

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: **R.G. Es n.21/2022**

██████████ contro ██████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: ██████████

Ordinanza in data: **22 agosto 2022**

Consulente Tecnico d'Ufficio: ██████████

Prosecuzione del Giudizio: **Udienza del 10 aprile 2023**

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: **R.G. Es n.21/2022.**

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

Promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Ordinanza in data: **22/082022**

Giuramento C.T.U. in data: **13/09/2022** cron. **574/2022**

Prosecuzione del Giudizio: **Udienza del 10/04/2023**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 22/08/2022 il G.E. dott.ssa [REDACTED], ha nominato lo scrivente [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED], iscritto [REDACTED] Provincia di [REDACTED] come esperto per la stima dei beni pignorati ai [REDACTED] nel Procedimento Esecutivo, numero di Ruolo Generale 21/2022, promosso da [REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando giuramento davanti al Cancelliere in data 13/09/2022.



Imm. 1 - Planimetria estratta da *Stimatrix forMapsR* – In evidenza, di colore azzurro l'immobile oggetto di perizia – Ubicazione: [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti dal G.E. sono state condotte attività necessarie per indagini tecniche e controllo della documentazione in atti, nonché accertamenti presso pubblici uffici e rilievi metrici e fotografici nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico degli immobili (divisioni interne e sup. eterne);
- Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria;
- Acquisizione di documentazione urbanistica;
- Acquisizione atto notarile (fornito dal proprietario)

I beni oggetto della perizia riguardano un edificio costituito da due elevazioni fuori terra con giardino esclusivo di pertinenza, censito nel N.C.E.U. del [REDACTED] come segue: [REDACTED]

Dati di superficie: Totale 194 mq; Totale escluse aree scoperte: 193 mq; Rendita € Euro 268,56, indirizzo: [REDACTED]

Intestati catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

Con lettera raccomandata a/r poste italiane [REDACTED] veniva comunicato rispettivamente al [REDACTED], che in data 01/12/2022 alle ore 9:30, si sarebbe svolta la visita di sopralluogo nell'immobile oggetto di causa, onde effettuare i rilievi e gli accertamenti in adempimento dell'incarico peritale. Stessa comunicazione veniva inviata [REDACTED]

(All. 10)

Il sopralluogo è stato regolarmente svolto in data 01/12/2022, alla continua e costante presenza dei coniugi sig.ri [REDACTED] (All. 1)

Da quanto sopra esposto e da quanto potuto accertare, il sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal G.E. [REDACTED]

Nel prosieguo, si riferirà per punti sugli accertamenti effettuati in stretto riferimento ai quesiti come formulati dal G.E., che si riportano in corsivo e di colore blu all'apertura della trattazione degli stessi.

a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

È stata condotta ispezione ipotecaria telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, onde verificare la completezza della documentazione ipocatastale.

Dagli accertamenti scaturisce un ATTO GIUDIZIARIO del 06/05/2022 n. Rep. 577 [REDACTED] Verbale pignoramento immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1, identificata nel [REDACTED]

