

Dott.ssa Ing. Sara Gaudio
Via del Telegrafo, n°8
87027 PAOLA (Cosenza)
Cell. 3405954168

C.F. GDASRA93A64G317M

RELAZIONE TECNICA DI STIMA NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DALLA YYYYYY (CREDITORE PROCEDENTE) CONTRO XXXXX (DEBITORE ESECUTATO), ANNOTATA AL N°99/2019 R.G. DEL TRIBUNALE DI PAOLA.

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti.....	2
Espletamento del mandato	7
Premessa introduttiva e svolgimento delle operazioni peritali	7
A - Verifica della completezza della documentazione	7
Atto di pignoramento	7
Relazione ipocatastale	8
Ricostruzione del ventennio	8
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni	9
Dati catastali	9
Descrizione dei beni	12
C - Stato di possesso del bene	13
Contratto di locazione	13
Valore locativo del bene.....	13
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	14
E - Regolarità edilizia ed urbanistica	14
F - Formazione dei lotti	19
G - Valore del bene e dei costi.....	22
Stima del valore dell'immobile.....	22
Formazione delle quote	28
Elementi dei lotti da includere nel bando di vendita.....	31
Elenco Allegati	41

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Federica Laino

Udienza 9 Settembre 2022

Il CTU
(dott.ssa ing. Sara Gaudio)

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti

La sottoscritta dott.ssa Ing. Sara Gaudio ha ricevuto dal sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica Laino incarico, in qualità di consulente tecnico nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla YYYYYY contro XXXXX annotata al n°99/2019 R.G. del Tribunale di Paola.

Alla sottoscritta, che ha accettato, il Giudice dell'Esecuzione ha affidato il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente.

- A -

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

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

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

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

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

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

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente

(rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 *quater* c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o

abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- F -

Formazione dei lotti

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

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

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

-G-

Valore del bene e costi

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Espletamento del mandato

Premessa introduttiva e svolgimento delle operazioni peritali

La presente relazione, a valle di alcune richieste di chiarimento da parte del sig. Giudice, integra quanto già relazionato con CTU depositata in data 05/01/2021.

Bozza della presente relazione è stata inviata alle parti in data 08/07/2022 e la sottoscritta non ha ricevuta alcuna osservazione in merito.

Dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio, per l'espletamento del mandato la sottoscritta ha proceduto ad effettuare l'accesso sui luoghi oggetto di accertamento, ad acquisire la documentazione catastale relativa al bene, a valutare le risultanze della documentazione ipotecaria allegata in atti e a richiedere al Comune di Paola le attestazioni riguardanti la regolarità urbanistica del bene ovvero gli estremi delle concessioni edilizie rilasciate per la costruzione del manufatto.

In seguito all'autorizzazione ottenuta dal G.E. in data 29 settembre 2020, la sottoscritta ha effettuato due accessi sui luoghi oggetto di accertamento.

Il primo, svoltosi in data 12 ottobre 2020, è avvenuto alla presenza dei signori:

- sig.ra XXXXX, debitore esecutato;
- sig.ra XXX, comproprietaria del compendio pignorato;
- dott.ssa Michela Sarli, Custode giudiziario.

Durante tale sopralluogo, avendo avuto accesso ai beni identificati al NCEU del Comune di Paola, Foglio 16, p.lla 330, subalterni 9, 10, 17, 18 e 19 la sottoscritta ha effettuato una ricognizione dei luoghi, scattato fotografie descrittive dello stato di fatto, eseguito misurazioni e rilevato ogni altro elemento utile alla formulazione della consulenza.

Il secondo, svoltosi in data 4 novembre 2020, avvenuto in presenza dei signori:

- sig. XXXXXXXX, il quale dichiara di essere proprietario dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Paola, Foglio 16, p.lla 330, sub.23, in quanto ne ha possesso da più di 20 anni, in forza di una scrittura privata cui, però, non ha mai fatto seguito alcun rogito notarile;
- dott.ssa Michela Sarli, Custode Giudiziario.

Il sig. Scovino ha consentito l'accesso al bene non visionato durante il primo sopralluogo, e la sottoscritta ha potuto effettuare una ricognizione delle condizioni dell'immobile adibito a magazzino ed effettuare le misurazioni e i rilievi necessari per acquisire gli elementi necessari alla stesura della presente relazione.

Sulla scorta di quanto in atti e avendo altresì proceduto all'acquisizione dell'ulteriore documentazione, è stato possibile rispondere a quanto richiesto dal sig. Giudice.

A - Verifica della completezza della documentazione

Atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento immobiliare YYYYYY, trascritto in data 27 settembre 2019 ai nn°24881/19511, i beni su cui grava detta formalità sono i seguenti:

Di proprietà della sig.ra XXXXX:

- bene a) (diritti di proprietà per 3/30): fabbricato in Paola, foglio 14, p.lla n°136, sub.5.
- bene b) (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.9;
- bene c) (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.10;
- bene d) (diritti di proprietà per 3/9): corte in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.18;

bene e) (diritti di proprietà per 3/9): corte in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.19;

bene f) (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.17;

bene g) (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.23.

L'atto di pignoramento è stato notificato alla sig.ra XXXXX tramite consegna a mani il 13 settembre 2019.

Si evidenzia che il G.E., con istanza del 27 febbraio 2020, dichiarava l'improcedibilità della procedura limitatamente al bene a), identificato nell'atto di pignoramento come Unità Negoziale N.1, in quanto bene inesistente (poiché sito in Cosenza e non in Paola).

Pertanto, l'accertamento ha riguardato i restanti immobili.

Relazione ipocatastale

Nel certificato sostitutivo notarile del 30 gennaio 2020, a firma del Dott. Ambrogio Romano, notaio in Benevento, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, si attesta che:

gli immobili di XXXXX per 3/9 della proprietà, XXXXXXXX, XXXX, XXX per 2/9 ciascuno della proprietà (beni b-c-d-e-f-g) hanno formato oggetto della seguente formalità:

1. Ipoteca volontaria nn° 531/4139 del 28 febbraio 2000

- a favore della YYY
- contro il sig. XXXXXXXXXXXX.

per un montante ipotecario di Lire 162.500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 65.000.000 – notaio F. Magurno del 25 febbraio 2000 – durata di anni 10.

Tale ipoteca è stata iscritta sui seguenti beni:

- fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.9;
- fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.10;
- corte in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.18;
- corte in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.19;
- fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.17;
- fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.23.

Ricostruzione del ventennio

Per quanto attiene alla ricostruzione del ventennio sempre dall'esame della certificazione notarile emerge che i beni b-c-d-e-f-g risultano di XXXXX per 3/9 della proprietà, XXXXXXXX, XXXX, XXX per 2/9 ciascuno della proprietà, perché pervenuti con accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxx, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2004. Al de cuius, la porzione di fabbricato rurale era pervenuto con atto di assegnazione a rogito del notaio Chiappetta Eugenio del 24 agosto 1960, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza al n°129734 del 4 ottobre 1960.

Relativamente al certificato sostitutivo notarile la sottoscritta ha notato un refuso in detta certificazione: relativamente alla provenienza ipotecaria dell'unità negoziale n°2, il certificato indica come data di repertorio 1004 il 16/12/2004 che è antecedente la data di morte del sig. XXXXXXXXXXXX avvenuta il xxxxx. Ciò è in contrasto con il fatto che i beni sono giunti in seguito ad accettazione tacita di eredità del defunto. Pertanto ha contattato il notaio Ambrogio dott. Romano e la società COIM Consulting srl che hanno redatto il suddetto certificato e, in risposta alla richiesta di chiarimento, la società COIM Consulting ha confermato l'errore presente, fornendo alla sottoscritta

il duplo dell'accettazione tacita di eredità dal quale è stato possibile rilevare la data corretta del repertorio 1004 non è 16/12/2004 ma 16/12/2014.

Con comunicazione del 7 luglio 2021, il sig. Giudice chiedeva chiarimenti circa la "criticità rispetto alla provenienza ventennale di cui all'art. 567 c.p.c.". Con nota del 10 dicembre 2021, la scrivente specificava che la criticità segnalata rispetto alla provenienza ventennale era solo relativa al refuso nella certificazione notarile relativo alla data di redazione dell'atto di cui al repertorio 1004. Di tale circostanza si era già dato riscontro, avendolo specificato, nella prima CTU. Pertanto, quanto già espresso deve ritenersi qui confermato e nulla viene modificato rispetto all'originaria consulenza.

Si ritiene, dunque, che gli elementi contenuti negli atti allegati sono sufficienti a definire e individuare gli immobili.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Dati catastali

Dal punto di vista catastale le visure effettuate dalla sottoscritta in data 31 maggio 2020 avevano evidenziato che i beni pignorati ricadevano nel foglio 16 del Comune di Paola e che ad essi competevano i seguenti dati catastali:

Comune di Paola									
bene n°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	16	330	9	1	A/3	1	5 vani	Totale: 126 m ² Totale escluse aree scoperte: 122 m ²	Euro 245,32
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano:2-3					
2	16	330	10	1	A/3	1	5,5 vani	Totale: 198 m ² Totale escluse aree scoperte: 194 m ²	Euro 269,85
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano:2-3					
3	16	330	18	1	Area urbana				
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano S1					
4	16	330	19	1	Area urbana				
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano S1					
5	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita

	16	330	17	1	C/2	2	19 m ²		Euro 18,64
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano S1					
6	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
	16	330	23	1	C/2	2	20 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 19,63
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano S1					

Tab.1: Dati catastali al 31 maggio 2020

In sede di sopralluogo si è rilevato che i due appartamenti del secondo piano (porzione del sub.9 e porzione del sub.10) ad oggi risultano essere comunicanti: è infatti presente un'apertura in una parete divisoria sicché esse costituiscono un'unica unità immobiliare a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali e nell'Elaborato planimetrico del 1992 (Fig. 1 e Fig. 2).

