

3

Arch. Rosanna Droghini
C.F. DRGRNN71A52G975J
Via Pantano, 20 - 87028 Praia a Mare (Cs)
Tel. Cell. 346 6910285
arch.rdroghini@alice.it
rosanna.droghini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI PAOLA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA TECNICA

Esecuzione Immobiliare Proc. Nr. 135/2016 RGEI
G.I. Dott.ssa Federica Laino

C.T.U. Arch. Rosanna Droghini



ROSANNA
DROGHINI
ARCHITETTO
04.01.2023
18:03:43
UTC

TRIBUNALE DI PAOLA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare Proc. Nr. 135/2016 RGEI
G.I. Dott.ssa Federica Laino

contro

Indice

- **Perizia Tecnica**
- **Allegati**

TRIBUNALE DI PAOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare Proc. Nr. 135/2016 RGEI

PERIZIA TECNICA

La sottoscritta Arch. Rosanna Droghini iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Paola al n. 210 e iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1094, nominata C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare Proc. Nr. 135/2016 RGEI, con Provvedimento di Nomina del 07/05/2018 dal Giudice Dott. Filippo Putaturo, in data 10/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito presso la Cancelleria Sezione Espropriazioni Immobiliari - Tribunale di Paola per rispondere ai quesiti richiesti.

Successivamente la scrivente consegnava la propria C.T.U. in data 04/11/2018

Con ordinanza del 06/10/2019 il Giudice Dott. Federica Laino assegnava alla sottoscritta quesiti integrativi. Successivamente la scrivente depositava la Relazione integrativa in data 08/04/2020.

Nell'udienza del 14/09/2022 il giudice Dott.ssa Federica Laino disponeva il deposito di una nuova Perizia di Stima per il **solo sub 4** attenendosi ai quesiti originari.

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo 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 heredita*) (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 iscrizioni relative alle vicende traslative relative 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, interno, accesso, indicando , ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento ed 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 utili;

- 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 d 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 tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali

agli immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisati e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001. N. 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.p.

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. 576 cpc;
- 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 dati di pignoramenti.

Ai fini di cui sopra , alleghi : visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale pregressa.

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 la trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta trascrizione 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 di 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 casi 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 cc..

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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

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

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 soprintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (a 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'amministrazione 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 redazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quello 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.

Indichi gli estremi della licenza edilizia 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 art. 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 art. 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 quest'ultimo caso se sussistono

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 del '85 ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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) , verificare l'esistenza 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 DPR 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi 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 verifichi tutte le 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 nel caso in cui 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 e autorizzazione del GE;

proceda, in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c. dall'art. 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 dei costi

1) **Determini** preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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; 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 dell'art. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

PREMESSA

In data 25/10/2022 la sottoscritta, ha inviato raccomandata A/R all'esecutato sig. _____; e in data 24/10/2022 PEC ai legali dei creditori con la convocazione del sopralluogo fissato per il giorno 04/11/2022 alle ore 15:30, sul luogo oggetto di causa. ed ha proceduto ad effettuare il sopralluogo.

Il sopralluogo era stato precedentemente concordato con la Custode Giudiziaria Dott.ssa Anna Maria De Luca.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha proceduto a verificare, relativamente al solo sub 4: - le misurazioni già rilevate per la redazione della precedente perizia, -la presenza di eventuali modifiche dello stato dei luoghi, - lo stato di conservazione dell'immobile,

tutte le informazioni necessarie per l'adempimento dell'incarico.

Si è inoltre proceduto ad effettuare un ulteriore rilievo fotografico all'interno e all'esterno dell'abitazione.

Il sopralluogo si è concluso alle 16 e15 con la stesura del verbale.

