

Studio tecnico FORESTIERI arch. Luigi  
PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO  
**TRIBUNALE DI PAOLA**

**(Sezione Esecuzioni Immobiliari)**  
**G.E. Dr.ssa F. Laino**  
**Procedura Esecutiva n° 141/2016**

**INCARICO TECNICO (art. 569 c.p.c.)**

**OGGETTO:** ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 141/2016 R.G.E.I. PROMOSSA DALLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO TIRRENO DELLA CALABRIA.

**Premessa**

Il sottoscritto **Forestieri arch. Luigi** iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza al n° 766 e nell'elenco dei CTU di codesto Tribunale al n° 69, domiciliato in 87028 Praia a Mare (CS) alla via f.lli Govoni n° 5, per incarico del Tribunale di Paola – Sezione Esecuzioni Immobiliari, in esecuzione dell'atto di pignoramento immobiliare del 09.11.2016, procedura n° 141/16 R.G.E.I., promossa dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO TIRRENO DELLA CALABRIA contro omissis, descrive quanto segue. Quanto oggetto del presente è relazionato su incarico del G.E. Dott. F. Putaturo del 07.05.2018, come riportato nel provvedimento di nomina di conferimento incarico all'esperto (art. 569 c.p.c.), con lo scopo di assolvere le richieste e/o quesiti posti e quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile. Al sopralluogo del 20.07.2018 delle ore 09:30 è presente la custode giudiziaria nella persona della Dr.ssa Assunta Cassano e il omissis; Le operazioni di sopralluogo terminano alle ore 10:40.

Successivamente, il 27.07.2018 alle ore 09:30 insieme al custode giudiziario inizia il secondo sopralluogo per la verifica degli spazi interni e di un ulteriore accesso esterno non riportato nella documentazione ipocatastale; il sopralluogo conclude alle ore 10:40.

Il 12.11.2019 alle ore 10.00 inizia l'ultimo sopralluogo per la verifica dimensionale del compendio, oltre al sottoscritto è presente il sig. omissis; le operazioni terminano alle ore 11:00.

Tutti i verbali di sopralluogo descritti nel capitolo sono allegati al presente sotto la voce (Verbali Sopralluogo).

**1. Verifica ipocatastale**

### **Intestati**

Omissis.

### **Dati identificativi**

Comune di Grisolia (E185) - foglio n° 29, particella n° 673, sub 9, in corso di costruzione, piano 1° (sopra strada).

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento il cespite sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziaria** di € 688.346,14 di cui € 344.173,07 per capitale, iscritta al n° 6752 del R.G. e n° 661 del R.P. il 25.03.2015 a favore di Equitalia Sud S.p.a. e contro omissis per diritti di usufrutto di ½;
- **Ipoteca volontaria** di € 170.000,00 di cui € 85.000,00 per capitale, iscritta al n° 24710 del R.G. e n° 2597 del R.P. il 02.11.2015 a favore della Banca di Credito Cooperativo Alto Tirreno della Calabria - Filiale di Verbicaro (CS) contro omissis;
- **Pignoramento immobiliare** Tribunale di Paola trascritto al n° 29479 del R.G. e n° 23989 del R.P. il 14.11.2016 a favore della Banca di Credito Cooperativo Alto Tirreno della Calabria - Filiale di Verbicaro (CS) contro omissis.

Tutti i documenti e/o elaborati descritti nel capitolo sono allegati al presente sotto la voce (Allegati Territorio).

## **2. Descrizione dell'immobile**

L'immobile è al piano primo (sopra strada della S.S.18 SA-RC) di un fabbricato di calcestruzzo e muratura ad uso residenziale e commerciale (ex esposizione arredi) sito in Grisolia (CS) alla Contrada Acchio/Fiumicello (foto 1-2).