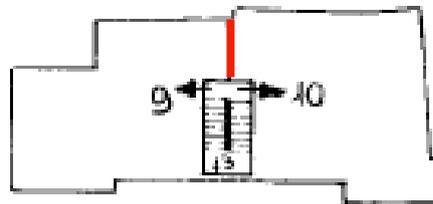


Fig. 1: Stralcio elaborato planimetrico Comune di Paola, foglio 16, p.lla 330, sub.9 2° piano e sub.10 2° piano: evidenziata in rosso, la parete divisoria originaria

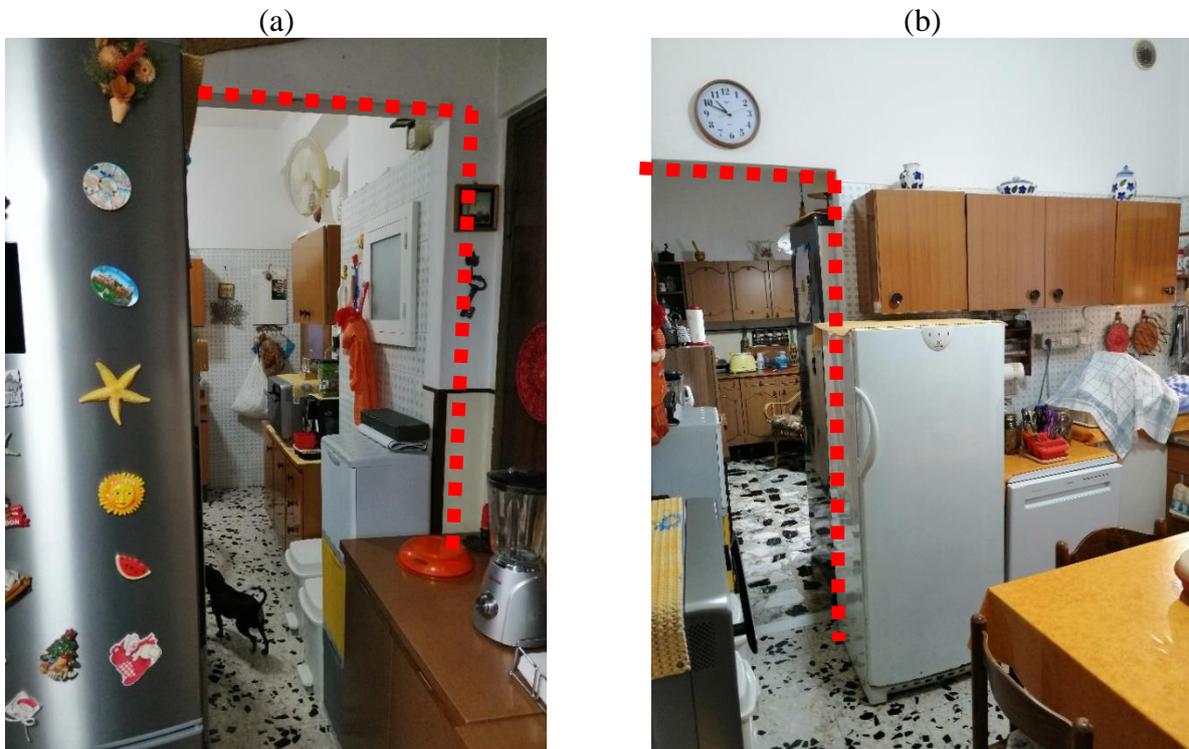


Fig.2: Apertura presente nella parete divisoria tra i due appartamenti vista da sub.9 verso sub.10 (a) e viceversa (b)

In seguito all'accesso ai luoghi si è reso necessario quindi verificare le caratteristiche catastali, già reperite presso gli Uffici competenti in data 31 maggio 2020 (Tab.1). Dall'acquisizione della documentazione è stata verificata l'avvenuta modifica in data 16 ottobre 2020 dei dati catastali di alcuni subalterni e di ciò è stata data comunicazione al Custode dott.ssa Sarli per mezzo pec in data 19 ottobre 2020. Il Custode ha provveduto a comunicare tale variazione al G.E. lo stesso giorno.

In particolare, le unità contraddistinte dalle p.lle 330 sub 9 e sub 10 sono stati soppressi e hanno generato le particelle 330 sub.24, sub.25 e sub.13 cui competono i seguenti dati catastali accertati.

Comune di Paola									
bene n°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	16	330	24	1	A/3	1	10,5 vani	Totale: 185 m ² Totale escluse aree scoperte: 177 m ²	Euro 515,17
	Indirizzo			Via della Libertà n.87 piano: 2					
2	16	330	25	1	C/2	1	23 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 19,01
	Indirizzo			Via della Libertà n.87 piano: 3					
3	16	330	13						
	Indirizzo			Via della Libertà n.87 piano: T-1-2-3					

Tab.2: Dati catastali al 17 ottobre 2020

A tal riguardo, si specifica che il sub.13 rappresenta il corpo scala, quindi bene comune non censibile che non sarà oggetto di accertamento.

In definitiva, ai beni oggetto di pignoramento competono i seguenti dati catastali:

- bene n°1 (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.24;
- bene n°2 (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.25;
- bene n°3 (diritti di proprietà per 3/9): corte in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.18;
- bene n°4 (diritti di proprietà per 3/9): corte in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.19;
- bene n°5 (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.17;
- bene n°6 (diritti di proprietà per 3/9): fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.23.

In virtù di quanto accertato circa la conformità dei dati relativi ai beni riportato nell'atto di pignoramento, si precisa quanto segue:

- il bene identificato nell'atto di pignoramento come Unità Negoziale N.1 non sarà oggetto di accertamento in virtù dell'istanza del 27 febbraio 2020 in cui il G.E dichiarava

l'improcedibilità della procedura limitatamente a tale immobile, in quanto bene inesistente (poiché sito in Cosenza e non in Paola);

- la sottoscritta ha provveduto a chiarire, previo contatto con il notaio Ambrogio dott. Romano e la società COIM Consulting, che nella certificazione notarile era presente un refuso e che l'accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxxx, è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2014.
- le particelle 330 sub.9 e sub.10 sono stati soppressi, e hanno dato origine alle particelle sub.24, sub.25 e sub.13: ciò in virtù della "Variazione del 15/10/2020 protocollo n. CS0089600 in atti dal 16/10/2020 DIV-FUS-COST.BCNC (n. 22377.1/2020)". Il nuovo sub.13 rappresenta il corpo scala, quindi bene comune non censibile che non sarà oggetto di accertamento;
- l'indirizzo è variato nel tempo e tutti i beni ad oggi sono identificabili come situati in Via della Libertà, n.87.

Descrizione dei beni

I beni identificati dai subalterni 24 e 25 sono all'interno di un unico corpo di fabbrica che si articola su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), sito in Via della Libertà nel Comune di Paola. I subalterni 18 e 19 sono due corti esterne al suddetto corpo di fabbrica.



Fig.3: Individuazione dei beni

In particolare:

1. il primo bene oggetto di analisi e stima, p.lla 330 sub.24, è un appartamento situato al piano secondo dell'immobile. Lo stesso è articolato in undici vani e sette balconi: due cucine, tre bagni, due soggiorni, due camere da letto, uno studio e un ripostiglio. Si fa presente che originariamente dal ripostiglio si aveva accesso a un ottavo balcone ma che, ad oggi, l'apertura è stata murata; inoltre, dall'appartamento è stato realizzato un accesso sulla copertura dell'unità sottostante che viene utilizzata a nessun titolo come terrazzo;
2. il secondo bene, p.lla 330 sub.25, al terzo piano dell'immobile, consta di quattro locali adibiti a deposito e due terrazzi;
3. il terzo bene oggetto di analisi, p.lla 330 sub.18, è una corte che circonda l'immobile da Sud-Ovest a Sud-Est e che consente l'ingresso al corpo di fabbrica anche ai proprietari delle altre unità immobiliari appartenenti allo stesso (viale di ingresso al condominio parzialmente pavimentato);

4. il quarto bene, p.lla 330 sub.19, è una corte che fiancheggia l'immobile a Nord-Est;
5. il quinto bene, p.lla 330 sub.17, è un locale deposito situato al piano sottostrada;
6. il sesto bene, p.lla 330 sub.23, è anch'esso un locale deposito situato al piano sottostrada e confinante a Nord-Ovest con il sub.17.

C - Stato di possesso del bene

La sig.ra XXXXX è proprietaria dei beni per 3/9 in virtù di accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxx, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2014.

Da quanto dichiarato dalla sig.ra XXXXX in sede di sopralluogo, una porzione dell'appartamento sub.24 (ex sub.10) è occupato stabilmente da lei, la seconda porzione (ex sub.9) da sua figlia, la sig.ra XXX (comproprietaria per 2/9). I subalterni 25 e 17 vengono utilizzati dalle stesse come locali deposito.

Per come specificato nella premessa introduttiva, il locale deposito sub.23 è attualmente utilizzato dal sig. XXXXXXXX in virtù di scrittura privata cui, però, non ha mai fatto seguito nessun rogito notarile.

Contratto di locazione

Dall'Attestazione che l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Paola, ha rilasciato alla scrivente in data 16 luglio 2020, risulta che non vi sono canoni di locazione relativi agli immobili oggetto di accertamento nel periodo 2010/2020.

Valore locativo del bene

Per la definizione del canone la sottoscritta ha eseguito una ricerca presso gli operatori del settore e i liberi professionisti della zona per verificare quale potesse essere l'importo dovuto. Inoltre la sottoscritta ha effettuato ricerche presso siti specializzati in offerte di affitti di immobili simili.

Il mercato degli affitti di beni simili è particolare stante la possibile vocazione di detti beni residenziali destinati a seconda casa e utilizzati soprattutto nel periodo estivo.

Per tali immobili si può pertanto definire sia un prezzo mensile di canone locativo sia per una occupazione continua, sia definire un canone locativo da associare all'utilizzo nel solo periodo estivo.

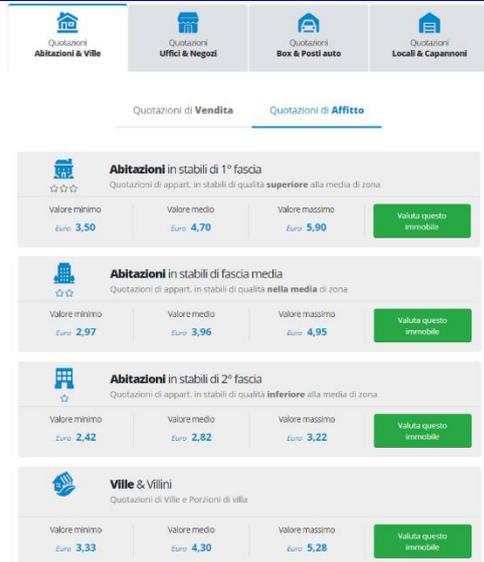
Per quanto attiene al canone mensile ci si può riferire ad una valutazione media riferibile ad abitazioni in stabili di fascia media assumendo un valore a mq di 3,96 euro per quelli che saranno denominati in seguito lotto n°1 e lotto n°2 (appartamento p.lla 330 sub.24) e di 1,46 euro per i restanti beni adibiti a locali deposito (Fig.4).