(Allegato N.1 – Verbale sopralluogo)

Successivamente sono state svolte le indagini di mercato e fatte tutte le necessarie ricerche e verifiche al fine di conoscere i dati utili per fissare il valore del bene e poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo 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 heredita*) (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 iscrizioni relative alle vicende traslative relative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizione pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Risposta Quesito A

Esaminata la documentazione agli atti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la sottoscritta CTU non ha rilevato dati mancanti o inidonei.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione

ipotecaria e catastale allegata agli atti:

-Nota di trascrizione del 08/07/1997 - Reg. Gen. n. 14444, Reg. Part. n. 11776,

Dati relativi al titolo

Descrizione titolo: Atto Amministrativo; Data: 09/05/1995; n. repertorio: 262/149

Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro - Belvedere Marittimo (Cs)

Specie dell'atto: Atto per causa di morte

Codice atto: 305 – Certificato denuncia di successione

Immobili

1 - Comune di Belvedere Marittimo, foglio 32, part.IIa 325, sub. 1,

nat. A- Appartamento ,

2 - Comune di Belvedere Marittimo, foglio 32, part.IIa 325, sub. 2,

nat. C – Fabbricato in corso di costruzione,

3 - Comune di Belvedere Marittimo, foglio 32, part.IIa 325, sub. 3,

nat. A- Appartamento,

Soggetti a favore:

1 – (

-

Soggetti contro:

1

-Nota di trascrizione del 22/05/2004 - Reg. Gen. n. 14299, Reg. Part. n. 10631,

Dati relativi al titolo

Descrizione titolo: Atto Notarile Pubblico; Data: 17/05/2004; n. repertorio: 58117/19407

Notaio: Lanzillotti Stefania, Sede di Cosenza, C.F. LNZSFN54M42D086Z

Specie dell'atto: Atto tra vivi

Codice atto: 112 – Compravendita

Immobili

1 - Comune di Belvedere Marittimo, foglio 32, part.IIa 325, sub. 4,

nat. A3- Abitazione di tipo economica, Consistenza: 3,5 vani, Piano 1-S1,

Indirizzo contrada Rocca.

Soggetti a favore:

1 –

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota 1/1

Soggetti contro:

1 –

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota 1/1 in regime di Bene Personale

-Nota di trascrizione del 22/05/2004 - Reg. Gen. n. 14300, Reg. Part. n. 2051,

Dati relativi al titolo

Descrizione titolo: Atto Notarile Pubblico; Data: 17/05/2004; n. repertorio: 58118/19408

Notaio: Lanzillotti Stefania, Sede di Cosenza, C.F. LNZSFN54M42D086Z

Specie dell'atto: Ipoteca volontaria

Codice atto: 176 – Concessione garanzia di mutuo fondiario

Immobili

1 - Comune di Belvedere Marittimo, foglio 32, part.IIa 325, sub. 4,

nat. A3- Abitazione di tipo economica, Consistenza: 3,5 vani, Piano 1-S1,

Indirizzo contrada Rocca.

Soggetti a favore:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota 1/1 per il diritto di proprietà

Soggetti contro:

1 –

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota 1/1 per il diritto di proprietà

-Nota di trascrizione del 19/12/2016 - Reg. Gen. n. 30266, Reg. Part. n. 24583,

Dati relativi al titolo

Descrizione titolo: Atto giudiziario; Data: 22/11/2016; n. repertorio: 710

Pubblico Ufficiale: Tribunale, Sede di Paola (Cs), C.F. 86002042789

Specie dell'atto: Atto Esecutivo Cautelare

Codice atto: 726 – Verbale di pignoramento immobili

Immobili

1 - Comune di Belvedere Marittimo, foglio 32, part.IIa 325, sub. 4,

nat. A3- Abitazione di tipo economica, Consistenza: 3,5 vani, Piano 1-S1,

Indirizzo contrada Rocca.

Soggetti a favore:

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota 1/1 per il diritto di proprietà

Soggetti contro:

1 –

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota 1/1 per il diritto di proprietà

QUESITO - 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, interno, accesso, indicando , ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento ed 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 utili;
- 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 d 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 tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali agli immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisati e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001. N. 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.p.

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. 576 cpc;
- 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 dati di pignoramenti.

Ai fini di cui sopra , alleghi : visura catastale storica, estratto di mappa e planimetria catastale attuale e pregressa.

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 la trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta trascrizione 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 di 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.

Risposta Quesito B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il bene immobile, oggetto di Perizia, è sito nel Comune di Belvedere Marittimo in località Rocca n.114 ed è costituito da un piano seminterrato con portico antistante e da piano primo, facenti di un fabbricato per civile abitazione.

