesito A.3

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

- a) L'acquisizione dell'estratto di matrimonio non è necessaria in quanto il bene oggetto di pignoramento non risulta essere in comunione di beni.
- b) Non è stato necessario acquisire la visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene è una persona fisica.

Quesito A.4

Il CTU non ha reperito documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria, in quanto è già presente opportuna certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc redatta dal dottor Vincenzo Calderini iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) (*allegato 11*).

B. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Quesito B.1.1

Dalle attività propedeutiche di verifica e dalla disamina dei documenti catastali forniti dall'agenzia delle entrate, oltre che dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti, il CTU ha appreso che l'unità

immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un magazzino situato a piano terra.

A seguito di indagini toponomastiche si è potuto appurare che l'immobile è situato nel Comune di Santa Maria Del Cedro (CS) in località Bordiero ed è facilmente raggiungibile attraverso la Strada Statale 18.

In evasione all'incarico conferitogli, il giorno 24.02.2022, giusto verbale n°1 (*allegato 2*), il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui è causa, ove ha constatato la presenza della sig.ra (delegata del debitore e occupante dell'immobile) e dell'Avv. Giovanna Falsetti (custode nominato dal Giudice).

In tale occasione il consulente del Giudice ha potuto eseguire l'accesso al locale dell'immobile, eseguendo dapprima un sopralluogo generale del bene e successivamente, un accurato rilievo metrico e fotografico (*allegato 1*) con il quale ha acquisito le informazioni tecnico-oggettive necessarie al fine della stesura della perizia di stima.

L'edificio è inserito in un contesto urbano con un medio grado di urbanizzazione, in posizione semi-centrale rispetto alla marina del Comune di San Nicola Arcella. Nella zona prossima all'unità immobiliare sono presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria ed i servizi di urbanizzazione secondaria. L'immobile è posto a circa 1,2 km dal mare ed è situato a circa 30 km dal più vicino Ospedale (Ospedale di Cetraro (CS)). È collegato all'autostrada A2 mediante lo svincolo di Lagonegro (PZ) che dista circa 68 km, facilmente raggiungibile mediante l'S.S.18 litoranea, dalla quale è anche possibile raggiungere l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme posto a circa 114 km.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione avente destinazione d'uso di magazzino, è ubicata al piano terra (1°f.t.), e riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria Del Cedro (CS) al foglio 9, p.lla 668, sub. 2 di categorie C/2, di classe U, di consistenza 65 mq, di rendita € 349,12.

Questa proprietà confina a nord e a sud con corte comune, ad est ed ovest con corpi scala dello stesso fabbricato ed altre proprietà.

L'edificio presenta una struttura resistente realizzata in cemento armato (travi e pilastri) e solai in latero cemento (travetti prefabbricati e pignatte) sormontati da una soletta collaborante in cls.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione mostrando globalmente un grado di rifinitura medio.

Entrando nello specifico del bene oggetto di causa:

- Il locale all'attualità ha una superficie lorda di 68 mq con un'altezza interna costante di 3,40 mt all'intradosso del solaio. A quest'ultimo (*allegato 3*) si può accedere sia da sud che dal retro (nord) attraverso le due aperture presenti sulle rispettive facciate. Nella parte antistante l'ingresso principale si trova una corte che ne permette l'accesso. L'immobile presenta al suo interno un servizio igienico.

Gli interni, le cui pareti presentano intonaco tradizionale e pitturazione color bianco, sono privi di qualsivoglia impianto tecnico autonomo. L'immobile risulta totalmente occupato da vari mobili tra cui una cucina, elettrodomestici ed oggetti di varia natura, questi ultimi di proprietà della sign.ra _____ che ne ha fin'ora detenuto il possesso così come riportato dal verbale di sopralluogo (*allegato 1*).

Quesito B.1.2

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, presenta gli ingressi principali sulla facciata sud del fabbricato e altri due possibili ingressi sulla facciata nord, attraverso i quali è possibile accedere immediatamente al bene. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non ha pertinenze ma dal titolo di provenienza degli immobili (*allegato 10*) si deduce altresì che il debitore possiede una quota condominiale su tutte le parti comuni e relative pertinenze comuni o di uso comune.