Per gli i beni in oggetto, a tali valori assunti corrisponde un valore locativo di circa 305 € mensili per il lotto n°1 (essendo la superficie commerciale pari a circa 77 mq, come verrà determinata in seguito), a 330 € mensili per il lotto n°2 (avente superficie commerciale pari a circa 83 mq), a 80 € mensili per i locali deposito siti al terzo piano e appartenenti a quello che sarà definito lotto 3 (con superficie commerciale di circa 56 mq), a 30 € mensili per il locale deposito a piano sottostrada sub.17 e 35 € mensili per il locale deposito a piano sottostrada sub.23 (lotti 4 e 5 con superfici commerciali pari rispettivamente a 19 mq e 24 mq).

Accanto a tale stima la scrivente ritiene opportuna aggiungere una considerazione in merito alla possibilità di stipula di contratti di affitto limitati al solo periodo estivo come casa per le vacanze. Stante la posizione dei beni, nei pressi della località marina di Paola, cittadina a vocazione turistica,

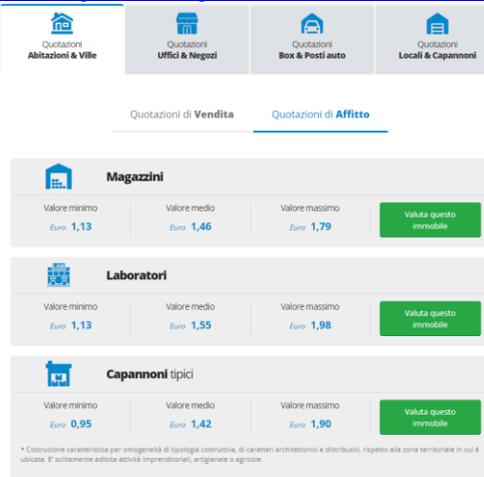
si può ritenere che sia possibile prevedere per ciascun appartamento (lotto n°1 e lotto n°2) un affitto mensile di € 1000,00 limitatamente ai periodi di luglio e agosto.

https://www.borsinoimmobiliare.it/paola/viale-della-liberta--87027-paola-cs--italia/quotazioni_mq_immobiliari_indirizzo/609/23594/



(a)

https://www.borsinoimmobiliare.it/paola/viale-della-liberta--87027-paola-cs--italia/quotazioni_mq_immobiliari_indirizzo/609/23594/



(b)

Fig. 4: Valori €/mq/mese per calcolo valore locativo riferiti al subalterno 24 (a) e ai subalterni 25-17-23 (b)

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

Per come riportato nell'attestazione rilasciata alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (Area Tecnica) in data 16 dicembre 2020 (prot. n°34292), risulta che l'area in esame ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale (ai sensi della legge 29.06.1939 n. 1497 di cui al D.M. 26.03.1970 in G.U. n.149 del 17.06.1970) e a vincolo sismico (ai sensi della legge 02.02.1974 n. 64 e s.m.i.

I beni oggetto di accertamento fanno parte di un condominio. Da quanto indicato dall'amministratore, sig. ZZZZ, la sig.ra XXXXX risulta debitrice, per gli immobili di sua proprietà, di spese condominiali non pagate:

- 1.862,01 € di saldo al 31 luglio 2020;
- 309,48 € da agosto 2020 fino a novembre 2020,

per un totale di 2.171,49 €.

L'amministratore ha segnalato che è pendente un procedimento giudiziario in corso relativo a un ricalcolo delle quote dovute per una ristrutturazione condominiale: per detto procedimento, ad oggi, non risulta essere stata presentata una contabilità definitiva e, pertanto, indica la cifra presuntiva di circa 1.890 € come quella dovuta al condominio da parte della sig.ra XXXXX.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Per come riportato nell'attestazione protocollata al n°34292 rilasciata alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (Area Tecnica) in data 16 Dicembre 2020, risulta che gli immobili identificati ai subalterni 24 e 25 siano stati realizzati in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata in data 31/12/1963 per il fabbricato sito in Via Fossa del Rango, 81. Per tale abuso edilizio, il sig.

XXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'epoca, in data 30/09/1986 presentava istanza di Condono Edilizio (protocollo n. 13801; n. progressivo 0141885206) ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47. **Detta pratica edilizia non ha ancora ottenuto definizione.**

Da un confronto tra le planimetrie catastali e quelle elaborate dalla sottoscritta in virtù dei rilievi effettuati, si evincono, rispetto al progetto iniziale allegato alla Concessione Edilizia del 1963, delle difformità sia in termini di sagoma dell'edificio che come volumetria totale: il progetto originario, infatti, prevedeva la realizzazione di due livelli (piano terra e primo piano, per cui sono presenti le planimetrie) più un terzo livello ove non è chiaro se fossero previsti o meno locali deposito in quanto, in atti, è visibile solo in prospetto e sezione da cui è possibile unicamente accertare la presenza dei due terrazzi. In definitiva, l'attuale sub. 24 non era previsto in progetto e il sub.25, sebbene presente negli elaborati relativi a sezione e prospetto, presenta delle difformità tra l'attuale stato di fatto e il progetto originario.

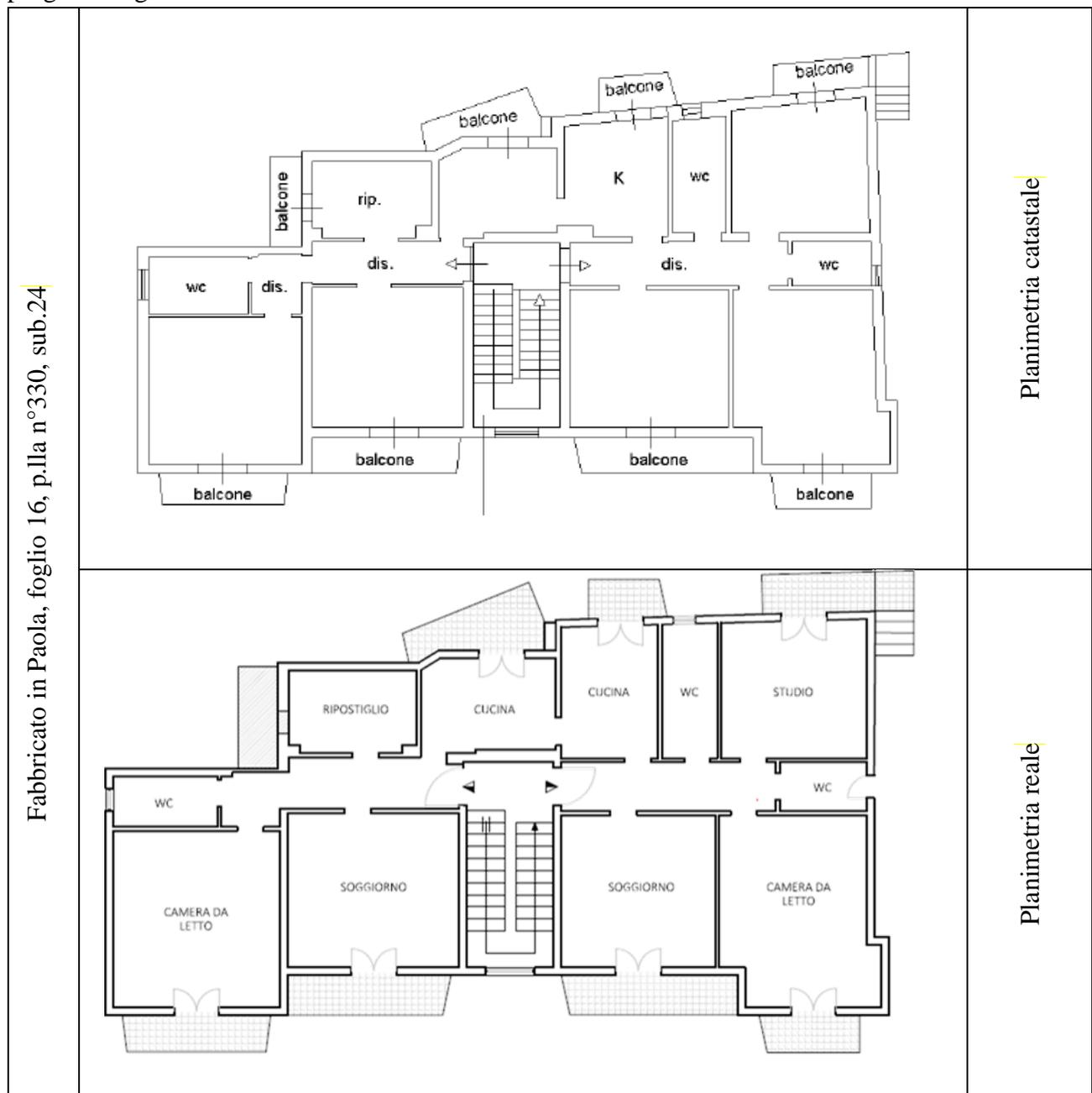


Fig.5: Confronto stato di fatto e documentazione acquisita sub. 24

Bene N°2 - fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.25		Sezione di progetto (Concessione Edilizia 1963)
		Planimetria catastale
		Planimetria reale

Fig.6: Confronto stato di fatto e documentazione acquisita sub. 25

A parziale integrazione di quanto già relazionato con CTU del 5 gennaio 2021 e con riferimento all'istanza di Condo edilizio sopra citata (protocollo n. 13801; n. progressivo 0141885206 – istanza di sanatoria Mod.47/85-A - All.9 della CTU), si specifica che:

1. Sez. E: la tipologia di abuso per il quale è stata richiesta la sanatoria è la n.3, ossia relativa a “opere realizzate in difformità alla licenza edilizia, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell’inizio dei lavori”;

2. Sez. F: l'anno di ultimazione lavori indicato è il 1966 (antecedente quindi alla legge n. 765 del 1967, la cosiddetta "Legge Ponte");

l'abuso è ritenuto sanabile.

