

Tecnico incaricato: Arch. Onofrio Pietro Graziano

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al N. 1233

iscritto all'Albo del Tribunale di Rossano

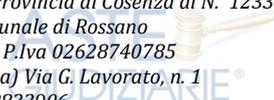
C.F. GRZNR69H29H579V- P.Iva 02628740785

con studio in Rossano (Cosenza) Via G. Lavorato, n. 1

cellulare: 3478832906

email: graziano.architetto@gmail.com

PEC: onofriopietro.graziano@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
SEZIONE Esecuzione Imm. Civ.



Procedura n. 98/98

⌘•Ⓜ•Ⓜ

Debitore: [REDACTED]

Presso studio:
Avv. Coscarella Giovanni
studiolegale.coscarellamazulla@pec.giuffre.it

Comproprietario: [REDACTED]

Terzo: [REDACTED]
Presso studio:
Avv. Bellintani Libero
avvocatoliberobellintani@pec.giuffre.it

Creditore: [REDACTED]

Presso studio:
Avv. Madeo Margherita
avvmargheritamadeo@pec.giuffre.it

Creditore Intervenuto: [REDACTED]

Presso studio:
Avv. Gargano Benedetto
benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it

Custode Giudiziario: Avv. Valeria Pugliese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Valutazione immobili in merito alla richiesta formulata

in data 18/12/2023





Ill.mo Sig. G.E. Dott. Alessandro PAONE



Con verbale di udienza del 18/12/2023, il G.D.E. Dott. Alessandro PAONE, Giudice delle Esecuzioni Civili, con ordinanza all'esito della fase sommaria dell'opposizione ex art. 619 c.p.c. proposta da [REDACTED], è stata disposta la sospensione dell'esecuzione limitatamente alla quota di proprietà di 1/2 dell'intero compendio immobiliare pignorato riferibile ai predetti opposenti, quali [REDACTED];



- ritenuto, quindi pignorata solo la quota di proprietà di 1/2 del predetto compendio riferibile a [REDACTED];



- sono state sospese le operazioni di vendita, aventi ad oggetto l'intera proprietà dei beni;

È stato richiesto al sottoscritto C.T.U. una nuova perizia di stima con i quesiti di seguito indicato e fissando l'udienza per il 14.05.2024 alle ore 10:30 per la comparizione delle parti.



Ulteriori Quesiti:



1) *descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*



2) *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di proprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*



3) *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di proprietà;*



4) *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge*



Perito: Arch. Pietro O. Graziano
2 di 10



28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52;

1. Premessa:

A seguito di richiesta formulata dal G.E. del 18/12/2023, il sottoscritto Arch. Pietro O. GRAZIANO, a seguito di sopralluogo tenutosi in data 18/03/2024, ho potuto accertare e verificare che i luoghi oggetto di causa non hanno subito dei mutamenti rispetto al sopralluogo precedentemente eseguito.

2. Risposte ai chiarimenti richiesti:

2.1 descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

Al fine di una facile comprensione dello stato dei luoghi dei beni oggetto di stima, si riepilogano i dati catastali, le consistenze e le rivalutazioni al oggi per come richiesto, precisando che la superficie complessiva dell'intero compendio è pari a **mq. 36.760,00**.

DATI CATASTALI:

TERRENI

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ.	REDDITO
11	134A	SEMINATIVO	1	993	€7,18 - €3,08
11	134B	AGRUMETO	2	6417	€198,85 - €69,60
11	583	AGRUMETO	2	1720	€53,30 - €18,65
11	1743	AGRUMETO	2	11680	€361,93 - €126,68
11	1739A	ULIVETO	3	673	€1,39 - €1,74
11	1739B	AGRUMETO	2	5254	€162,81 - €56,98
11	1739C	FRUTTETO	U	9238	€190,84 - €100,19

SUPERFICIE TERRENO PARTICELLE URBANE

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE MQ.	REDDITO
11	1740	ENTE URBANO		341	
11	1741	ENTE URBANO		383	
11	1742	ENTE URBANO		61	

DATI FABBRICATI

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
11	1740	1	C/2	4	300	€ 325,37
11	1741	1	A/3	2	4,5	€ 180,11
11	1741	2	A/3	2	4,5	€ 180,11
11	1742	1	C/2	4	50	€ 54,23

CONSISTENZA E NATURA ATTUALE TERRENI:

Dal sopralluogo è emerso che allo stato attuale le colture dei terreni praticate in loco corrispondono essenzialmente a terreni di natura agrumeto e frutteto.

Di seguito si riportano le superfici e i valori di ogni singola coltura realmente praticata sul posto, per come rappresentato nella planimetria allegata tavola n 2.