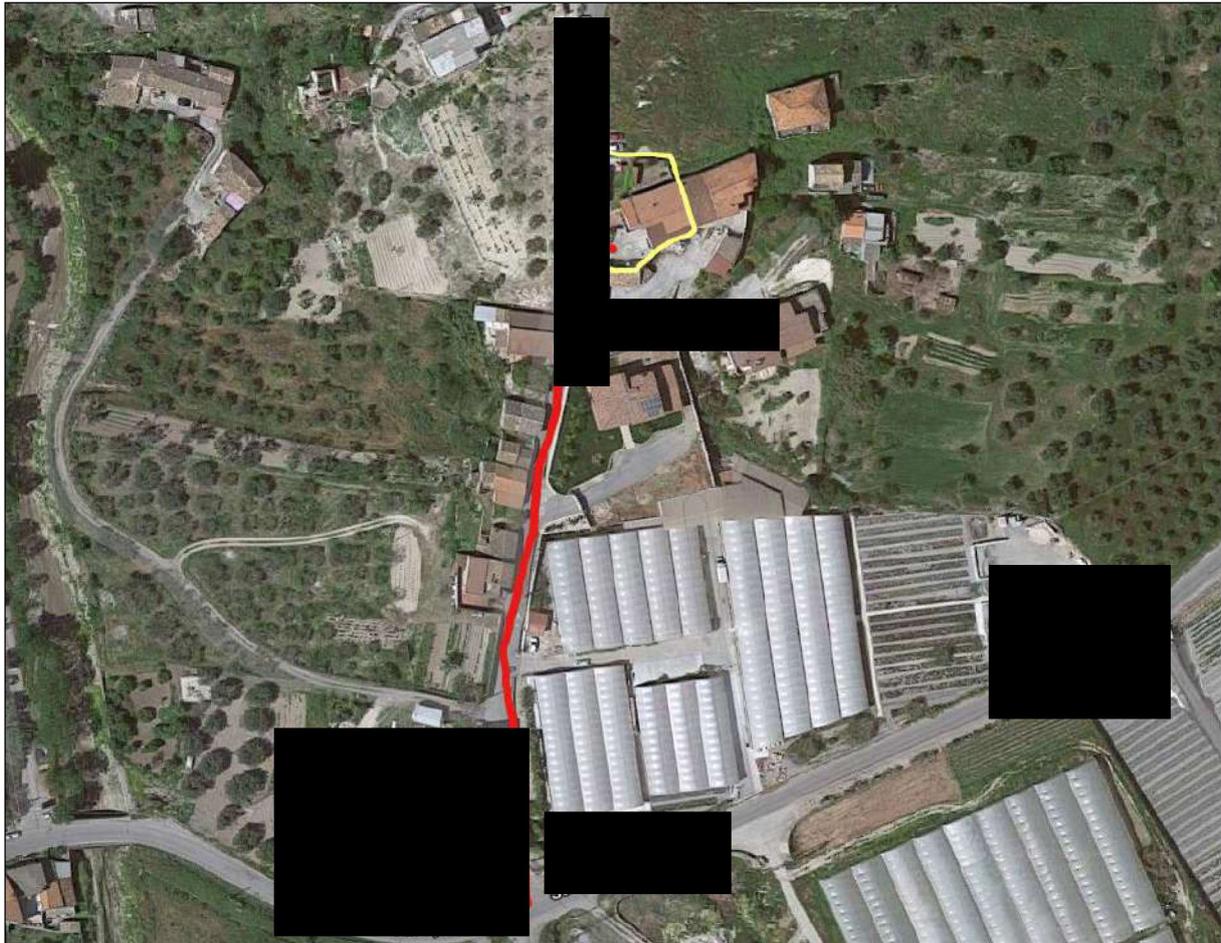
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti nell'ispezione ipotecaria n. T1 73921 condotta in via telematica dallo scrivente CTU in data 05/11/2022.

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

DESCRIZIONE IMMOBILE - Durante il sopralluogo del 01/12/2022 è stato condotto, alla continua e costante presenza degli esecutati [REDACTED] ispezione visiva degli immobili nonché rilievo fotografico (All. 2) e rilievo metrico interno ed esterno del fabbricato oggetto di perizia (All. 3).

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra con area esterna, situato nel Comune di [REDACTED] (catastalmente è riportata come via di ubicazione dell'immobile: [REDACTED] zona periferica distante circa 2,5 km rispetto al centro del comune, caratterizzata da piccoli aggregati edilizi disposti principalmente lungo le strade di comunicazione. Nelle vicinanze

vi sono alcune attività commerciali tra le quali un'azienda agricola riconoscibile per una vasta estensione di serre. Dalla strada [REDACTED] nei pressi di un incrocio, sul lato nord (lato monte) è situata la [REDACTED] che conduce ad un piccolo aggregato di abitazioni tra le quali il fabbricato oggetto di perizia. (Imm.2)



Imm. 2 - Planimetria estratta da Google Maps – In evidenza, di colore giallo l'immobile oggetto di perizia e di colore rosso la strada di accesso.

In atto, il fabbricato da periziare è ripartito in due piani fuori terra con coperture a falde e con accessi autonomi entrambi dalla anzidetta strada. Un lato del fabbricato è posto a confine con altro immobile identificato nell'estratto di mappa catastale con la [REDACTED]

Il piano primo avente una superficie lorda complessiva di mq 119,54 è adibito a civile abitazione. Dalla strada, un cancello in ferro conduce ad un percorso con gradini e da qui al portone d'ingresso.

Il piano è distribuito in: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo caratterizzata da un camino e da una portafinestra di accesso ad una tettoia, corridoio zona notte, bagno, ripostiglio, due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale. Un altro ripostiglio è stato ricavato adattando con ripiani di legno il vano scale che conduce agli ambienti del piano terra.

Internamente, il piano, risulta rifinito con intonaco civile a base cementizia e finitura con grassello di calce liscio e tinteggiature.

I pavimenti e i rivestimenti della cucina sono in gres, mentre in ceramica risultano i pavimenti e i battiscopa degli altri ambienti e dei rivestimenti del bagno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con inserti in vetro stampato opaco, mentre il portone d'ingresso è tipo blindato con pannelli di legno.

Gli infissi esterni sono realizzati in profilati di alluminio color bronzo con vetri semplici e persiane anch'esse di alluminio in tinta con gli infissi. Il bagno è dotato di tutti i pezzi sanitari in vetro china.