Tenuto conto che, sempre per come attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale (All. 2 alla CTU), il sig. XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'epoca ha versato, secondo i propri calcoli, gli oneri relativi all'oblazione, salvo eventuale conguaglio per abusivismo edilizio, gli oneri che il nuovo proprietario dovrà sostenere per definire la pratica del Condono Edilizio possono essere riassunti come segue:

1. Trattandosi di immobili la cui volumetria totale supera i 450 mc, è necessario considerare spese tecniche per un ammontare di circa € 4.000,00:

- Perizia Giurata sulle dimensioni, stato qualitativo delle opere e relative altezze interne, completa di tabella descrittiva e computo delle superfici espresso in mq/mc;
- Certificazione, redatta da tecnico abilitato, attestante l'idoneità statica o meno delle opere eseguite;
- in base alla formazione dei lotti di vendita, provvedere all'accatastamento corretto degli immobili.

2. Considerando che gli immobili ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale (All.2 della CTU), è necessario considerare nel calcolo ulteriori spese tecniche per la redazione degli elaborati progettuali necessari per l'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica, per come previsto dal d.lgs. 42/04.

Si specifica che sarà necessario, inoltre, sostenere il costo della sanzione pecuniaria paesaggistica per come è prevista dal comma 46 dell'Art. 2 della Legge 662/1996 che dispone: *"Per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e al Decreto-Legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'Art. 15 della citata legge n. 1497 del 1939."*

Tale sanzione è valutata caso per caso dalla Regione Calabria e non è quantificabile in modo preliminare. Per una stima di massima, si ritiene congruo assumere tale valore pari a circa 2.000,00 €.

Una volta istruita, è necessario considerare almeno dai 6 ai 12 mesi per la completa definizione della pratica affinché l'abuso possa essere considerato sanato.

Per la stima dei valori degli immobili e la successiva formazione delle quote, si ipotizzerà, in via cautelativa, che per ogni immobile da sanare si possa procedere con richieste di sanatoria separate qualora vi siano diversi aggiudicatari: sarà quindi necessario detrarre dai valori stimati il costo complessivo delle spese (4.000 € per spese tecniche + 2.000 € per eventuale sanzione della Regione).

Per quanto riguarda i subalterni 17 e 23, il sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario, ha presentato in data 30/09/1986 istanza di Condono Edilizio (protocollo n.13799, n. progressivo 0141885307) ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da un appartamento al piano terra e di un sottostante magazzino in Via Fosse del Rango. Per detta istanza è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 03/10/2003 avente protocollo n. 18911.

<p>Fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.17</p>		<p>Planimetria Concessione Edilizia in Sanatoria 2003</p>
		<p>Stralcio dell' elaborato planimetrico 2020</p>
		<p>Planimetria catastale</p>
		<p>Planimetria reale</p>

Fig.7: Confronto stato di fatto e documentazione acquisita sub. 17

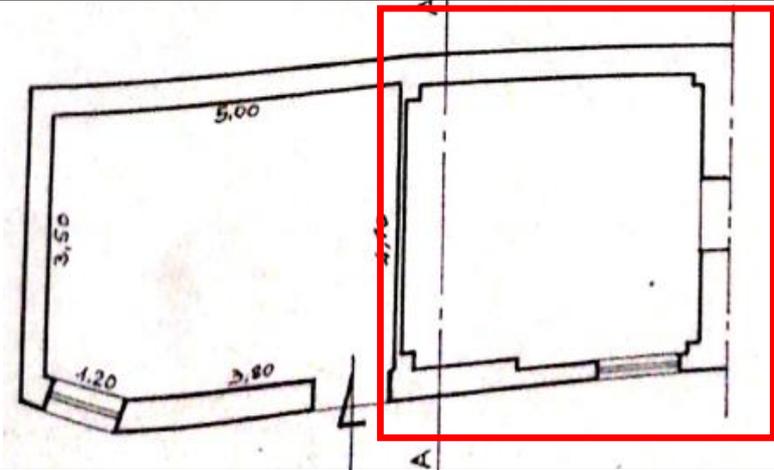
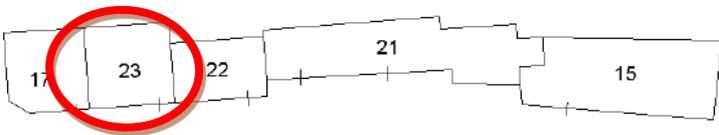
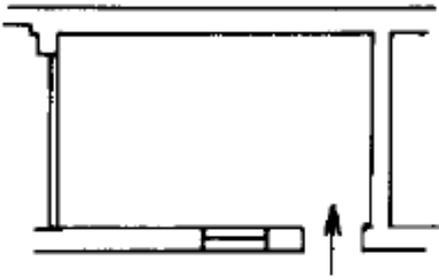
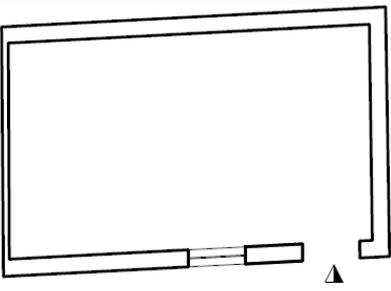
Fabbricato in Paola, foglio 16, p.lla n°330, sub.23		Planimetria di progetto
		Stralcio dell' elaborato planimetrico 2020
		Planimetria catastale
		Planimetria reale

Fig.8: Confronto stato di fatto e documentazione acquisita sub. 23

Si conferma la destinazione d'uso del sub.24 a fini residenziali, dei subalterni 25, 17 e 23 a locali deposito, dei subalterni 18 e 19 a corti esterne.

F - Formazione dei lotti

Vista l'eterogeneità del compendio pignorato (in termini di metratura dei subalterni e loro destinazione d'uso), non si ritiene possibile procedere con una divisione in natura.

Si ritiene quindi necessario procedere con la formazione dei lotti e con una successiva proposta di formazione di quote dei singoli comproprietari con una stima degli eventuali conguagli in denaro.

Premesso che i subalterni 18 e 19 sono corti esterne funzionali all'accesso all'interno dell'immobile e che non è possibile che vengano utilizzati da un singolo condomino senza apportare pregiudizio all'entrata all'interno dello stabile, si ritiene di non procedere alla stima degli stessi.

Da un'analisi del mercato immobiliare emerge che, attualmente, sia più semplice procedere alla vendita di immobili di superficie ridotta (compresa tra gli 80 e i 100 mq), piuttosto che di quelli con metratura maggiore. Per procedere alla vendita dei beni, allora, si ritiene necessario suddividere il compendio pignorato in più lotti, tenendo conto che si dovrà ripristinare la situazione catastale iniziale ricostruendo il muro di divisione interna originario, per cui andrà considerata una spesa minima di realizzazione dell'intervento di circa 500 €.

In particolare:

1° lotto: costituito da una porzione del sub. 24, in particolare quella precedentemente identificata dal sub.9 secondo piano. Il bene è composto da una cucina, una camera da letto, un wc, un soggiorno e tre balconi. Si fa presente che originariamente dal ripostiglio si aveva accesso a un quarto balcone ma che, ad oggi, l'apertura è stata murata.



Fig.9: *Lotto 1: porzione evidenziata del sub.24*

2° lotto: costituito dalla seconda porzione del sub.24, in particolare quella precedentemente identificata dal sub.10. Il bene è composto da una cucina, una camera da letto, un soggiorno, due wc, uno studio e quattro balconi. Si fa presente che dall'appartamento è stato realizzato un accesso sulla copertura dell'unità sottostante che viene utilizzata a nessun titolo come terrazzo.

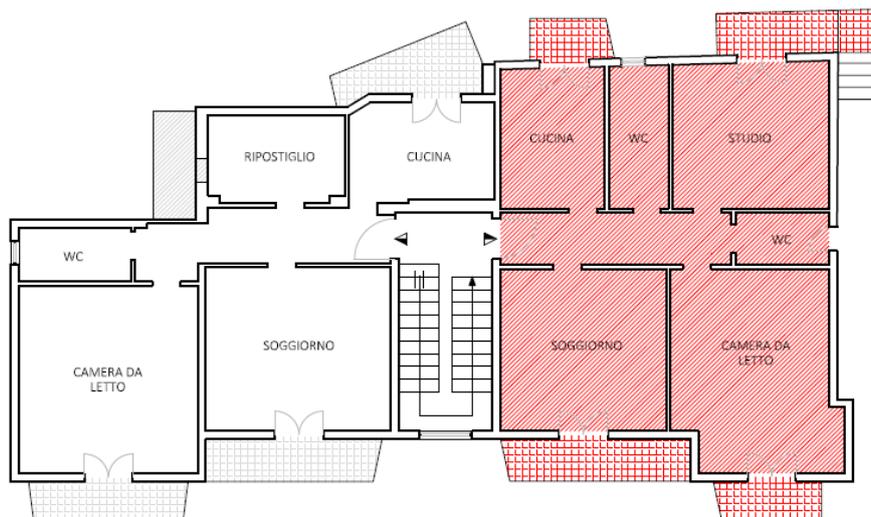


Fig.10: *Lotto 2: porzione evidenziata del sub.24*

3° lotto: costituito dai quattro locali deposito del terzo piano e dai due terrazzi (intero sub.25).