TERRENI

COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE	PREZZO AL MQ.	VALORE
AGRUMETO	24345	€ 5,50	€ 133.897,50
FRUTTETO (tipo fico)	11630	€ 2,50	€ 29.075,00
		Totale complessivo	€ 162.972,50

CONSISTENZA, STIMA E DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI:

Dal sopralluogo è emerso che all'interno dell'intero compendio insistono 6 corpi di fabbrica, contraddistinte con le lettere A-B-C-D-E-F, per come rappresentato nella planimetria allegata tavola n 3. Per quanto riguarda i fabbricati A-B-C-D erano già esistenti all'epoca dell'ultimo sopralluogo effettuato il 02/09/2011, mentre per i corpi di fabbrica E-F sono stati realizzati senza titolo edilizio in epoca recente, successivo all'anno 2019 in poi.

**FABBRICATO "A"**

Edificio Corpo "A" sito in Corigliano-Rossano (CS) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton, formato da numero due unità immobiliari adibiti ad abitazione. posto al piano Terra, contraddistinti con la particella catastale 1741 sub. 1 e 2, aventi un'altezza variabile tra mt.2,10 e mt.4,45.

SUB.1 è formato da una porzione di fabbricato con annesso terrazzo ante 1967 urbanisticamente a norma, e da due porzioni di fabbricato da demolire in quanto non sanabili perché non rispettano la distanza minima dalla strada principale.

La superficie lorda commerciale risulta pari a mq. 69,40 più terrazzo di mq. 15,96 (considerato nella valutazione al 60% pari a mq. 9,58).

La superficie dei corpi da demolire è pari a circa mq.21,32.

SUB.2 è formato da una porzione di fabbricato ante 1967 urbanisticamente a norma, e da una porzione di fabbricato realizzato senza titoli edilizi da sanare urbanisticamente.

La superficie lorda commerciale risulta pari a mq. 63,00.

La superficie dei corpi da demolire è pari a circa mq.34,50.

Per quanto riguarda l'individuazione grafica si rimanda agli Allegati.

APPARTAMENTO	CONSISTENZA MQ.	PREZZO AL MQ.	VALORE
SUB. 1	69,40+9,58= 78,98	€ 350	€ 27.643
SUB. 2	63,00	€ 350	€ 22.050
		Totale complessivo	€ 49.693,00
A detrarre i costi per la demolizione delle porzioni abusive come da computo.			€ -4.791,78
Spese Tecniche per la pratica di demolizione e regolarizzazione			€ -1.900,00
Valore complessivo al netto delle detrazioni			€ 43.001,22



FABBRICATO "B"

Edificio Corpo "B" sito in Corigliano-Rossano (CS) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton, formato da numero una unità immobiliare adibita a magazzino/deposito posto al piano Terra, contraddistinti con la particella catastale 1740 sub. 1, aventi un'altezza variabile tra mt.3,00 e mt.5,25.

Fabbricato realizzato abusivamente senza titolo edilizio della superficie lorda pari a mq. 341,00 caratterizzato con mq. 240 a magazzino con altezza media di mt. 4,80, mq. 61,30 a deposito con altezza mt.3,00 e bagno di mq. 5,85 sempre con altezza di mt.3,00; la cui regolarizzazione urbanistica, ad oggi, non è più possibile in quanto con la divisione in quote l'intero lotto OVS viene a mancare per come previsto dal PRG quindi da demolire. Non si attribuisce nella presente perizia alcun valore in quanto gli stessi non sono regolarizzabili e commercializzabili.

FABBRICATI "C-D"

Edificio Corpo "C" di mq. 61,00 sito in Corigliano-Rossano (CS) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton, contraddistinti con la particella catastale 1742 sub. 1 e il fabbricato corpo "D" di mq. 6,00, risultano essere degli edifici in muratura utilizzati come pollaio e piccolo magazzino/deposito realizzati abusivamente senza titolo edilizio ed edificati a distanza non legale, la cui regolarizzazione urbanistica, ad oggi, non è più possibile in quanto con la divisione in quote l'intero lotto OVS viene a mancare per come previsto dal PRG quindi da demolire. Non si attribuisce nella presente perizia alcun valore in quanto gli stessi non sono regolarizzabili e commercializzabili.

FABBRICATO "E"

Edificio Corpo "E" di mq. 72,00 sito in Corigliano-Rossano (CS) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton, risulta essere realizzato in muratura portante e copertura metallica utilizzato come magazzino, realizzato abusivamente senza titolo edilizio, edificato in epoca successiva all'anno 2019 e a distanza non legale, la cui regolarizzazione urbanistica, ad oggi, non è più possibile in quanto con la divisione in quote l'intero lotto OVS viene a mancare per come previsto dal PRG quindi da demolire. Non si attribuisce

nella presente perizia alcun valore in quanto gli stessi non sono regolarizzabili e commercializzabili.