Esternamente è presente una tettoia di circa mq 18,90 con struttura in legno oltre a balcone con parapetti in muratura e colonnine in calcestruzzo avente una superficie di 13,40 mq.

I pavimenti sono in ceramica e le rifiniture sono di intonaco rustico in calcestruzzo a base cementizia.

Gli impianti: elettrico, tv, idrico-fognario, citofonico sono sottotraccia e allacciati alle rispettive reti pubbliche. L'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di un boiler elettrico collocato nel bagno.

Sono presenti un'antenna tv oltre a tre condizionatori disposti nei prospetti del piano primo con terminali split ubicati nelle pareti interne delle camere da letto e del soggiorno.

Il piano terra, avente una superficie lorda complessiva di circa mq 138,30 è comunicante con il piano primo direttamente dall'esterno per mezzo di gradini che conducono ad un piazzale in calcestruzzo. Qui l'accesso avviene da un portone a due ante in alluminio che si apre in un ampio spazio adibito a deposito e laboratorio. Internamente risulta composto da tamponature perimetrali e le pareti presentano intonaco cementizio rustico. Il pavimento è in battuto di calcestruzzo grezzo e l'impianto elettrico è distribuito con linee esterne in canaline di pvc e corpi illuminanti al neon nei soffitti.

Vicino al sottoscala è collocato un piccolo bagno con vaso e lavabo in vetro china e pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata.

La scala interna di comunicazione con il piano primo è parzialmente coperta con assito di tavole e adibita a ripostiglio. Gli infissi esterni sono in alluminio color bronzo con vetri semplici.

Nel medesimo livello, accessibili dal piazzale sono disposti altri due locali accessori coperti, adibiti a deposito-verniciatura e deposito-taglio legname.

Il primo spazio, non comunicante direttamente con i vani principali, ha una superficie lorda complessiva di circa 34,00 mq, è ubicato a poca distanza dal confine con la strada pubblica, risulta parzialmente interrato ed è realizzato in calcestruzzo armato gettato in opera. Il solaio è in laterocemento, in parte sormontato dal soprastante suolo e in parte coperto da tegole. Gli interni sono privi di rifiniture e il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

L'altro spazio, comunicante per mezzo di un'ampia apertura con il deposito-laboratorio è realizzato a confine con le particelle 836 e 431 e risulta realizzato con muratura di blocchi di calcestruzzo e soprastante copertura in ferro zincato e onduline coibentate poggianti nella struttura portante del fabbricato principale.

La superficie lorda risulta di circa mq 39,80. Il portone d'ingresso scorrevole è in ferro con pannelli coibentati, mentre vetrate longitudinali poste a confine con le anzidette particelle, portano l'illuminazione naturale agli ambienti del piano terra.

Completa l'immobile uno spazio esterno recintato, che per la conformazione del sito in declivio è distribuito essenzialmente su due quote raggiungibili dai cancelli posti nella strada pubblica.

La prima quota, avente una superficie di circa mq 125,00 è ubicata al livello del piano terra dove è disposto il piazzale con un recinto per il cane e un'aiuola semicircolare che disimpegna gradini in calcestruzzo. Uno spazio esterno alla recinzione, della superficie di 19,00 mq è raccordato alla strada pubblica mediante una rampa che conduce ai cancelli d'ingresso della proprietà.

Nell'altra quota, corrispondente al piano primo, lo spazio è parzialmente pavimentato con un percorso che conduce al portone d'ingresso e presenta aiuole, cespugli e area a prato. Trova altresì collocazione uno spazio, pavimentato in calcestruzzo, destinato a parcheggio che risulta anche accessibile dalla strada pubblica mediante un cancello in ferro posto nel confine lato monte della proprietà. Un'altra parte del giardino è parzialmente adibita ad orto e legnaia ed è dotata di alcuni gradini di mattoni che scendono quasi a quota del piano terra, dove il prospetto è provvisto di finestre che consentono l'illuminazione naturale dei vani. La superficie risulta di circa mq 210,00.

Maggiori dettagli possono essere ricavati dalle immagini fotografiche e planimetrie allegate.

SUPERFICI IN MQ. – Dal rilievo effettuato, redatte le piante dei due livelli calpestabili e copertura (All.3) è stata determinata la superficie lorda dei due piani, la quale risulta, per il piano terra di complessivi mq 212,10, e per il piano primo di mq 119,54 oltre tettoia di mq 18,90 e balcone di mq 13,40. La corte del fabbricato distribuita essenzialmente su due quote, ha una superficie complessiva di circa mq 354,00.