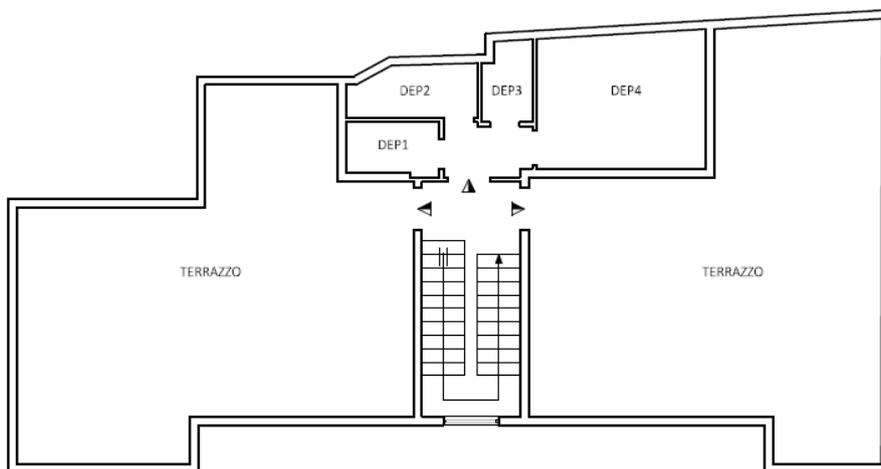


Fig.11: *Lotto 3: intero sub.25*

4° lotto: costituito dal locale deposito identificato con il sub. 17.

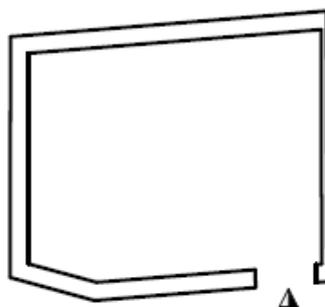


Fig.12: *Lotto 5: locale deposito sub.17*

5° lotto: costituito dal locale deposito identificato con il sub. 23.

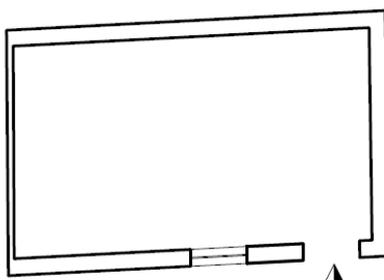


Fig.13: Lotto 5: locale deposito sub.23

G - Valore del bene e dei costi

Stima del valore dell'immobile

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie i lotti nn°1 e 2 oggetto di valutazione sono immobili la cui destinazione è quella residenziale, mentre i lotti nn° 3-4-5 sono locali deposito.

Lotti n°1 e n°2

In relazione al lotto n°1 e al lotto n°2, appare opportuno formulare un giudizio di stima che sia basato sulla determinazione del prezzo di mercato da attribuire ad un bene in una compravendita.

Per la determinazione del prezzo di mercato si è ritenuto opportuno effettuare una ricerca di immobili simili posti in vendita nelle vicinanze in quanto i valori indicati nelle trattative di compravendita privata rappresentano un dato molto attendibile per la determinazione del valore unitario da porre alla base della vendita dei beni.

È evidente che nella determinazione del prezzo di mercato l'analisi di quello attribuito ai beni oggetto di vendita posti come elementi di confronto debba essere comunque soggetto ad analisi e a verifica circa le caratteristiche del bene e le eventuali detrazioni sul valore stesso.

Dall'analisi delle offerte eseguite presso operatori di mercato è emerso un mercato nella zona di appartamenti simili ai beni oggetto di stima.

Località	Valore del bene [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Riferimento
via della Libertà	85.000	90,00	944,44	https://www.idealista.it/immobile/18491287/
via della Libertà, 32	130.000	100,00	1.300,00	https://www.idealista.it/immobile/14667825/
via della Libertà, 32	220.000	180,00	1.222,22	https://www.idealista.it/immobile/14665477/
zona Marina (vicino FS)	450.000	620,00	725,81	https://www.wikicasa.it/casa-indipendente-vendita-paola-7114240
zona Marina (vicino FS)	60.000	140,00	428,57	https://www.subito.it/appartamenti/appartamento-con-

				giardino-mare-a-200mt-cosenza-293257759.htm
via della Libertà, 85	75.000	85,00	882,35	https://www.subito.it/appartamenti/appartamento-a-paola-cosenza-356286618.htm
Rione colonne	115.000	120,00	958,33	https://www.subito.it/appartamenti/appartamento-paola-cosenza-cosenza-348768681.htm
Via del Rango	99.000	160,00	618,75	https://www.tecnocasa.it/ve ndita/appartamenti/cosenza/paola/40094745.html

Tab. 3: Analisi delle offerte (lotti nn°1-2)

Il prezzo medio a metro quadro dedotto dagli annunci immobiliari in vendita nella zona oggetto di analisi è di circa 890 €/mq.

Da un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari messa in evidenza dall'Agenzia delle Entrate (Fig.14) in riferimento alla fascia "Centrale" del Comune di Paola, interrogando il I semestre 2020, si evince un valore di mercato relativo alle "Abitazioni di tipo Economico" che oscilla da un valore minimo di 790,00 €/mq a un massimo di 950 €/mq. Il valore ottenuto dall'analisi di mercato rientra nel range riportato dall'Agenzia delle Entrate è quindi ritenuto congruo come base di partenza per un valore medio unitario.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: PAOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA ROMA, DEL CANNONE, V.LE MANNARINO, VIA GALLUPPI, S. ROCCO, MATTEOTTI, RIONE GIACONTESI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	960	L	2,9	3,6	L
Box	NORMALE	480	570	L	2,6	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	4	6	L

Fig.14: Banca dati delle quotazioni immobiliari, Paola - Agenzia delle Entrate (2020)

Se si procede ad una stima del valore attraverso la determinazione di un valore unitario da porre alla base della stima, determinato come equo prezzo di mercato, si deve ipotizzare che la cifra di 890,00 €/mq, ritenuta congrua per un immobile di nuova realizzazione posto nella zona indicata e supposto senza alcuna anomalia vada pertanto opportunamente ridotto sulla base delle necessarie lavorazioni da eseguire su un edificio realizzato più di 50 anni fa che, nella fattispecie si possono quantificare percentualmente sulla base del prospetto di Tab.4 che consente di calcolare in maniera attendibile il rifacimento di alcune opere deterioratesi nel tempo, non in base al conteggio analitico del costo di ricostruzione delle porzioni di parti danneggiate, «bensì sulla scorta dell'incidenza

percentuale di tali parti sul costo dell'intero edificio. È necessario scindere percentualmente l'incidenza di tali parti, dopo aver individuato l'incidenza percentuale di tutte le parti della costruzione» (T. d'Angelo, La consulenza tecnica sui danni nelle costruzioni, Ed. Pirola Editore). Detta incidenza viene così individuata a partire dai valori indicati nelle seguenti tabelle riportate nella letteratura tecnica. In particolare si è fatto riferimento a quanto riportato nel testo Costi parametrici indice per tipologie edilizie (A. Bassi, ed. Maggioli, 2006), che fornisce tali dati per singole tipologie edilizie, i valori sono stati ottenuti a partire dall'esame della progettazione preliminare di opere simili e, quindi, sono da ritenersi attendibili dal punto di vista tecnico specie se si considera che in gioco non sono i valori unitari, ma le singole incidenze.

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni oggetto di accertamento, è emerso uno stato di conservazione degli immobili abbastanza buono e, sebbene gli occupanti dichiarino che le unità siano state interessate da recenti interventi di ristrutturazione interna (meno di 10 anni), si ritengono necessari ulteriori interventi di manutenzione ordinaria per entrambi gli appartamenti (per esempio su infissi e serramenti) e, in particolare per il lotto n°1, interventi di manutenzione straordinaria relativa a un bagno attualmente inutilizzabile. È necessario, in più, per entrambi gli appartamenti, procedere con una revisione di tutti gli impianti.

In base a quanto detto, è necessario procedere con un arrotondamento delle percentuali stabilite da letteratura in relazione agli interventi effettivamente necessari, in modo da calcolare un valore percentuale di deprezzamento da applicare al valore unitario ottenuto dall'analisi di mercato al fine di determinare il valore reale del bene.

I valori di incidenza indicati sono stati arrotondati dalla sottoscritta come segue:

Opera: Palazzina	Incidenza	Valori incidenza assunti Lotto 1	Valori incidenza assunti Lotto 2
Scavi e Rinterri	1,51%	0,00%	0,00%
Opere strutturali	14,74%	0,00%	0,00%
Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	1,43%	0,00%	0,00%
Solai	10,96%	0,00%	0,00%
Tetti e coperture	7,60%	0,00%	0,00%
Murature e tavolati	8,71%	5,00%	5,00%
Intonaci	5,35%	3,00%	3,00%
Assistenze murarie	4,65%	2,00%	2,00%
Pavimenti e rivestimenti	4,44%	2,00%	2,00%
Impermeabilizzazioni e isolamenti	4,20%	2,50%	2,50%
Pluviali, gronde e canali, lattoniere	0,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	2,63%	0,00%	0,00%
Facciate continue, serramenti e vetri	9,46%	3,00%	3,00%
Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	2,95%	1,50%	1,50%
Pietre e marmi	2,12%	0,50%	0,50%
Impianti RCV	6,52%	1,00%	1,00%
Impianti idrico sanitari	3,31%	3,00%	1,00%
Impianti elettrici e speciali	2,62%	1,00%	1,00%
Fognature (compresi allacciamenti)	2,47%	1,00%	1,00%
Sistemazioni esterne	1,16%	1,00%	1,00%

Opere per la sicurezza	2,67%	1,00%	1,00%
Complessivamente	100,00%	27,50%	25,50%

Tab.4: percentuale di incidenza di tutte le parti di costruzione (tratta da A. Bassi, *Costi parametri indice per tipologie edilizie La valutazione economica dei progetti in fase preliminare* Ed. Maggioli, 2006).

Si ribadisce che l'arrotondamento delle percentuali ipotizzate dalla scrivente per gli interventi trova conforto nell'ipotesi che non si poteva avere una perfetta coincidenza con quelle proposte dall'autore dovendo esse considerarsi indicative e da applicare ponderando la circostanza che le categorie di lavoro erano da intendersi per ripristino e non costruzione ex novo.

Il valore complessivo del bene, allora, va decurtato nel caso del lotto n°1 del 27,50% rispetto al valore originario, ossia è pari all'72,50% del valore calcolato precedentemente, mentre per il lotto n°2 del 25,50% che porta il nuovo valore ad essere pari al 74,50% di quello originario.

Il valore della superficie commerciale è rappresentata dall'area dell'unità immobiliare compresa all'interno del filo esterno dei muri perimetrali, a lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con immobili di altrui proprietà o con il vano scala.

$$S_c = S_p + \sum (K_n \times S_n)$$

Dove:

S_c , superficie commerciale;

S_p , superficie di proprietà;

K_n , coefficienti correttivi;

S_n , superfici accessorie.