Il compendio interessato, nonostante risulti al NCEU alloggio in corso di costruzione (vedere ELABORATO PLANIMETRICO a pag. 4), nello stato di fatto costituisce, insieme ai sub 8-10-17 un unico ambiente destinato a ex piano espositivo per arredamenti (vedere COMPENDIO NELLA PIANTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 05/2011 a pag. 5 e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA a pag. 9 e 10).

Studio tecnico FORESTIERI arch. Luigi

## PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La trasformazione di detti ambienti è stata autorizzata con Permesso di Costruire n° 5 del 21.06.2011 insieme alla costruzione di una scala chiusa di calcestruzzo e muratura ed una esterna di ferro con la funzione d'emergenza, tutto ciò, a seguito della donazione del 28.04.2010 dei omissis a favore dell'esecutata, i quali, si riservarono il diritto esclusivo della scala a chiocciola originaria sub 16 (vedere COMPENDIO NELLA PIANTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 05/2011 a pag. 5).

Poiché l'utilizzazione della scala chiusa di calcestruzzo comporterebbe la costruzione di nuove opere murarie e aperture di porte, anche all'adiacente sub 10 non incluso nel compendio, gravando sulla stima finale, si ritiene necessario e conveniente, per la parte oggetto di esecuzione, l'esclusivo servizio della scala d'emergenza accessibile dal terrazzo sud e realizzata sull'area urbana distinta con la particella sub 14 (vedere ELABORATO CTU – STATO DI FATTO a pag. 5).

Tuttavia, l'accesso dalla scala d'emergenza comporterà la sostituzione/modifica di un serramento del terrazzo apribile dall'esterno.

Come già illustrato, l'interno del compendio presenta pareti divisorie di cartongesso ed è pavimentato con parquet di laminato (vedere PIANTA COMPENDIO STATO DI FATTO a pag. 7 e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA a pag. 9 e 10).

Alcuni muri perimetrali e parti del soffitto sono rivestiti di cartongesso, mentre, quattro vedute sono del tutto chiuse con contropareti di cartongesso.

I serramenti con persiane sono di alluminio preverniciato di colore bianco.

Il terrazzo sul lato sud è realizzato con ceramica ingeliva e ringhiera posta sul parapetto di muratura.

Unico impianto esistente è quello elettrico realizzato per la sola funzione di spazio espositivo, pertanto, non idoneo ad eventuale trasformazione del compendio in alloggio.

L'altezza interna misura m 2.90.

L'immobile ha la seguente superficie:

- 1 Superficie compendio mq 91.42;
- 2 Terrazzo mq 36.30.

**Totale S. utile dopo perimetrazione interna mq 87.18**

**Totale S. utile terrazzo mq 36.30**

Studio tecnico FORESTIERI arch. Luigi  
PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO  
**Totale S. terrazzo v/p mq 38.10**

**Totale S. commerciale v/p mq 119.81**

**Totale S. ponderata mq 26.075**

(CONFINI CATASTALI)

Il cespite confina a sud con area urbana sub 14, ad est con scala d'emergenza, a nord con il sub 8-10-17 e ad ovest con il sub 10.

### **3. Parti comuni dell'immobile**

Escludendo la scala di calcestruzzo e muratura di nuova costruzione e la scala a chiocciola originaria sub 16 con il pianerottolo di distribuzione sub 17, la parte comune del compendio è l'area sub 15, mentre, l'area urbana sub 14 con annessa scala antincendio a servizio del compendio costituisce diritto all'utilizzo (vedere ELABORATO PLANIMETRICO a pag. 4 e COMPENDIO NELLA PIANTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 05/2011 a pag. 5).

### **4. Conformità al pignoramento**

Dai sopralluoghi eseguiti in data 20 e 27 luglio 2018 e successivo del 12 novembre 2019, documentazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale ed Ufficio Territoriale, si può affermare con cognizione di causa che il bene descritto nell'Atto di Pignoramento Immobiliare corrisponde esattamente alla documentazione ipocatastale acquisita.