Detta superficie, ricavata da schematiche misurazioni dei confini, può tuttavia avere delle lievi approssimazioni dovute alla particolare conformazione altimetrica e planimetrica del suolo in oggetto. Complessivamente il lotto (fabbricati e giardino) ha un'estensione planimetrica di circa 546,00 mq.

CONFINI – Dall'atto di compravendita (All.8) Rep. n. 19274 Racc. n. 8503 del 30/01/2009, [REDACTED]

[REDACTED] si ricavano i confini. Nell'intero: strada di accesso, [REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri e più precisi confini;

DATI CATASTALI ATTUALI – Per l'immobile in questione, dalla visura storica per immobile, aggiornata al 05/12/2022, risultano nel [REDACTED] i seguenti dati:

[REDACTED]

I dati catastali corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento.

LIV.	IMMOBILI	DESTINAZIONE AMBIENTI	SUP. NETTA	SUP. LORDA	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMM.LE
TERRA	FABBRICATO	deposito-laboratorio	119,00	138,30	60%	82,98
		wc	1,95			
	ALTRI CORPI DI FABBRICA	deposito-verniciatura	28,00	34,00	20%	6,80
		deposito-taglio legname	37,00	39,80	2%	0,80
	AREE ESTERNE	piazzale-aiuola		125,00	10% fino a 25 mq eccedenza 2%	4,88
ingresso esterno			19,00			
PRIMO	FABBRICATO	Ingresso-soggiorno	13,25	119,54	100%	119,54
		cucina/pranzo	21,30			
		ripostiglio	4,85			
		disimpegno	7,25			
		bagno	6,20			
		camera matrimoniale	17,05			
		ripostiglio	4,15			
		camera singola	11,45			
		camera singola	11,35			
	ACCESSORI FABBRICATO	tettoia	17,40	18,90	25%	4,72
		balcone	11,90	13,40	25%	3,35
	AREE ESTERNE	cortile, parcheggio		210	10% fino a 25 mq eccedenza 2%	6,2

Imm. 3 - Tabella con indicazioni superfici fabbricato- aree esterne e calcolo superficie commerciale per valutazione imm.re. Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**

INTESTAZIONE CATASTALE - In data 05/12/2022 è stata effettuata in modalità telematica, consultazione catastale (All.5), presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Catasto, ricavando visura storica per l'unità immobiliare oggetto di perizia la quale risulta intestata a:

1. [REDACTED]

VERIFICHE URBANISTICHE - In data 18/11/2022 è stata inviata pec [REDACTED] al protocollo comunale, con richiesta di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica depositata e riferita all'unità immobiliare.

In data 19-20/12/2022 lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico, prima per visionare e successivamente per estrarre copia della documentazione urbanistica presente. (All.6)

Agli atti risulta una pratica di Concessione di Costruzione, [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di [REDACTED] in data 18/05/1985. In particolare, la pratica è riferita alla costruzione di un nuovo fabbricato con parziale sopraelevazione, previa demolizione di un fabbricato esistente.

La pratica visionata risulta intestata ai [REDACTED]