Durante i sopralluoghi, la scrivente ha rilevato la presenza di balconi da considerare quali superfici accessorie, associate alle quali si assumerà un coefficiente riduttivo K_n pari a 0,25.

Da tutto quanto sopra esposto e approssimando in cifra tonda i risultati ottenuti, la Tab.5 riassume i dati utili per arrivare al calcolo finale del valore dei singoli lotti considerati, secondo la formulazione:

$$\text{Valore del lotto [€]} = \text{Valore unitario stimato} \left[\frac{\text{€}}{\text{mq}} \right] \times S_c [\text{mq}]$$

	Valore unitario di mercato [€/mq]	Coefficiente riduttivo	Valore unitario stimato [€/mq]	S_p [mq]	S_n [mq]	S_c [mq]	Valore del lotto [€]
Lotto n°1	885	0,725	640	73	16	77	49.280
Lotto n°2	885	0,745	660	79	14	83	54.780

Tab.5: Calcolo del valore dei lotti 1 e 2

In definitiva, dalle considerazioni fatte, in cifra tonda si assumono i seguenti valori dei lotti:

Lotto n°1: 49.300 €

Lotto n°2: 55.000 €

Tenendo conto, in via cautelativa, che per ogni immobile da sanare si possa procedere con richieste di sanatoria separate qualora vi siano diversi aggiudicatari, da tali valori è necessario detrarre

il costo delle spese di sanatoria determinate al par. E – Regolarità edilizia ed urbanistica (4.000 € per spese tecniche + 2.000 € per la sanzione da parte della Regione Calabria).

Da ciò, risulta:

Lotto n°1: 43.300 €

Lotto n°2: 49.000 €

Lotto n°3

Per quanto riguarda il lotto n°3, costituito da locali soffitta adibiti a deposito e due ampi terrazzi, in base ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari messa in evidenza dall'Agenzia delle Entrate (Fig.15) in riferimento alla fascia "Centrale" del Comune di Paola, interrogando il I semestre 2020, si evince un valore di mercato relativo alla tipologia "Box" che oscilla da un valore minimo di 480,00 €/mq a un massimo di 570 €/mq.

In considerazione del fatto che si tratta di una soffitta la cui vendita può essere indirizzata a un'utenza limitata (principalmente, per esempio, a inquilini del medesimo condominio in quanto a un esterno poco gioverebbe il suo acquisto), è stato assunto un valore unitario da porre alla base della stima pari al minimo stabilito, ossia 480 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: PAOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA ROMA, DEL CANNONE, V.LE MANNARINO, VIA GALLUPPI, S. ROCCO, MATTEOTTI, RIONE GIACONTESI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	960	L	2,9	3,6	L
Box	NORMALE	480	570	L	2,6	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	4	6	L

Fig.15: Banca dati delle quotazioni immobiliari, Paola - Agenzia delle Entrate (2020)

Stante il fatto che, in questo caso, trattasi di locali deposito e non di appartamenti, facendo riferimento in larga massima a quanto già fatto per calcolare la percentuale di decurtazione del valore unitario €/mq dei lotti precedenti, si assume un coefficiente riduttivo del 10%, in considerazione del fatto che non sono presenti allacci ai servizi e che, in base a quanto rilevato in sede di sopralluogo, si considerano necessari alcuni interventi di manutenzione relativi principalmente a intonaci, rivestimenti, infissi e pavimentazione dei terrazzi (ad oggi non calpestabili).

Il valore a metro quadro del bene, quindi, va decurtato del 10,00% rispetto al valore originario, ossia è pari all'90,00% del valore calcolato precedentemente. Pertanto risulta:

$$480 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 0,90 \cong 430,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

Analogamente alla procedura già utilizzata, si calcola il valore della superficie commerciale e il valore complessivo del lotto.

	Valore unitario di mercato [€/mq]	Coefficiente riduttivo	Valore unitario stimato [€/mq]	S_p [mq]	S_n [mq]	S_c [mq]	Valore del lotto [€]
Lotto n°3	480	0,90	430	25	126	56,50	24.408

Tab.6: Calcolo del valore del lotto 3

In definitiva, dalle considerazioni fatte, in cifra tonda si assume il seguente valore complessivo del lotto n°3: 24.400 €.

Analogamente a quanto fatto per i lotti 1 e 2 sussistendo anche per questo lotto una problematica irregolarità urbanistica da sanare, da tale valore è necessario detrarre il costo delle spese di sanatoria determinate al par. E – Regolarità edilizia ed urbanistica (4.000 € per spese tecniche + 2.000 € per la sanzione da parte della Regione Calabria).

Da ciò, risulta:

Lotto n°3: 18.400 €.

Lotto nn°4-5

Per quanto riguarda i lotti n°4 e n°5, costituiti da immobili su piano sottostrada adibiti a deposito, si farà riferimento, analogamente al lotto n°3, ai valori che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (fascia "Centrale" del Comune di Paola), fornisce relativamente alla tipologia "Box" (Fig.15) che, come già detto, oscilla da un valore minimo di 480,00 €/mq a uno massimo di 570 €/mq.

Contrariamente a quanto precisato per il lotto n°3, la vendita dei lotti nn°5 e 6 interessa un bacino di utenza più ampio, vista la posizione al piano sottostrada. Pertanto, verrà utilizzato un valore unitario di partenza pari a 500 €/mq e, considerando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria per intonaci e serramenti, una percentuale di decurtazione del suddetto valore pari al 8% (Tab.7).

Pertanto risulta:

	Valore unitario di mercato [€/mq]	Coefficiente riduttivo	Valore unitario stimato [€/mq]	S_p [mq]	S_n [mq]	S_c [mq]	Valore del lotto [€]
Lotto n°4	500	0,92	460	19	-	19	8.740
Lotto n°5	500	0,92	460	24	-	24	11.040

Tab.7: Calcolo del valore dei lotti 4 e 5

In cifra tonda:

lotto n°4: 8.750 €

lotto n°5: 11.000 €

Formazione delle quote

In merito alla divisibilità dei beni e alle quote spettanti ai singoli comproprietari con eventuali conguagli in denaro, la sottoscritta specifica che i beni oggetto di pignoramento possono dare origine alla formazione di 5 lotti per come descritto nella presente relazione tecnica.

I beni sono di proprietà della signora XXXXX per una quota pari a 1/3 (3/9) mentre i restanti 2/3 (6/9) sono di proprietà delle tre figlie, proprietarie ciascuna di 2/9.

Il frazionamento di ciascuno dei beni costituenti i lotti sarebbe antieconomico così come l'alienazione di tutti. Può quindi risultare conveniente ottenere delle quote da attribuire ai singoli proprietari in maniera da poter porre in vendita non tutti i lotti, ma quelli il cui valore copra il credito del debitore esecutato.

I valori dei lotti sono i seguenti:

Lotto n°1: Appartamento p.lla 330/24 (N.O.) € 43.300,00

Lotto n°2: Appartamento p.lla 330/24 (S.E.) € 49.000,00

Lotto n°3: Locali deposito p.lla 330/25 € 18.400,00

Lotto n°4: Locale deposito p.lla 330/17 € 8.750,00

Lotto n°5: Locale sotto strada p.lla 330/23 € 11.000,00

Per un valore complessivo del compendio pari a € 130.450,00 di cui la quota spettante alla sig.ra XXXXX è di € 43.483,33, quella complessiva delle figlie pari a € 86.966,67 (pari a € 28.988,89 ciascuno)

Si può pertanto ipotizzare la formazione di quote separate in modo da poter attribuire a ciascuno dei proprietari beni il cui valore soddisfi quanto spettante a ciascuno.

Nella formazione delle quote è necessario procedere nel rispetto di alcune indicazioni oggettive:

- ridurre al minimo i conguagli in denaro cercando di attribuire a ciascuno dei condividenti un valore pari a quello spettante;
- evitare i frazionamenti dei beni.

Nel caso di specie la scrivente dovrà formare delle quote che riflettano, sostanzialmente, i valori spettanti a ciascuno dei condividenti. Con la formazione dei lotti la sottoscritta formulerà contestualmente una ipotesi di attribuzione delle quote che avrà alla base i criteri di opportunità e oggettività delineati in precedenza.

Se si ritiene che debba essere attribuita la quota alla sola sig.ra XXXXX e i beni restanti restino indivisi tra le figlie si possono formulare due ipotesi:

Ipotesi 1:

Quota 1	costituita dal lotto 1	Valore quota € 43.300,00
Quota 2	costituita dai lotti 2-3-4-5	Valore quota € 87.150,00

Prospetto conguagli:

	quota spettante	Valore quota spettante [€]	Dare [€]	Avere [€]
XXXXXX	1/3	43.483,33		183,33
Figlie	2/3	86.966,67	-183,33	
	1	130.450,00		-

Ipotesi 2:

Quota 1	costituita dal lotto 2	Valore quota € 49.000,00
Quota 2	costituita dai lotti 1-3-4-5	Valore quota € 81.450,00

Prospetto conguagli:

	quota spettante	Valore quota spettante [€]	Dare [€]	Avere [€]
XXXXXX	1/3	43.483,33	-5.516,67	
Figlie	2/3	86.966,67		5.516,67
	1	130.450,00		-

Se si ritiene che debba essere attribuita sia la quota alla sig.ra XXXXX sia quella spettante a ciascuna delle tre figlie si può formulare l'ulteriore ipotesi che rende conto dell'entità dei conguagli complessivi tra le parti:

Ipotesi 3:

Quota 1	costituita dal lotto 1	Valore quota € 43.300,00
Quota 2	costituita dal lotto 2	Valore quota € 49.000,00
Quota 3	costituita dal lotto 5	Valore quota € 11.000,00
Quota 4	costituita dai lotti 3 e 4	Valore quota € 27.150,00

Prospetto conguagli:

	quota spettante	Valore quota spettante [€]	Dare [€]	Avere [€]
XXXXXX	1/3	43.483,33		183,33
Figlia 1	2/9	28.988,89	-20.011,11	
Figlia 2	2/9	28.988,89		17.988,89
Figlia 3	2/9	28.988,89		1.838,89
	1	130.450,00		-

Ipotesi 4:

Quota 1	costituita dal lotto 2	Valore quota € 49.000,00
Quota 2	costituita dal lotto 1	Valore quota € 43.300,00
Quota 3	costituita dal lotto 3	Valore quota € 18.400,00
Quota 4	costituita dai lotti 4 e 5	Valore quota € 19.750,00

Prospetto conguagli:

	quota spettante	Valore quota spettante [€]	Dare [€]	Avere [€]
XXXXXX	1/3	43.483,33	-5.516,67	
Figlia 1	2/9	28.988,89	-14.311,11	
Figlia 2	2/9	28.988,89		10.588,89
Figlia 3	2/9	28.988,89		9.238,89
	1	130.450,00	-	

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

Paola, 10 agosto 2022

Il CTU
(dott.ssa ing. Sara Gaudio)

Elementi dei lotti da includere nel bando di vendita**1° Lotto***Appartamento al secondo piano**Comune di Paola –Foglio 16 –p.lla 330 –porzione sub.24 lato N-O***Diritto Venduto:** 3/9**Ubicazione:** Comune di Paola, Via della Libertà, n.87**Qualità:** unità ad uso residenziale**Composizione:** Il bene è composto da una cucina, una camera da letto, un wc, un soggiorno e tre balconi. Si fa presente che originariamente dal ripostiglio si aveva accesso a un quarto balcone ma che, ad oggi, l'apertura è stata murata.**Descrizione catastale:** Comune di Paola foglio 16, caratterizzato dai seguenti dati catastali:

Comune di Paola									
bene n°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	16	330	24	1	A/3	1	10,5 vani	Totale: 185 m ² Totale escluse aree scoperte: 177 m ²	Euro 515,17
	Indirizzo			Via della Libertà n.87 piano: 2					

XXXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9

XXXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9

XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9

XXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Da frazionare ottenendo l'originaria p.lla sub 9 secondo piano**Confini:** Corpo scala (sub.13) e restante porzione del subalterno 24 a sud-est (lotto n°2). Al piano superiore sub.25 (lotto n°3) e al piano inferiore subalterni 7 e 8 non oggetto di pignoramento. Corte sub.19 da nord a nord-est a piano terra.**Provenienza:** Per quanto attiene alla ricostruzione del ventennio dall'esame del certificato sostitutivo notarile emerge che il bene, sebbene allora identificato come porzione dell'ex sub.9, risulti di XXXXX per 3/9 della proprietà, XXXXXXXX, XXXX, XXX per 2/9 ciascuno della proprietà, pervenuto con accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxx, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2014.**Comproprietari:**

1. XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9
2. XXXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9
3. XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9
4. XXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Iscrizioni pregiudiziali: il bene costituente il lotto, sito nel Comune di Paola, è stato oggetto delle seguenti formalità indicate per l'ex sub 9.

data	nn°	Atto	foglio	P.lla
28/02/2000	531/4139	Ipoteca volontaria a favore YYY e contro XXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di Lire 162.500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 65.000.000 – notaio F. Magurno del 25 febbraio 2000 – durata di anni 10.	16	330/9 330/10 330/18 330/19 330/17 330/23

Oneri condominiali: Da quanto indicato dall'amministratore, sig. ZZZZ, la sig.ra XXXXX risulta debitrice, per gli immobili di sua proprietà, di spese condominiali non pagate:

- 1.862,01 € di saldo al 31 luglio 2020;
- 309,48 € da agosto 2020 fino a novembre 2020,

per un totale di 2.171,49 €.

L'amministratore ha segnalato che è pendente un procedimento giudiziario in corso relativo a un ricalcolo delle quote dovute per una ristrutturazione condominiale: per detto procedimento, ad oggi, non risulta essere stata presentata una contabilità definitiva e, pertanto, indica la cifra presuntiva di circa 1.890 € come quella dovuta al condominio da parte della sig.ra XXXXX.

Occupazione: Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il bene è occupato dalla comproprietaria XXX. Non esistono contratti di locazione registrati.

Regolarità edilizia: Per come riportato nell'attestazione protocollata al n°34292 rilasciata alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (Area Tecnica) in data 16 Dicembre 2020, risulta che il bene sia stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata in data 31/12/1963. Per tale abuso edilizio, il sig. XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'epoca, in data 30/09/1986 presentava istanza di Condono Edilizio (protocollo n. 13801; n. progressivo 0141885206) ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47. Detta pratica edilizia non ha ancora ottenuto definizione, ma l'abuso è ritenuto sanabile avviando richiesta di sanatoria con spese da sostenere pari a 6.000 €.

Prezzo Base: € 43.300,00 (quarantatremilatrecento/00)
(già decurtato delle spese necessarie per richiesta di sanatoria)

Quota di proprietà del debitore: 3/9 pari a € 16.433,33 (sedecimilaquattrocentotrentatre/33)

2° Lotto**Appartamento al secondo piano****Comune di Paola – Foglio 16 – p.lla 330 – porzione sub.24 lato S-E****Diritto Venduto:** 3/9**Ubicazione:** Comune di Paola, Via della Libertà, n.87**Qualità:** unità ad uso residenziale**Composizione:** Il bene è composto da una cucina, una camera da letto, un soggiorno, due wc, uno studio e quattro balconi. Si fa presente che dall'appartamento è stato realizzato un accesso sulla copertura dell'unità sottostante che viene utilizzata a nessun titolo come terrazzo.**Descrizione catastale:** Comune di Paola foglio 16, caratterizzato dai seguenti dati catastali:

Comune di Paola									
bene n°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	16	330	24	1	A/3	1	10,5 vani	Totale: 185 m ² Totale escluse aree scoperte: 177 m ²	Euro 515,17
	Indirizzo			Via della Libertà n.87 piano: 2					

XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9

XXXXXXXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9

XXXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9

XXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Da frazionare ottenendo l'originaria p.lla sub 10 secondo piano**Confini:** Corpo scala (sub.13) e restante porzione del subalterno 24 a nord-ovest (lotto n°1). Al piano superiore sub.25 (lotto n°3) e al piano inferiore subalterni 7 e 8 non oggetto di pignoramento. Corte sub.19 da nord a nord-est a piano terra.**Provenienza:** Per quanto attiene alla ricostruzione del ventennio dall'esame del certificato sostitutivo notarile emerge che il bene, sebbene allora identificato come porzione dell'ex sub.10, risulti di XXXXX per 3/9 della proprietà, XXXXXXXX, XXXX, XXX per 2/9 ciascuno della proprietà, pervenuto con accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxx, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2014**Comproprietari:**

1. XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9
2. XXXXXXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9
3. XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9
4. XXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Iscrizioni pregiudiziali: il bene costituente il lotto, sito nel Comune di Paola, è stato oggetto delle seguenti formalità, indicate per l'ex sub.10:

data	nn°	Atto	foglio	P.lla
28/02/2000	531/4139	Ipoteca volontaria a favore YYY e contro XXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di Lire 162.500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 65.000.000 – notaio F. Magurno del 25 febbraio 2000 – durata di anni 10.	16	330/9 330/10 330/18 330/19 330/17 330/23

Oneri condominiali: Da quanto indicato dall'amministratore, sig. ZZZZ, la sig.ra XXXXX risulta debitrice, per gli immobili di sua proprietà, di spese condominiali non pagate:

- 1.862,01 € di saldo al 31 luglio 2020;
- 309,48 € da agosto 2020 fino a novembre 2020,

per un totale di 2.171,49 €.

L'amministratore ha segnalato che è pendente un procedimento giudiziario in corso relativo a un ricalcolo delle quote dovute per una ristrutturazione condominiale: per detto procedimento, ad oggi, non risulta essere stata presentata una contabilità definitiva e, pertanto, indica la cifra presuntiva di circa 1.890 € come quella dovuta al condominio da parte della sig.ra XXXXX.

Occupazione: Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il bene è occupato dalla signora XXXXX. Non esistono contratti di locazione registrati.

Regolarità edilizia: Per come riportato nell'attestazione protocollata al n°34292 rilasciata alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (Area Tecnica) in data 16 Dicembre 2020, risulta che il bene sia stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata in data 31/12/1963. Per tale abuso edilizio, il sig. XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'epoca, in data 30/09/1986 presentava istanza di Condono Edilizio (protocollo n. 13801; n. progressivo 0141885206) ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47. Detta pratica edilizia non ha ancora ottenuto definizione. Detta pratica edilizia non ha ancora ottenuto definizione, ma l'abuso è ritenuto sanabile avviando richiesta di sanatoria con spese da sostenere pari a 6.000 €.

Prezzo Base: € 49.000,00 (quarantanovemila/00)
(già decurtato delle spese necessarie per richiesta di sanatoria)

Quota di proprietà del debitore: 3/9 pari a € 16.333,33 (sedicimilatrecentotrentatre/33)

3° Lotto**Locali deposito terzo piano****Comune di Paola – Foglio 16 – p.lla 330 – sub.25****Diritto Venduto:** 3/9**Ubicazione:** Comune di Paola, Via della Libertà, n.87**Qualità:** locali deposito**Composizione:** Il bene è composto da quattro locali deposito e da due terrazzi.**Descrizione catastale:** Comune di Paola foglio 16, caratterizzato dai seguenti dati catastali:

Comune di Paola									
bene n°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	16	330	25	1	C/2	1	23 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 19,01
	Indirizzo			Via della Libertà n.87 piano: 3					

XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9

XXXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9

XXXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

XXX nata a xxx il xxxxxxxxxx, YYYYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Confini: Corpo scala (sub.13). Al piano inferiore sub.24 (lotti n°1 e n°2).

Provenienza: Per quanto attiene alla ricostruzione del ventennio dall'esame del certificato sostitutivo notarile emerge che il bene, sebbene allora identificato come porzione degli ex subalterni 9 e 10, risulti di XXXXX per 3/9 della proprietà, XXXXXXXXXXX, XXXX, XXX per 2/9 ciascuno della proprietà, pervenuto con accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxx, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2014

Comproprietari:

1. XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9
2. XXXXXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9
3. XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9
4. XXX nata a xxx il xxxxxxxxxx, YYYYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Iscrizioni pregiudiziali: il bene costituente il lotto, sito nel Comune di Paola, è stato oggetto delle seguenti formalità, indicate per i subalterni 9 e 10:

data	nn°	Atto	foglio	P.lla
28/02/2000	531/4139	Ipoteca volontaria a favore YYY e contro XXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di Lire 162.500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 65.000.000 – notaio F. Magurno del 25 febbraio 2000 – durata di anni 10.	16	330/9 330/10 330/18 330/19 330/17 330/23

Oneri condominiali:

Da quanto indicato dall'amministratore, sig. ZZZZ, la sig.ra XXXXX risulta debitrice, per gli immobili di sua proprietà, di spese condominiali non pagate:

- 1.862,01 € di saldo al 31 luglio 2020;
- 309,48 € da agosto 2020 fino a novembre 2020,

per un totale di 2.171,49 €.