Quesito B.1.3

Per gli immobili in questione è stato acquisito l'estratto di mappa catastale (*allegato 8*), mentre non è stato acquisito nessun certificato di destinazione urbanistica in quanto non sono presenti appezzamenti di terreno di proprietà esclusiva riguardanti il pignoramento per cui sia necessaria la richiesta.

B.2 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI**Quesito B.2.1**

Dal confronto del bene pignorato, così come precedentemente descritto, rispetto alla documentazione antecedente la data del pignoramento, non emergono delle variazioni catastali in merito alla propria identificazione. Dal confronto tra i dati catastali del bene pignorato risultante dal titolo di provenienza del debitore, e i dati indicati nell'atto di pignoramento non risultano delle incongruenze.

Per l'identificazione pregressa del bene oggetto di pignoramento e per il confronto dello stesso con lo stato attuale, sono stati acquisiti i seguenti documenti opportunamente allegati:

- documentazione notarile ex art. 567 cpc (*allegato 11*);
- titoli di possesso del bene o atti di provenienza (*allegato 10*);
- visure catastali storiche degli immobili (*allegato 6*);
- planimetrie catastali attuali (*allegato 7*);
- atto di pignoramento (*allegato 9*).

Quesito B.2.2

Dall'analisi della documentazione di cui sopra rispetto a ciò che è stato riscontrato in fase di sopralluogo, il CTU ha potuto notare che l'immobile pignorato, presenta qualche piccola variazione rispetto alla planimetria catastale in allegato. E' presente, difatti, all'interno del magazzino, un piccolo servizio igienico, non riscontrabile in planimetria catastale. E' necessario, altresì, effettuare una variazione di categoria catastale, da C2 (magazzini, depositi) a C1 (negozi), in quanto all'interno della concessione edilizia in sanatoria n. 11/97 è riportato, per l'immobile in questione, il cambio di destinazione d'uso da abitazione (categoria catastale A3) in magazzino per attività commerciale (categoria catastale C1). Quest'ultima, dunque, sarebbe la destinazione d'uso effettivamente autorizzata per l'immobile in questione (*allegato 5*).

Tali variazioni possono essere apportate attraverso un aggiornamento presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Le spese utili per effettuare le variazioni riscontrate, relative a compensi tecnici e diritti di istruttoria, sono valutate dal CTU per un importo complessivo pari a circa 900 €.

C. STATO DI POSSESSO

Quesito C.1

Dalle indagini condotte dal Consulente del Giudice e dalle informazioni ottenute in fase di sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento, è utilizzato all'attualità dalla signora _____ e dalla propria famiglia, che ne ha consentito l'accesso.

Nell'immobile pignorato sono presenti vari mobili ed elettrodomestici appartenenti alla stessa signora che ne detiene il possesso.

Non esiste un titolo registrato legittimante il possesso.

Quesito C.2

L'immobile è stato oggetto di locazione, ma non risultano registrati contratti di locazione.

Quesito C.3

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

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

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori di Locazione Min 5- Max 8,1 (€/mq x mese) (*allegato 12*);
- Ricerche di mercato delle locazioni al metro quadro di immobili che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione dei beni in oggetto - Valori di Locazione Min 5 - Max 8,1 (€/mq x mese).

Il valore utilizzato per il calcolo è rappresentato dalla media tra i valori limite riportati nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate e quelli individuati presso le agenzie immobiliari della zona di riferimento.

In considerazioni dei dati su riportati, considerato che il valore medio del canone di locazione rilevato dall'agenzia delle entrate è di **6,55 (€/mq x mese)** e che il valore medio del canone di locazione rilevato dalle agenzie immobiliari della zona è di **5,60 (€/mq x mese)**, è possibile ipotizzare un canone di locazione medio di **6,07 (€/mq x mese)**.

In definitiva il canone mensile più probabile, quale prodotto della superficie commerciale (mq 68,0) per il canone mensile unitario di riferimento (€/mq x mese 6,07), è di **euro 412,76**, per un canone annuale di **euro 4.953,12**.