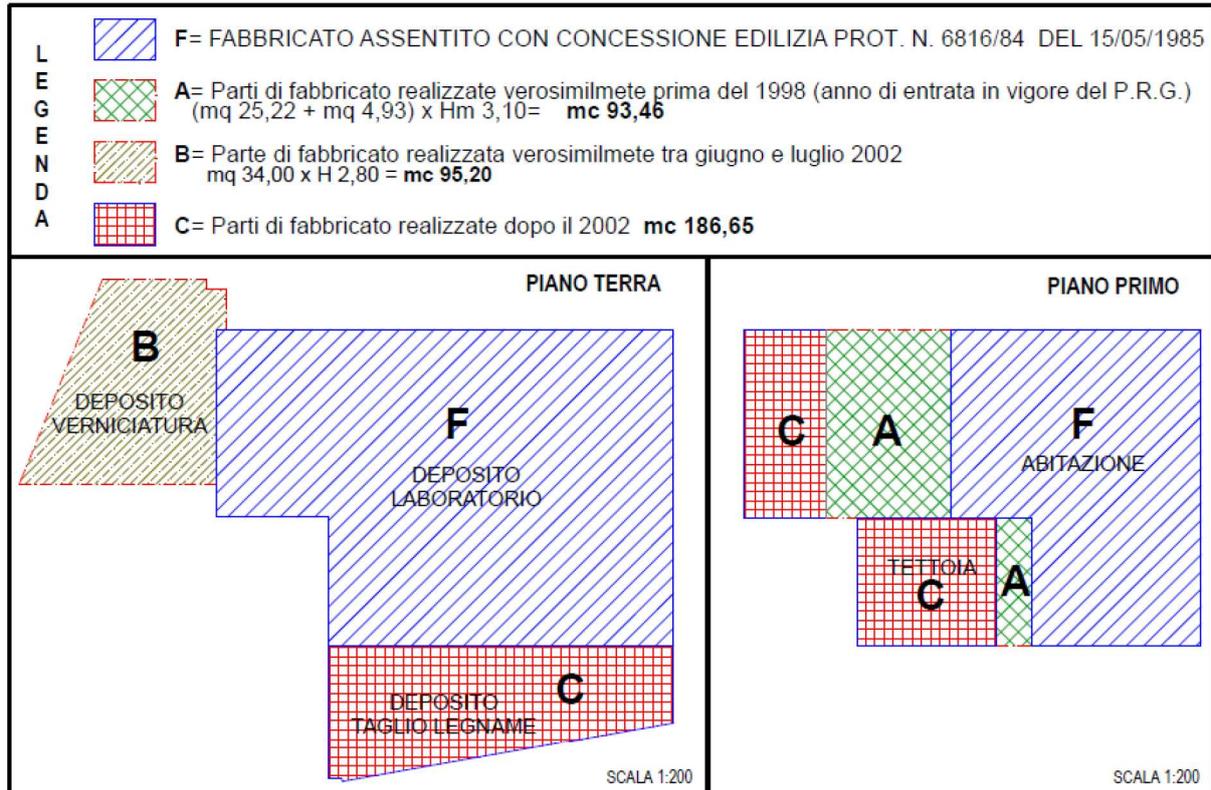
Non sono state trovate altre pratiche afferenti al fabbricato in questione, intestate agli attuali proprietari.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI MANUFATTI ALLE LICENZE E/O CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI RILASCIATE – Da quanto potuto riscontrare nella documentazione visionata, (All. 6), rispetto all'attuale stato di fatto, si riscontrano difformità in entrambe i piani che riguardano: trasformazioni e ampliamenti della superficie e del volume edificato con diversa sagoma e diversa distribuzione degli spazi. (Imm. 4)

In particolare si evidenzia:

Piano terra, Ampliamento del fabbricato inerente alla costruzione dello spazio attualmente adibito a deposito-verniciatura e deposito-taglio legname (Imm. 4, parti indicate con lettere B e C); Diversa destinazione e distribuzione dello spazio interno e diversa posizione delle bucaure;

Piano primo, Ampliamento del fabbricato (Imm. 4, parti indicate con lettere A e C) con diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione delle bucaure;



Imm. 4 – schema plan. con indicazioni delle parti di edificio realizzate in assenza di titoli edilizi, rispetto al progetto assentito.

DIFFORMITA' CATASTALI - Si evidenziano delle incongruenze tra quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale e lo stato di fatto.

Infatti, non risulta riportata, nell'estratto di mappa, la parte di fabbricato posta a confine con le particelle 836 e 431 e utilizzata come deposito-taglio legname.

Si evidenzia inoltre la diversa conformazione e consistenza dell'area destinata alla corte di pertinenza. Nell'immagine 5 sotto riportata, sono disegnate con il colore blu, i confini rappresentati nell'estratto di mappa catastale e con il colore bordeaux i confini dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

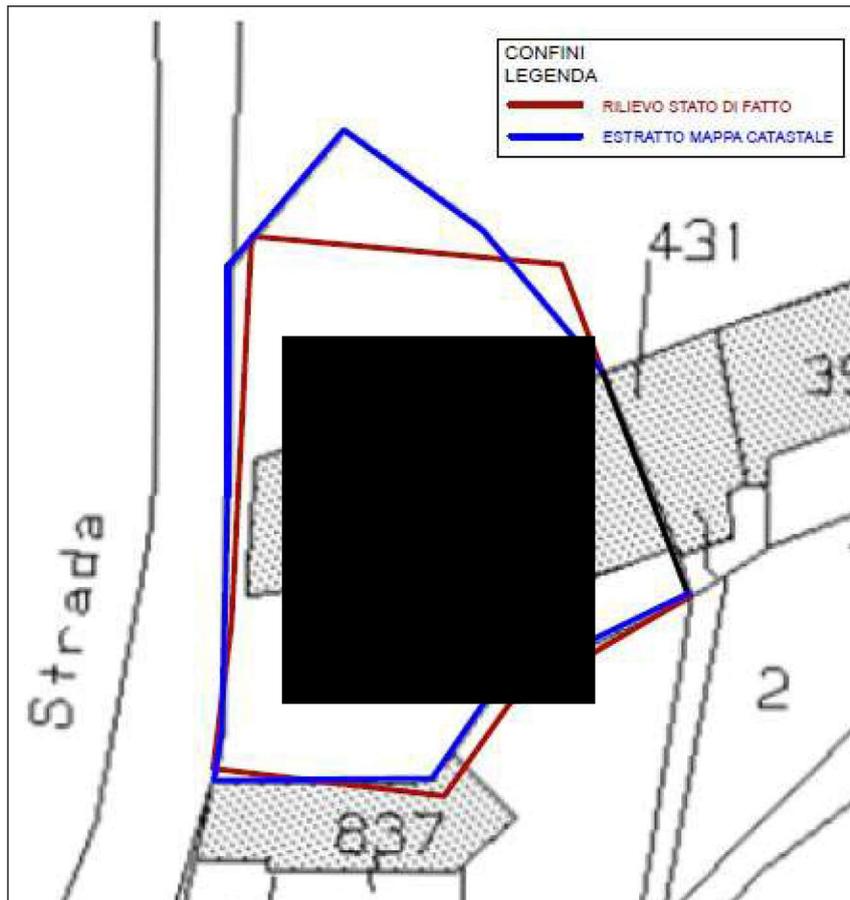
Difformità sono state rilevate anche nel confronto tra la planimetria catastale (ultima planimetria in atti) richiesta all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio - Catasto e lo stato di fatto. (All. 5).