Il fabbricato confina con la Strada provinciale con proprietà
e con proprietà

▪ *Superficie Immobile*

La **superficie commerciale** dell'immobile è di **139,78 Mq**

La **superficie utile** è di :

piano seminterrato	42,33 mq
portico	76,00 mq
piano primo	50,40 mq
balcone	11,00 mq

▪ *Dati catastali*

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento hanno consentito di individuare l'immobile.

L'immobile è censito dall'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo, con i seguenti dati identificativi:

Foglio 32 Particella 325 sub 4 Piano 1 – S1.

z.c. 2 - categoria A/3 – classe 1 – vani 3,5 – Superficie catastale 80 mq - rendita catastale euro 131,05 di proprietà

Attualmente i piani dell'edificio sono adibiti a civile abitazione.

Si allegano le planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica.

Allegato N.2 – Planimetrie stato dei luoghi: Pianta piano seminterrato, pianta piano primo

Allegato N.3 – Rappresentazione fotografica

▪ **Descrizione Immobile**

Il bene, oggetto di perizia, è costituito da due livelli: il piano seminterrato con portico antistante ed il primo piano.

Si accede a tali livelli da un vano scala su cui si trova anche l'accesso all'immobile al piano terra, non oggetto di perizia.

Il piano seminterrato ha fuori terra il lato posto ad est, protetto da un portico di circa 76,00 mq, realizzato con una struttura in cemento armato, ed in corso di costruzione.

(Fot.4, fot.5, fot.14, fot.15)

Tale piano è costituito da un ambiente di circa mq 18,00 adibito a cucina, mediante un vano porta si accede ad altro ambiente di circa mq 12,22 adibito a magazzino e successivamente si passa in un piccolo vano, adibito a cantina, di 9,21 mq. *(Fot.2, fot.3)*

I lati posti a sud ed a nord sono parzialmente interrati.

Un'apertura permette di accedere direttamente dal piano seminterrato al portico.

Attraverso il vano scala si accede al piano primo, composto da un vano bagno situato in adiacenza al pianerottolo di arrivo della scala, da un corridoio di circa mq 10,00, su cui si aprono i vani porta di tre ambienti rispettivamente di mq 14,32 (L1), di mq 9,80 (L2) e di mq 12,67 (L3), (così come indicati nelle planimetrie allegate). *(Fot.7 - Fot.11)*

Gli ambienti del piano primo sono illuminati da finestre, nello specifico il corridoio e la stanza identificata nella planimetria allegata come L1, mentre i due vani L2 e L3 hanno l'affaccio su un unico balcone che corre lungo la facciata principale dell'edificio ed ha una dimensione di circa 11,00 mq.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, con tramezzi in laterizio, e solai in

latero – cemento.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno pitch-pine, chiusi da vetri privi di adeguato spessore, protetti con avvolgibili in plastica di colore arancio.

La porta di ingresso è in legno. Il vano scala è pavimentato con lastre di marmo economico per il piano terra e primo, la scala di accesso al piano seminterrato ha in gradini in cemento lisciato, il vano è illuminato da un'ampia finestra con infisso in ferro. (Fot.12, fot.13)

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica di tipo commerciale, di diversa dimensione e tipologia a seconda degli anni di realizzazione dei piani del fabbricato.

Il vano bagno ha apparecchi sanitari in vetro china e pareti rivestite in ceramica smaltata.

Il balcone ha ringhiera in ferro.

L'impianto elettrico è realizzato con materiali di media qualità risalenti agli anni di realizzazione del fabbricato.

Il portico, ancora in corso di costruzione, ha una struttura in cemento armato, costituita da pilastri e solaio di copertura.

Sia il piano primo che il seminterrato si trovano in un cattivo stato di conservazione dovuto alla vetustà dell'immobile e alla mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare:

- il vano bagno presenta numerose carenze relative agli apparecchi sanitari presenti, alle sue dimensioni ridotte, alla elevata presenza di umidità che ha portato alla creazione di fenomeni di condensa, dovute alla cattiva areazione e alla mancanza di manutenzione ordinaria della copertura che ha causato l'infiltrazione di acqua piovana; (Fot.17)
- nei vani al piano primo si è riscontrata una consistente presenza di umidità e condensa; (Fot.18, fot.19)
- parte della pavimentazione sul balcone risulta essere divelta; (Fot.16)
- gli infissi esterni del primo piano sono non adeguati e mal funzionanti mentre quelli del piano seminterrato sono realizzati con elementi di recupero.