### **5. Variazioni catastali**

Poiché il piano è privo di Certificato di Agibilità il compendio non necessita di variazione catastale, nell'eventualità di una destinazione a civile abitazione, a lavori ultimati (suddivisioni interne), dovrà essere denunciato al NCEU come unità immobiliare, già censita come unità in corso di costruzione, con annesso bene comune non censibile (scala emergenza/antincendio).

### **6. Previsione dello Strumento Urbanistico**

Il fabbricato ricade totalmente nell'ambito "*Zone B1 – Completamento misto: residenziale-commerciale*", con i seguenti indici e parametri:

Studio tecnico FORESTIERI arch. Luigi

PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

*E' consentita l'attività residenziale nei limiti del 20% della superficie realizzabile. Per la realizzazione della residenza stabile dell'esercente l'attività commerciale e della sua famiglia è consentita deroga alla percentuale su indicata fino al raggiungimento di una superficie di 200 mq che dovrà essere ricompresa nelle volumetrie e nelle superficie principali di cui dovrà costituire unicum architettonico, escludendo con ciò, esplicitamente la formazione di edifici residenziali separati dal corpo di fabbrica principale.*

- *If (fabbricabilità fondiaria) = 1.00 mc/mq*
- *R.C. = 0.40 mq/mq;*
- *H (altezza max) = 10.50 m;*
- *N (numero dei piani) = 3+ mansarda o seminterrato;*
- *Ds (distacco filo stradale) = 7 m;*
- *Df (distacco fabbricati) = 10.00 m;*
- *Dc (distacco dai confini) = 5.25 m mai < di H/2;*
- *P (parcheggi privati) = 1mq/200mc di edificato;*
- *Pp (parcheggi pubblici e/o uso pubblico) = 10mq/200mc di edificato.*

Tutti i documenti e/o elaborati descritti nel capitolo sono allegati al presente sotto la voce (Allegati Urbanistica).

## **7. Conformità alle autorizzazioni**

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale agli anni 80, come da Concessione Edilizia n° 8 del 07.05.1982 rilasciata dal Comune di Grisolia (CS) per la costruzione di un "Fabbricato per attività commerciale e civile abitazione".

Il 12.03.2007 il comune rilascia Permesso di Costruire in Sanatoria n° 5 per opere difforme sull'intero fabbricato rispetto alla Concessione Edilizia n° 8 del 07.05.1982 relativamente a un "*fabbricato adibito ad attività commerciale e civile abitazione, riguardante il piano seminterrato (adibito a magazzino), piano terra e primo (adibito ad attività commerciale), piano secondo e terzo (adibito a civile abitazione)*", nello specifico, il piano interessato del compendio per le seguenti difformità":

- *Ampliamento 2° e 3° piano, superficie da condonare mq 244.66 – riferimento 47/85A.*

Successivamente alla donazione del 28.04.2010, stipulata dal Notaio A. Montesano, repertorio 24611/12301, il comune di Grisolia rilascia ai sig.ri omissis, Permesso di

Studio tecnico FORESTIERI arch. Luigi

PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Costruire n° 5 del 21.06.2011 per il progetto: *“Realizzazione di un blocco scale e ascensore esterno e di modifiche interne dell’unità immobiliare su di un fabbricato esistente ubicato in località Variante S.S. 18”* per l’esecuzione dei lavori di *“Realizzazione di un blocco scale e ascensore esterno e di modifiche interne di un’unità immobiliare (Piano 2°) facente parte di un fabbricato esistente”*; l’oggetto delle tavole progettuali riporta: *“Realizzazione di un blocco scale e ascensore in un fabbricato sito in via S.S. 18, Grisolia”*.

La tavola progettuale “Piante-Stato Futuro” prevede che la superficie del compendio è destinato in parte a spazio espositivo e in parte a servizi generali per uso commerciale.

Allo stato attuale, il compendio è del tutto destinato a spazio espositivo poiché non sono stati realizzati i servizi generali.