Infatti, al piano terra, nella planimetria catastale, sono rappresentate divisioni interne che di fatto non sono presenti. Risulta invece realizzato il wc.

Al piano primo, parte del terrazzo rappresentato nella planimetria catastale è di fatto occupato dal vano ingresso-soggiorno e in parte dalla tettoia.

La scala interna, di comunicazione con il piano terra è stata trasformata in un ripostiglio e, rispetto alla planimetria

catastale, risultano invertite le posizioni del ripostiglio e bagno.
Per il fabbricato in questione, avente Concessione di Costruzione, [REDACTED], non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.



Imm. 5 - Schema planimetrico con sovrapposizione tra stato di fatto ed estratto di mappa.

d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultano occupati e nella piena disponibilità dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietari che utilizzano il bene come abitazione del proprio nucleo familiare.

e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Non sono stati individuati formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del suolo;

f) indichi eventuali **vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

Da quanto potuto accertare, non risultano per il bene pignorato, vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non sono stati rilevati vincoli e oneri di natura condominiale.

h) informi 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;

Non si è riscontrato nessun importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

██████████ ha fornito allo scrivente ██████████

(All. 8)

Da quanto potuto accertare, il suolo dove insiste il fabbricato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

*j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Da quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale, agli atti risulta una pratica di Concessione di Costruzione, ██████████ rilasciata dal ██████████ per la costruzione di un nuovo fabbricato con parziale sopraelevazione, previa demolizione di un fabbricato esistente.

È stato richiesto in data 07/01/2023 allo sportello unico per l'edilizia del comune ██████████, Certificato di Destinazione Urbanistica per la ██████████ (All. 7)

Secondo le indicazioni del Piano Regolatore Generale, risulta che l'immobile ricade nella **Sottozona AR2 - Recupero urbanistico degli "aggregati edilizi"**;

Inoltre, per detta particella risultano i seguenti vincoli:

H4 - Zona di rispetto stradale (piccola parte)

H1 - Vincolo Idrogeologico.

Circa la conformità urbanistica ed edilizia del fabbricato, come relazionato al quesito "c", si riscontrano difformità di carattere urbanistico-edilizio del manufatto rispetto a quanto assentito nella pratica di cui alla richiamata Concessione di Costruzione.

Le difformità, oltre a modifiche della distribuzione interna, hanno riguardato ampliamenti della superficie e del volume edificato. (Imm. 4)

Dalle ricerche e accertamenti svolti, queste, possono essere distinte verosimilmente in due periodi:

Primo periodo: dal 18/05/1985 (epoca del rilascio del permesso di costruire) al 06/08/2002 (accatastamento);

Secondo periodo: dall'accatastamento ad oggi;

Il 23/07/1998, rappresenta il momento dell'approvazione dello strumento urbanistico e pertanto il sedime del fabbricato, prima a carattere agricolo, nella zonizzazione del P.R.G. è passato a sottozona AR2 "Recupero urbanistico degli "aggregati edilizi".

Dall'ispezione visiva sul manufatto edilizio, ed effettuando la comparazione tra le piante della Concessione di Costruzione n. 6816/84 (All.6) e le piante di rilievo dello stato di fatto (All.3), sono stati riscontrati ampliamenti del fabbricato che, per come realizzati, verosimilmente sono riconducibili al **Primo periodo** e sono:

- Piano primo - cucina-pranzo e camera singola "A" = (mq 25,22 + mq 4,93) x Hm 3,10= mc 93,46
- Piano terra - deposito - verniciatura "B" = mq 34,00 x H 2,80 = mc 95,20

Le parti di fabbricato, identificate nello schema planimetrico all.4 lettera A piano primo, corrispondenti all'attuale cucina-pranzo e parte della cameretta, per le caratteristiche costruttive visivamente verificate, sono state verosimilmente edificate in continuità strutturale con le altre parti del fabbricato "F" assentito e pertanto riconducibili all'epoca dell'edificazione.