Identificazione pregressa dei beni

Nell'atto di pignoramento per il bene pignorato vengono riportati i seguenti dati:

Foglio 32 Particella 325 sub 4 Piano 1 – S1,

z.c. 2 - categoria A/3 – classe 1 – vani 3,5 – Superficie catastale 80 mq - rendita catastale euro 131,05 di proprietà

Tali dati coincidono con quelli contenuti nella nota di trascrizione depositata agli atti, ed hanno permesso di individuare l'immobile.

Dallo studio delle visure storiche effettuate si evince che :

Il **subalterno 4** Foglio 32 Particella 325 è stato generato in data 16/05/2002 dalla fusione del subalterno 2 Foglio 32 Particella 325 e del subalterno 3 Foglio 32 Particella 325.

Difformità catastali :

Foglio 32 Particella 325 sub 4 Piano 1 – S1

Il bene oggetto di pignoramento presenta una difformità grafica fra lo stato di fatto e la planimetria catastale da individuarsi nella diversa distribuzione degli ambienti sia al piano seminterrato sia al piano primo.

Tali difformità non influiscono nella valutazione dell'immobile e possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una nuova scheda catastale relativa alla diversa distribuzione degli ambienti.

Allegato N.4 – Riferimenti catastali : - Estratto di mappa, - Visura storica per immobile - Planimetria catastale sub 4.

<u>QUESITO - C - Stato di possesso</u>

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 cc..

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.

Risposta Quesito C

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta attualmente occupato dall'esecutato .

Non esistono contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza .

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

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 soprintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (a 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 anteriore alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca inoltre presso l'amministrazione 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.

Risposta Quesito D

Dalle ricerche effettuate non risulta l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di qualsiasi natura.

Non vi sono vincoli artistici, storici, né diritti demaniali.

L'area dove insiste il fabbricato è soggetta a Vincolo paesaggistico (D.lgs n.42 del 22/01/2004).

Non vi è alcuna spesa condominiale, né spese fisse di gestione.

QUESITO – E- Regolarità edilizia ed urbanistica

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 redazione di stima dei relativi estremi;

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

Indichi gli estremi della licenza edilizia 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 art. 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 art. 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 quest'ultimo caso se sussistono 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 del '85 ovvero dell'art. 46 comma 5 del DPR n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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) , verificare l'esistenza

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 DPR 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi 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 verifichi tutte le regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Risposta Quesito E

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo non si è avuto riscontro di alcun titolo edilizio nell'ambito di licenze o concessioni edilizie relativamente al fabbricato costituito dai tre piani. Il bene oggetto di stima è stato edificato ante 1967 in zona agricola, come dichiarato nella relazione tecnica allegata alla Domanda di condono edilizio relativa alla struttura del portico.

Il PRG del Comune di Belvedere Marittimo è stato redatto nel 1988, in cui per la prima volta venivano normato l'intero territorio comprese le zone extraurbane e periferiche, per cui in coerenza con la normativa urbanistica le opere eseguite fuori dai centri urbani, privi di pianificazione comunale vigente, nel periodo compreso tra il 1942 (legge n.1150 del 1942) e il 1967 (legge 765 del 1967) sono da definirsi legittime.

Relativamente alla struttura del portico è stata presentata in data 24 aprile 1986 Prot. n. n.2068, Domanda di sanatoria (Condono edilizio Legge n.47 del 28/02/1985), a nome di (proprietaria dell'immobile fino al 1992) di cui sono state regolarmente versate le somme a titolo di oblazione e di contributo comunale.

In data 30 settembre 2003 la Soprintendenza B.A.P. per la Calabria ha rilasciato l'Autorizzazione paesaggistica ambientale, relativa alla domanda di Condono edilizio n. 2068 del 24/04/1986.

In data 20 maggio 2004 il Comune di Belvedere Marittimo ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n.678 a _____ (erede di _____, titolare dell'abuso) relativamente alla domanda di Condonò edilizio Prot. n. 2068 del 24/04/1986. L'unità immobiliare è priva di dichiarazione di agibilità.

Allegato N.5 – Conformità Urbanistica: - Domanda di Condonò - Autorizzazione paesaggistica - Concessione edilizia in sanatoria.