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

Quesito D.1 - Quesito D.2

Da quanto risulta dalle indagini condotte dal CTU sul bene oggetto di esecuzione:

- Il bene risulta occupato dalla Sign. , malgrado non ci sia un reale contratto registrato sia alla data della trascrizione del pignoramento che all'attualità;

- non vi sono servitù attive e passive;
- vi è la presenza di Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Frosinone del 20 Ottobre 2018 repertorio n. 7385 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 3 gennaio 2019 al numero generale 93 e al numero particolare 80 a favore di Banca Del Fucino S.P.A. con sede in Roma C.F.00694710583, a carico di nata a in data C.F. , dell'immobile sito nel Comune di Santa Maria Del Cedro (CS) oggetto della procedura. Si precisa che la domanda giudiziale è stata definita con atto giudiziario di inefficacia totale (sentenza n. 50/2020 del Tribunale di Frosinone) ai sensi dell'art. 2901 e segg.ti c.c. nei confronti della banca del fucino s.p.a. per l'atto a rogito del notaio Fabio Iadecola del 24.04.2018 repertorio 9074.
- i beni non risultano acquisiti al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- assenza di vincoli storico-artistici, archeologici e architettonici ;
- presenza del vincolo sismico, ai sensi della legge 02/02/1974, n.64
- assenza di sequestri penali ed amministrativi;
- assenza di canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dal titolo di provenienza degli immobili (*allegato 10*) si deduce che il debitore possiede una quota condominiale su tutte le parti e pertinenze comuni o di uso comune malgrado l'immobile pignorato allo stato attuale non appartenga ad un condominio opportunamente costituito.

E. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Quesito E.1

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (CS) con istanza del 04.02.2022 (*allegato 4*), per acquisire le informazioni relative alla posizione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento recandosi successivamente presso gli uffici comunali in data 24.02.2022 e in data 15.03.2022.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica risulta che l'immobile pignorato si trova in un complesso residenziale che è stato costruito in difformità alla concessione edilizia n. 508 del 2 marzo 1981 ma è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 11 il 1° agosto 1997;

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Allo stato attuale, dal confronto tra l'ultimo progetto di sanatoria (*allegato 5*) e il rilievo tecnico effettuato (*allegato 3*), il CTU ha potuto appurare la presenza di minime difformità. Nella pianta del progetto in sanatoria dell'1 agosto 1997 (*allegato 5*) riscontriamo una piccola divisione all'interno del servizio igienico all'attualità mancante (*allegato 3*).

L'immobile ricade all'interno dello strumento urbanistico attualmente vigente del Comune di Santa Maria Del Cedro, il PRG, in zona 'RBT2', di completamento rada a carattere turistico (*allegato 13*). La destinazione d'uso è compatibile sia con quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici, sia con la categoria C/1 prevista dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito E.2

Il CTU ha potuto rilevare in sede di sopralluogo alcune difformità planimetriche relative all'immobile, come meglio specificato al paragrafo E.1. Allo stato attuale, dunque l'immobile risulta planimetricamente difforme rispetto alla concessione in sanatoria dell'1 agosto 1997.

Le variazioni riscontrate riguardano una divisione interna al servizio igienico nella pianta del progetto in sanatoria che all'attualità non esiste come meglio identificato nella rappresentazione grafica (*allegato 3*).

Il Ctu può affermare che le difformità planimetriche riscontrate sono compatibili con gli attuali strumenti urbanistici vigenti. Gli stessi sono pertanto sanabili attraverso la presentazione di una cila in sanatoria.

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

- Sanzione amministrativa pari a 1000 €;
- Diritti di segreteria per presentazione pratica, pari a circa 30,00 €;
- Spese tecniche per ottenimento di cila in sanatoria, stimabili in 500 €;

In definitiva, tra le sanzioni, i vari diritti di segreteria e le spese tecniche, per poter sanare dal punto di vista urbanistico le difformità riscontrate, il totale delle spese ammonta a circa **1.530 €**.

A tali somme andranno aggiunte ulteriori spese relative alle variazioni catastali dello stato planimetrico dell'immobile, stimate in circa 900 €, onnicomprensivo di diritti di segreteria e spese tecniche.

In definitiva, tra le sanzioni, i vari diritti di segreteria e le spese tecniche, per poter sanare le difformità riscontrate, sia dal punto di vista urbanistico che catastale, il totale delle spese ammonta a circa **2.430 €**.