Mentre, per la parte di fabbricato: deposito-verniciatura, identificata nello schema planimetrico all.4. con la lettera B, si evidenzia la presenza di elementi non realizzati in continuità con il fabbricato principale, ma separati. Dalle ulteriori indagini eseguite presso l'ufficio tecnico comunale (All. 11) è stato rilevato che, verosimilmente detta parte di fabbricato, possa essere stata realizzata circa a metà dell'anno 2002.

Le parti di fabbricato (cucina-pranzo e camera singola) identificate nello schema planimetrico all.4 lettera A, situate al piano primo e realizzate probabilmente prima del 23/07/1998 (epoca di entrata in vigore del P.R.G.) a parere dello scrivente, non possono essere smantellate in quanto edificate in continuità strutturale con le altre parti del fabbricato assentito.

Lo smantellamento, potrebbe creare pregiudizio per la struttura portante con effetti di deterioramento non facilmente prevedibili.

Per queste opere potrebbe essere applicato dell'art. 34 d.P.R. 380/01 comma 2, "*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*"

Per il deposito-verniciatura, identificato nello schema planimetrico all.4. con la lettera B, realizzato in assenza di titoli edilizi, sul suolo, in quel periodo (anno 2002) con potenzialità edificatorie, è possibile applicare l'art. 36 d.P.R. n. 380/01. Si evidenzia inoltre che per le caratteristiche proprie del fabbricato e per la conformazione del sito in declivio, detta parte di fabbricato può essere assimilata ad un piano seminterrato.

Inoltre, da quanto potuto accertare, nel **secondo periodo** (dall'accatastamento del 06/08/2002 ad oggi), il fabbricato è stato oggetto di ulteriori ampliamenti, realizzati sul suolo con caratteristiche edificatorie, ma in assenza di titoli autorizzativi. Gli ampliamenti hanno riguardato:

- Piano primo - ingresso-soggiorno "C" = mq 16,55 x Hm 3,10 mc 51,30
- Piano primo - tettoia "C" = mq 17,40 x Hm 2,75/2 mc 23,92
- Piano terra - deposito - taglio legname "C" = mq 39,80 x H 2,80 mc 111,44

Per verificare la sanabilità dei fabbricati, in applicazione dell'art. 36 d.P.R. n. 380/01, si è proceduto a calcolare il volume costruito e quello realizzabile nell'area d'interesse Sottozona AR2 - Recupero urbanistico degli "aggregati edilizi" dove, inoltre risulta, vincolo idrogeologico H1 e una piccola parte del suolo in zona di rispetto stradale H4.

Dai rilievi, la superficie del lotto di sedime dell'immobile risulta di mq 546,00.

CALCOLI:

VOLUME COSTRUITO

Piano terra

- Fabbricato mq 138,30 x H 3,15 = 435,65 mc
- deposito verniciatura mq 34,00 x H 2,80 = 95,20 mc
- deposito taglio legname mq 39,80 x H 2,80 = 111,44 mc

Piano primo

- Fabbricato mq 119,54 x H 3,10 = 370,57 mc
- Tettoia mq 17,40 x Hm 2,75/2 = 23,92 mc

$435,65 + 95,20 + 111,44 + 370,57 + 23,92 = 1.036,78$ mc

Dai calcoli risulta un volume costruito di **1.036,78 mc**

VOLUME REALIZZABILE

$\text{mq } 546,00 \times 1,3 \text{ mc/mq} = \text{mc } 709,80$

aumento cubatura 15% = $\text{mc } 709,80 \times 15\% = 816,27$

Dai calcoli risulta un volume realizzabile di **816,27 mc**

$1036,78 - 816,27 = 220,51$ mc

Il volume costruito risulta superiore al massimo volume realizzabile di circa **220,51 mc**.