FABBRICATO "F"

Edificio Corpo "F" di mq. 57,00 con annessa tettoia metallica di mq. 53,00 sito in Corigliano-Rossano (CS) frazione c/da Apollinara Via Lago di Balaton, risulta essere realizzato in muratura portante e copertura metallica utilizzato come magazzino, realizzato abusivamente senza titolo edilizio, edificato in epoca successiva all'anno 2019 e a distanza non legale, la cui regolarizzazione urbanistica, ad oggi, non è più possibile in quanto con la divisione in quote l'intero lotto OVS viene a mancare per come previsto dal PRG quindi da demolire. Non si attribuisce nella presente perizia alcun valore in quanto gli stessi non sono regolarizzabili e commercializzabili.

2.2 dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

Il sottoscritto il giorno del sopralluogo su richiesta di entrambe le parti raccoglie e verbalizza le richieste di entrambi le parti circa la divisione che avvenga e consolidi ormai uno stato di fatto già esistente di possesso bonario. Su una planimetria si è provveduto a riportare quanto dichiarato dalle parti che poi hanno sottoscritto, precisando che la divisione concordata tra i condividenti e di facile realizzazione con costi contenuti (Vedi Allegati).

2.3 in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

In riferimento a quanto dichiarato dalle parti il sottoscritto ha redatto/predisposto un progetto di divisione in due quote (Vedi Allegati), eseguendo un tipo di frazionamento

delle particelle n. 1739 e 1743 in modo da garantire uno spazio intorno agli edifici esistenti per come già attualmente in uso.

QUOTA-1: la quota 1 sarà costituita da terreno di natura prettamente agrumeto formato dalla particella n. 134 di mq.7.410 e porzione della n. 1743 di circa mq. 11.460, comprensivo anche dei sedimi dei due fabbricati ("E" - "F") ricadenti sulla part. N. 1743 (da demolire).

Tale quota, per come dichiarato dalle parti in sede di sopralluogo è posseduta dai Sig.ri [REDACTED] (eredi della [REDACTED]) comproprietaria non eseguita).

COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE	PREZZO AL MQ.	VALORE
AGRUMETO (in possesso)	18.870	€ 5,50	€ 103.785,00
		Totale complessivo	€ 103.785,00

QUOTA1: Terreni = TOTALE COMPLESSIVO € 103.785,00

ASSIMILABILE A CORPO AD € 104.000,00

QUOTA-2: la quota 2 sarà costituita da terreno di natura agrumeto e frutteto, formato dalla particella n. 583 di mq. 1.720 e porzione della n. 1739 di mq. 15.385, con anche la superficie dei fabbricati con corti "A" - "B" - "C" - "D" per mq. 785.

Tale quota, per come dichiarato dalle parti in sede di sopralluogo è posseduta dal Sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

TERRENI

COLTURA PRATICATA	SUPERFICIE	PREZZO AL MQ.	VALORE
AGRUMETO (in possesso)	5.475	€ 5,50	€ 30.112,50
FRUTTETO (Tipo Fico)	11.630	€ 2,50	€ 29.075,00
SEDIME FABBRICATI "B"- "C"- "D"	402	€ 5,50	€ 2.211,00
		Totale complessivo	€ 61.378,50

FABBRICATI

APPARTAMENTO	CONSISTENZA MQ.	PREZZO AL MQ.	VALORE
SUB. 1	69,40+9,58= 78,98	€ 350	€ 27.643
SUB. 2	63,00	€ 350	€ 22.050
		Totale complessivo	€ 49.693,00
A detrarre i costi per la demolizione delle porzioni abusive come da computo.			€ -4.791,78
Spese Tecniche per la pratica di demolizione e regolarizzazione			€ -1.900,00
Valore complessivo al netto delle detrazioni			€ 43.001,22

QUOTA2: Terreni + Fabbricati = TOTALE COMPLESSIVO € 104.399,72

ASSIMILABILE A CORPO AD € 104.000,00

Dall'analisi della valutazione di cui sopra non si evidenzia conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, avendo le rispettive quote di comproprietà attualmente in possesso lo stesso valore e cioè € 104.000,00 per ciascuna quota.

2.4 dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52;

Per come già esposto precedentemente per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica ai fini che ne consenta la commerciabilità degli immobili, si precisa che non avendo più la quota OVS per intero, solo il fabbricato denominato "A" potrà essere recuperato previa la regolarizzazione sopra esposta. Mentre per quanto riguarda il resto degli edifici non avendo più le condizioni urbanistiche questi dovranno essere demoliti.

CONCLUSIONE:

Il sottoscritto quantifica nella seguente sezione i costi inerenti il frazionamento necessario per la definizione cartografica delle due quote (attualmente in possesso dalle due parti). Tali spese di frazionamento pari ad € 2.000,00 saranno divise in misura del 50% tra le parti.

Nel ringraziare al S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, secondo i quesiti formulati nell'incarico affidatomi.

Corigliano-Rossano, li 13.04.2024

Il CTU
Arch. Pietro O. GRAZIANO