I servizi generali, non realizzati, non costituiscono difformità considerevoli al progetto di sanatoria perché rientrano tra le opere interne, perciò, non costituiscono difformità sostanziali, e quindi, necessarie di sanatoria.

L’attestato del responsabile del procedimento, rilasciato in data 02.07.2018, riporta che l’immobile è privo di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tutti i documenti e/o elaborati descritti nel capitolo sono allegati al presente sotto la voce (Allegati Urbanistica).

### **8. Quota d’appartenenza e divisibilità del bene**

Il bene appartiene per intero all’esecutata omissis, come descritto nell’Atto di Donazione del 28.04.2010, stipulato dal Notaio A. Montesano, repertorio 24611/12301, pertanto, l’immobile è da ritenersi pignorato per intero come descritto nell’atto di pignoramento immobiliare del 09.09.2016.

Poiché il compendio è di proprietà esclusiva dell’esecutata, non necessita alcuna divisibilità del bene.

### **9. Suddivisione dell’immobile in lotti**

Considerate le dimensioni modeste e la mancata perimetrazione interna del compendio non si può dividere il bene in più lotti, pertanto, è opportuno vendere l’immobile come unico lotto.

### **10. Disponibilità del bene**

La ricerca dell'Agenzia delle Entrate di Paola per eventuali contratti di locazione eseguita in data 05.06.2018 ed integrazione del 17.10.2019 riporta solo il contratto registrato al n° 2401/2012 ancora in corso di validità con pagamenti regolari delle imposte.

Non è stata necessaria la verifica del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, D.L. 21.03.1978, n° 59, perché il compendio è libero.

Tutti i documenti descritti nel capitolo sono allegati al presente sotto la voce (Allegati Agenzia Entrate).

### **11. Assegnazione del bene al coniuge**

Durante i sopralluoghi del 20 e 27 luglio 2018 e quello successivo del 12 novembre 2019, l'alloggio è risultato libero e/o disabitato, pertanto, non è stato necessario acquisire alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

### **12. Vincoli assoggettati al bene**

Sull'immobile e/o area interessata non gravano vincoli non edificanti ma solo vincoli soggetti ad autorizzazione preventiva:

- Vincolo Paesaggistico Ambientale ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004 e s.m.i.;
- Vincolo Sismico ai sensi della L. n° 64 del 02.08.1974 e s.m.i.;
- Vicolo Demaniale ai sensi dell'art. 55 e 1161 del Codice della Navigazione.

### **13. Stima adottata**

In seguito ad indagini effettuate, dal confronto con altri fabbricati simili ed unità immobiliari situati in zone pressoché vicine, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dopo aver considerato i fattori influenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, quali: ubicazione, giacitura, esposizione, conservazione ed altri elementi, tra cui, i materiali utilizzati ed il tipo di accessori esistenti, il sottoscritto CTU arch. Luigi Forestieri descrive il seguente giudizio di stima, mediante procedura di stima analitica, comparazione e confronto diretto.

Poiché non è stato possibile ottenere il valore di zona attraverso la banca dati delle agenzie immobiliari del luogo, il valore è stato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate "OMI", 1° semestre 2019, per l'area o fascia suburbana di Grisolia della zona Mare e limitrofe.

Studio tecnico FORESTIERI arch. Luigi

**PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per il criterio di calcolo, invece, è stato ricavato un coefficiente correttivo, il quale, moltiplicato con il valore di zona si è ottenuto il valore dell'immobile a mq, che a sua volta in applicazione del metodo di misurazione SIM (Sistema Italiano di Misurazione), si ottiene il valore totale dell'immobile.

Per il calcolo del valore si rimanda alla parte prima.

**14. Dichiarazione d'incompatibilità incarico**

Il sottoscritto dichiara di aver svolto bene l'incarico ricevuto, in piena autonomia, libero da ogni vincolo d'incompatibilità.

Praia a Mare, lì 11.11.2019

Il C.T.U.  
*Arch. Luigi Forestieri*