Quesito E.3

Per quanto riguarda le accertate irregolarità urbanistiche riscontrate, queste risultano sanabili mediante presentazione di cila in sanatoria e variazione catastale dello stato planimetrico dell'immobile, così come meglio specificato al paragrafo precedente.

Quesito E.4

L'oggetto della presente procedura esecutiva è legato al pignoramento di un'unità immobiliari adibita a magazzino; pertanto, non sono state effettuate verifiche in riferimento alla destinazione urbanistica di terreni.

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

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

Quesito F.2

L'immobile è stato pignorato interamente.

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

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola normalmente in tre passi successivi, consistenti nell'individuazione

del tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo per porre in vendita ad asta pubblica il bene), non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento è costituito dal prudenziale valore di mercato.

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

Quesito G.1

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

dell'Agenzia delle Entrate da cui è stato possibile estrapolare il valore medio di mercato al metro quadrato di superficie, per immobili simili nel comune di Santa Maria del Cedro (CS).

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

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

Il sottoscritto ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio (Mediacase, Subito, Idealista), reperendo i dati di compravendite simili all'immobile oggetto di stima. Al fine di ottenere una stima più accurata, è stato utilizzato come valore di riferimento quello fornito on-line dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 12*). Dal sito internet dell'Osservatorio si è rilevato che facendo riferimento alla città di Santa Maria Del Cedro ed in particolare alla fascia

interessata, le quotazioni di mercato del secondo semestre del 2021, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, per i locali commerciali variano da un minimo di 760,00 €/mq ad un massimo di 1300,00 €/mq di superficie lorda.

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

$$V_m = 1000,00 \text{ €/mq}$$

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

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

I coefficienti utilizzati per il caso in esame sono:

- Altezza di piano: **1,00**– Piano terra;
- Stato di conservazione: **0,98** – Discreto;
- Luminosità: **1,05** - Buono;
- Esposizione e vista: **0,95** - Mista (interna ed esterna panoramica);
- Dimensione del magazzino: **1,05**;

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

$$C = 1,00 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,05 = \mathbf{1,02}$$

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

$$Vm_{\text{corretto}} = Vm \times C = 1000 \text{ €} \times 1,02 = 1020 \text{ €/mq}$$

Dopo di ciò si è proceduto al calcolo della superficie commerciale S_c , che in questo caso specifico, seguendo le direttive dell'Agenzia delle Entrate, sarà:

- ❖ la superficie commerciale dell'appartamento (S_{ca}) si ottiene considerando integralmente la sua superficie interna lorda:

$$S_{ca} = 68 \text{ mq}$$

Moltiplicando il prezzo unitario per la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, otteniamo il più probabile valore di mercato:

$$V = Vm_{\text{corretto}} \times S_c = 1020 \text{ €/mq} \times 68 \text{ mq} = \underline{\underline{69.360,00 \text{ €}}}$$

Da questo valore, verranno sottratte le relative spese per regolarizzarlo e renderlo pertanto vendibile, pertanto queste saranno:

- Sanzione amministrativa pari a 1.000 €;
- Diritti di segreteria per presentazione pratiche, pari a circa 30 €;
- Spese tecniche necessarie per la definizione della cila in sanatoria 500 €;
- Spese per la variazione catastale dello stato planimetrico che ammontano a 900 €.

Pertanto, le spese totali ammontano a: **Sp = 2.430,00 €**

Il valore totale del bene oggetto di pignoramento depurato da tali spese ammonta a:

$$V_{\text{tot}} = V - Sp = 69.360,00 \text{ €} - 2.430,00 \text{ €} = 66.930,00 \text{ €}$$

OSSERVAZIONI ALLA CTU

In ottemperanza alle disposizioni emesse dal giudice, il CTU ha inviato copia della bozza della relazione alle parti costituite giorno 22 Marzo 2022, concedendo 15 giorni per le osservazioni. Alla scadenza del termine coincidente con il 7 Maggio Il CTU osserva che non risulta nessuna osservazione pervenuta.

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



Fuscaldo, 10 maggio 2022

Ing. Sabrina Vommaro Marincola