QUESITO - 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 nel caso in cui 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 e autorizzazione del GE;

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

Risposta Quesito F

Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.

QUESITO - G- Valore del bene e dei costi

Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 ; 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 dell'art. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Risposta Quesito G

I Criterio di stima: Il procedimento sintetico comparativo

La valutazione dell'immobile si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute o conoscibili al momento della stima.

Il metodo con cui nel caso specifico, si effettuerà la stima è quello cosiddetto **sintetico-comparativo**, che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene preso in esame, rispetto ad altri aventi analoghe caratteristiche, assumendo le necessarie informazioni da operatori economici e tecnici locali e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella determinazione del valore dell'immobile, vengono esaminate una serie di caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali:

l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, le caratteristiche della zona, la luminosità, le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la tipologia costruttiva del fabbricato, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, età dell'edificio.

Tali caratteristiche, tradotti in **coefficienti correttivi**, ossia in valori numerici, tendono a rendere più precisa e obiettiva la stima del bene.

I coefficienti correttivi presi per esaminare l'immobile sono riportati nella seguente tabella e si basano su quanto riportato dalla recente letteratura dell'estimo (Forte-De Rossi; Realfonso):

ELENCO PARAMETRI APPARTAMENTO

1.Tipologia		
	lussuoso	1,15
	medio/signorile	1,00
	economico	0,90
2.Unità immobiliare		
	libero	1,00
	occupato di fatto	0,95
	occupato con contratto	0,85
3.Esposizione		
	panoramico	1,10
	luminoso	1,00
	poco luminoso	0,95
4.Manutenzione		
	ottima	1,20
	buona	1,10
	da rinnovare	0,90
	da ristrutturare	0,75
	terra/rialzato	0,85
	seminterrato	0,70
5.Riscaldamento		
	riscaldamento autonomo	1,02
	riscaldamento centralizzato	1,00
	senza riscaldamento o da rinnovare	0,95
6.Servizi		
	doppi servizi	1,05

	monoservizio bicam. tricam	1,00
	doppi servizi	1,05
7.Balconi		
	terrazzo o giardino	1,20
	doppi balconi o balconi grandi	1,00
	un balcone	1,05
	nessun balcone	0,90

ELENCO PARAMETRI FABBRICATO

8.Ubicazione		
	Zona agricola	0,85
	Zona edificata compresa tra periferia e centro storico	1,20
	Zona edificata periferica	1,00
	Centro storico	1,30
9.Rifiniture		
	di pregio	1,10
	buone	1,00
	mediocri	0,95
	scarse	0,90
10.Vetustà		
	meno di 10 anni	1,20
	tra 10 e 40 anni	1,00
	oltre 40 anni	0,95

Per cui

- il **Valore a mq** del bene sarà pari a =

Quotazione Immobiliare x Parametri

- La **Stima del bene** sarà pari a =

Valore a mq x Superficie Commerciale

Nel caso in esame va effettuata una correzione di stima in riferimento al portico che si trova nella condizione di struttura non ultimata.

In questo caso la correzione di stima viene calcolata in base al costo di costruzione e agli oneri aggiuntivi necessari per effettuare il completamento del portico. La cifra del costo di costruzione (Kr) viene sottratta al valore di stima (V) dell'immobile, per cui il valore definitivo avrà con la formula:

$$Vi = V (\text{valore di stima}) - Kr (\text{costo di costruzione portico})$$

La Superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale da utilizzare per la stima dell'immobile è stato effettuato in conformità alla Norma UNI 10750 che riporta:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;*
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).”

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperti,*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati),*
- *35% dei patii e porticati;*
- *60% delle verande;*
- *15% dei giardini di appartamento;*
- *10% dei giardini di ville e villini.*

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Per cui nel caso specifico si ha:

- **la superficie lorda** (il piano seminterrato trattandosi di un locale seminterrato abitabile, è stato calcolato con un incidenza pari al 60%) pari a.....**110,43 Mq**
- **la superficie del balcone** ossia 11 mq x 25% pari a.....**2,75 Mq**
- **la superficie del portico** ossia 76 mq x 35% pari a**26,60 Mq**

Totale superficie commerciale 139,78 Mq

La valutazione del bene

Ai fini della valutazione dell'immobile si è considerato il prezzo dell'immobile attraverso :