L'amministratore ha segnalato che è pendente un procedimento giudiziario in corso relativo a un ricalcolo delle quote dovute per una ristrutturazione condominiale: per detto procedimento, ad oggi, non risulta essere stata presentata una contabilità definitiva e, pertanto, indica la cifra presuntiva di circa 1.890 € come quella dovuta al condominio da parte della sig.ra XXXXX.

Occupazione:

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il bene è utilizzato dalla signora XXXXX e della comproprietaria XXX come locali deposito. Non esistono contratti di locazione registrati.

Regolarità edilizia:

Per come riportato nell'attestazione protocollata al n°34292 rilasciata alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (Area Tecnica) in data 16 Dicembre 2020, risulta che il bene sia stato realizzato in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata in data 31/12/1963. Per tale abuso edilizio, il sig. XXXXXXXXXXXX, in qualità di proprietario dell'epoca, in data 30/09/1986 presentava istanza di Condono Edilizio (protocollo n. 13801; n. progressivo 0141885206) ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47. Detta pratica edilizia non ha ancora ottenuto definizione. Detta pratica edilizia non ha ancora ottenuto definizione, ma l'abuso è ritenuto sanabile avviando richiesta di sanatoria con spese da sostenere pari a 6.000 €.

Prezzo Base:

€ 18.400,00 (diciottomilaquattrocento/00)

(già decurtato delle spese necessarie per richiesta di sanatoria)

Quota di proprietà del debitore: 3/9 pari a € 6.133,33 (seimilacentotrentatre/33)

4° Lotto**Locale deposito piano sottostrada****Comune di Paola – Foglio 16 – p.lla 330 – sub.17****Diritto Venduto:** 3/9**Ubicazione:** Comune di Paola, Via della Libertà (ex Via del Rango)**Qualità:** locale deposito**Composizione:** Il bene è composto da un unico locale.**Descrizione catastale:** Comune di Paola foglio 16, caratterizzato dai seguenti dati catastali:

Comune di Paola									
bene n°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	16	330	17	1	C/2	2	19 m ²		Euro 18,64
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano S1					

XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9

XXXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9

XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

XXX nata a xxx il xxxxxxxxxx, YYYYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Confini: p.lla 330 sub.23 a sud-est e circondato da sud-ovest a nord-est dalla p.lla 1170 sub.1.**Provenienza:** Per quanto attiene alla ricostruzione del ventennio dall'esame del certificato sostitutivo notarile emerge che il bene risulta di XXXXX per 3/9 della proprietà, XXXXXXXX, XXXX, XXX per 2/9 ciascuno della proprietà, pervenuto con accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxx, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2014**Comproprietari:**

1. XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9
2. XXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9
3. XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9
4. XXX nata a xxx il xxxxxxxxxx, YYYYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Iscrizioni pregiudiziali: il bene costituente il lotto, sito nel Comune di Paola, è stato oggetto delle seguenti formalità:

data	nn°	Atto	foglio	P.lla
28/02/2000	531/4139	Ipoteca volontaria a favore YYY e contro XXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di Lire 162.500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 65.000.000 – notaio F. Magurno del 25 febbraio 2000 – durata di anni 10.	16	330/9 330/10 330/18 330/19 330/17 330/23

Oneri condominiali:

Da quanto indicato dall'amministratore, sig. ZZZZ, la sig.ra XXXXX risulta debitrice, per gli immobili di sua proprietà, di spese condominiali non pagate:

- 1.862,01 € di saldo al 31 luglio 2020;
- 309,48 € da agosto 2020 fino a novembre 2020,

per un totale di 2.171,49 €.

L'amministratore ha segnalato che è pendente un procedimento giudiziario in corso relativo a un ricalcolo delle quote dovute per una ristrutturazione condominiale: per detto procedimento, ad oggi, non risulta essere stata presentata una contabilità definitiva e, pertanto, indica la cifra presuntiva di circa 1.890 € come quella dovuta al condominio da parte della sig.ra XXXXX.

Occupazione:

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il bene è utilizzato dalla signora XXXXX e della comproprietaria XXX come locali deposito. Non esistono contratti di locazione registrati.

Regolarità edilizia:

Per come riportato nell'attestazione protocollata al n°34292 rilasciata alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (Area Tecnica) in data 16 Dicembre 2020, relativamente a tale bene risulta che il sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario dell'epoca, ha presentato in data 30/09/1986 istanza di Condonò Edilizio (protocollo n.13799, n. progressivo 0141885307) ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da un appartamento al piano terra e di un sottostante magazzino in Via Fosse del Rango. Per detta istanza è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 03/10/2003 avente protocollo n. 18911.

Prezzo Base:

€ 8.750,00 (ottomilasettecentocinquanta/00)

Quota di proprietà del debitore: 3/9 pari a **€ 2.916,67 (duemilanovecentosedici/67)**

5° Lotto**Locale deposito piano sottostrada****Comune di Paola – Foglio 16 – p.lla 330 – sub.23**

- Diritto Venduto:** 3/9
- Ubicazione:** Comune di Paola, Via della Libertà (ex Via del Rango)
- Qualità:** locale deposito
- Composizione:** Il bene è composto da un unico locale.
- Descrizione catastale:** Comune di Paola foglio 16, caratterizzato dai seguenti dati catastali:

Comune di Paola									
bene n°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	P.lla	sub	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	16	330	23	1	C/2	2	20 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 19,63
	Indirizzo			Via del Rango n.81 piano S1					

XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9

XXXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9

XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

XXX nata a xxx il xxxxxxxxxx, YYYYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Confini: p.lla 330 sub.17 a nord-ovest, p.lla 330 sub. 22 a sud-est e circondato a sud-ovest e a nord-est dalla p.lla 1170 sub.1.

Provenienza: Per quanto attiene alla ricostruzione del ventennio dall'esame del certificato sostitutivo notarile emerge che il bene risulta di XXXXX per 3/9 della proprietà, XXXXXXXX, XXXX, XXX per 2/9 ciascuno della proprietà, pervenuto con accettazione tacita di eredità del defunto XXXXXXXXXXXX, nato in xxx il xxxx e deceduto il xxxxx, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn° 2130/2689 del 30 gennaio 2020 rep. 1004 del 16 dicembre 2014

Comproprietari:

1. XXXXX nata a yyyy il xxxxxx, YYYYYYYY – Proprietà per 3/9
2. XXXXXXXX nata a xxx il xxxxxx, YYYYYYYY, Proprietà per 2/9
3. XXXX nata a xxx il xxxxxxxx, YYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9
4. XXX nata a xxx il xxxxxxxxxx, YYYYYYYYYYYY - Proprietà per 2/9

Iscrizioni pregiudiziali: il bene costituente il lotto, sito nel Comune di Paola, è stato oggetto delle seguenti formalità:

data	nn°	Atto	foglio	P.lla
28/02/2000	531/4139	Ipoteca volontaria a favore YYY e contro XXXXXXXXXXXX per un montante ipotecario di Lire 162.500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo di Lire 65.000.000 – notaio F. Magurno del 25 febbraio 2000 – durata di anni 10.	16	330/9 330/10 330/18 330/19 330/17 330/23

Oneri condominiali:

Da quanto indicato dall'amministratore, sig. ZZZZ, la sig.ra XXXXX risulta debitrice, per gli immobili di sua proprietà, di spese condominiali non pagate:

- 1.862,01 € di saldo al 31 luglio 2020;
- 309,48 € da agosto 2020 fino a novembre 2020,

per un totale di 2.171,49 €.

L'amministratore ha segnalato che è pendente un procedimento giudiziario in corso relativo a un ricalcolo delle quote dovute per una ristrutturazione condominiale: per detto procedimento, ad oggi, non risulta essere stata presentata una contabilità definitiva e, pertanto, indica la cifra presuntiva di circa 1.890 € come quella dovuta al condominio da parte della sig.ra XXXXX.

Occupazione:

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il bene è utilizzato dal sig. XXXXXXXX, il quale dichiara di essere proprietario dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Paola, Foglio 16, p.lla 330, sub.23, in quanto ne ha possesso da più di 20 anni, in forza di una scrittura privata cui, però, non ha mai fatto seguito alcun rogito notarile. Non esistono contratti di locazione registrati.

Regolarità edilizia:

Per come riportato nell'attestazione protocollata al n°34292 rilasciata alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paola (Area Tecnica) in data 16 Dicembre 2020, relativamente a tale bene risulta che il sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario dell'epoca, ha presentato in data 30/09/1986 istanza di Condono Edilizio (protocollo n.13799, n. progressivo 0141885307) ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47, relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da un appartamento al piano terra e di un sottostante magazzino in Via Fosse del Rango. Per detta istanza è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 03/10/2003 avente protocollo n. 18911.

Prezzo Base:

€ 11.000,00 (undicimila/00)

Quota di proprietà del debitore: 3/9 pari a € 3.666,67 (tremilaseicentosessantasei/67)

Il CTU

(dott.ssa ing. Sara Gaudio)

Elenco Allegati

- 001 – Attestazione Agenzia delle Entrate
- 002 – Attestazione UTC Paola
- 003 – Concessione Edilizia 31/12/1963
- 004 – Certificato di abitabilità 1964
- 005 – Planimetrie catastali
- 006 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (anno 2020)
- 007 – Planimetrie stato di fatto
- 008 – Visure Catastali
- 009 – Pratica di condono non definito (sub.24 e sub.25)
- 010 – Pratica di condono definito (sub.17 e sub.23)
- 011 – Duplo accettazione tacita di eredità
- 012 – Situazione condominiale
- 013 – Ricevuta diritti di segreteria UTC Paola
- 014 – Servizio Fotografico