- il prezzo attuale di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame che varia **tra 500,00 e 750,00 €/mq**;
- le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio che per la zona in esame, propongono un valore compreso **tra 335,00 e 425,00 €/mq**; (Dati disponibili dall'Agenzia del Territorio (primo semestre 2022), Comune di Belvedere Mattimo: zona R1, tipologia : abitazione di tipo economico, zona: Extraurbana/rurale – C.da Petrosa, Rocca, Laise);

Dalla media di tali valori si è ottenuto un valore pari a **502,5 €/mq**, a tale valore si applicherà il coefficiente correttivo ottenuto dalla tabella di seguito riportata, per cui la quotazione sarà pari a

Quotazione: € 502,50/mq x Parametri

<u>1.Tipologia</u>		
	economico	0,90
<u>2.Unità immobiliare</u>		
	occupato di fatto	0,95

3. Esposizione		
	luminoso	1,00
4. Manutenzione		
	da rinnovare	0,90
5. Riscaldamento		
	senza riscaldamento o da rinnovare	0,95
6. Servizi		
	monoservizio bicam. tricam	1,00
7. Balconi		
	doppi balconi o balconi grandi	1,00

8. Ubicazione		
	Zona edificata periferica	1,00
9. Rifiniture		
	mediocri	0,95
10. Vetustà		
	Oltre 40 anni	0,95

Totale prodotto coefficienti	0,65
-------------------------------------	-------------

Quotazione = € 502,50/mq x Parametri = € 502,50/mq x 0,65 = € 326,63 mq

con arrotondamento valore dell'immobile a mq è di

€ 327,00 al Mq

Per cui il valore di stima del bene si ottiene effettuando il seguente conteggio:

superficie commerciale Mq 139,78 x € 327,00 al mq =

valore di stima immobile € 45 708,06

Correzioni di stima

Come detto sopra il Valore di stima dell'immobile va corretto in base al costo di costruzione (Kr) e agli oneri aggiuntivi necessari per effettuare il completamento della struttura del portico, per cui si ha :

Costo di costruzione (Kc)

- Costo di costruzione Lavori edili	
Ripristino ferri d'armatura	€ 600,00
Intonaco	€1500,00
Massetto	€ 1400,00
Pavimento	€ 2 700,00
Tinteggiatura	€ 900,00
Rifacimento impermeabilizzazione	€ 1200,00
Totale	€ 8 300,00

- Contributo di costruzione, spese tecniche, oneri sicurezza	
pari al 24% di € 8 300,00.....	€ 1 992,00
Totale.....	€ 10 292,00

Per il costo di costruzione (Kc), si è fatto riferimento al Prezzario Regione Calabria e ad un'indagine rivolta agli operatori del settore delle costruzioni che operano nella zona dove è situato l'immobile, inoltre, in questo caso specifico, il costo di costruzione è stato calcolato considerando le lavorazioni necessarie, sopra elencate, a completare la struttura del portico ed ipotizzando l'utilizzo di materiali di media qualità. Non vi sono vincoli ed oneri giuridici non eliminabili o spese condominiali insolute, o altri elementi per cui è necessaria una ulteriore riduzione di stima.

Quindi il valore definitivo dell'immobile si ottiene sottraendo a V (valore di stima) il costo di costruzione (Kr) necessario a completare il portico e la cifra relativa all'indennità risarcitoria :

$$Vi = V \text{ (valore di stima dell'immobile) } - Kr \text{ (costo di costruzione) } =$$
$$V \text{ € 45 708,06 } - Kr \text{ € 10 292,00 } = \text{ € 35 416,06 }$$

con arrotondamento:

il Valore di Stima Definitivo è di

€ 35 400,00

L'elaborato peritale viene trasmesso alle parti: Studio Legale Ungari Trasatti, ad Equitalia Servizi di Riscossione Spa, all'esecutato sig. ' e alla Dott.ssa Anna Maria De Luca, custode giudiziario, in data 03/12/2022 assegnando un termine di 12 giorni dalla data di ricezione per far pervenire alla sottoscritta CTU note ed osservazioni in merito al presente elaborato.

Alla sottoscritta CTU non è pervenuta nessuna osservazione dalle parti in causa in merito al presente elaborato peritale.

Praia a Mare, 28/12/2022

Il C.T.U.

Arch. Rosanna Droghini