Escludendo il volume di 95,20 mc del deposito-verniciatura, identificato nello schema planimetrico all.4. con la lettera B, in quanto, per le caratteristiche proprie del fabbricato e per la conformazione del sito in declivio, può essere assimilato ad un piano seminterrato e quindi non rientrerebbe nel calcolo della cubatura. Pertanto, la volumetria in eccesso, risulterebbe di **125,31 mc** (220,51 mc – 95,20 mc)

Pertanto, le costruzioni in difformità risultano:

Ingresso-soggiorno "C" = 51,30 mc; tettoia "C" = 23,92 mc e deposito - taglio legname "C" = 111,44 mc

A parere dello scrivente consulente, cercando di salvaguardare gli aspetti funzionali e utili dell'abitazione principale, si potrebbe sanare la parte di fabbricato coincidente con l'ingresso-soggiorno, identificato nello schema planimetrico all.4. con la lettera C, piano primo. Infatti per ripristinare il volume massimo realizzabile, come esplicitato nel seguente calcolo è sufficiente escludere le parti esterne all'involucro residenziale, quali la tettoia al piano primo e il deposito-taglio legname al piano terra.

$23,92 \text{ mc} + 111,44 \text{ mc} = \mathbf{135,36 \text{ mc} > 125,31 \text{ mc}}$

Pertanto, le costruzioni meglio identificate nello schema planimetrico all. 4 con lettera: "C" deposito-taglio legname, piano terra; "C" tettoia, piano primo; non possono essere sanate in quanto eccedono la volumetria massima consentita per l'area di sedime oltre al mancato rispetto delle distanze dai confini.

Detti corpi di fabbrica, risultano realizzati con tecnologie costruttive (legno, acciaio, ecc...) non collegate in continuità strutturale con l'edificio principale e pertanto potrebbero essere rimosse, ripristinando lo stato dei luoghi.

Nella determinazione del valore finale si terrà conto dei costi necessari per il conseguimento del titolo in sanatoria delle parti in difformità, mentre per le parti non sanabili, si terrà conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla rimozione. Si rimanda al successivo quesito "I" per i dettagli della valutazione.

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Da quanto potuto accertare, l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica. Trattasi tuttavia di unità immobiliare con caratteristiche abitative per le quali è prevista l'attestazione di prestazione energetica.

l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo 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 valore 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; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;

METODO DI STIMA UTILIZZATO - La valutazione dell'immobile pignorato è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.).

Metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale, entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo (M.C.A.), prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Soggetto di Stima", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel Soggetto di Stima e quindi individuare il valore di mercato dell'immobile da stimare.

UBICAZIONE IMMOBILE E INDAGINI DI MERCATO - L'immobile è situato [redacted] zona periferica collinare distante circa 2,5 km rispetto al centro del comune, caratterizzata da piccoli aggregati edilizi disposti nei pressi delle strade. Nelle vicinanze vi sono alcune attività commerciali e agricole.



Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (R/R)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	345	440
Capannoni tipici	Normale	270	380
Laboratori	Normale	320	420
Magazzini	Normale	300	400

Imm. 6 - Planimetria estratta da Stimatrix forMaps^R – In evidenza, l'immobile oggetto di perizia con i valori OMI riferiti alla categoria catastale A/3.

Tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, sono state eseguite indagini sul mercato immobiliare nell'area d'interesse.

È stata effettuata ricerca Web nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che, nel primo semestre 2022, (Imm. 6) per il bene oggetto di stima, situato in zona periferica del territorio comunale di [redacted], collocabile nella fascia "Abitazioni di tipo economico", le quotazioni oscillano da un minimo di 345,00 €/mq ad un massimo di 440,00 €/mq.

Sono state inoltre svolte una serie di indagini presso agenzia immobiliare, incentrate per quanto possibile su una

puntuale analisi di immobili con similari caratteristiche a quello oggetto di stima.

Si evidenzia l'enorme difficoltà nella ricerca di immobili con caratteristiche simili oltre all'impossibilità di rilevare atti di compravendita effettuati nell'ultimo biennio nel territorio in esame per immobili con qualità simili nel territorio di ubicazione.

Pertanto, i comparabili presi in esame per la valutazione, scaturiti principalmente da ricerche sul web condotte presso i principali portali di annunci immobiliari, sono collocati nel territorio di [redacted] ed uno nel territorio di Gioiosa Ionica, C/da Condercuri.

Inoltre, dalle ricerche si è riscontrato, che nell'ultimo anno le vendite di abitazioni residenziali nel territorio comunale di [redacted], hanno subito un decremento di circa 1,24%.

I comparabili presi in esame per la stima sono:

- **Comparabile 1:** Ubicazione [redacted] mq. 210,00 due piani, prezzo rilevato € 150.000,00. Manutenzione scadente.
- **Comparabile 2:** Ubicazione [redacted] - mq. 90,00, un piano, prezzo rilevato € 130.000,00. Manutenzione buona.
- **Comparabile 3:** Ubicazione [redacted] - mq. 170,00, due piani, prezzo rilevato € 160.000,00. Manutenzione buona.

Il calcolo della superficie commerciale è redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

La superficie commerciale del bene da stimare, derivante dal rilievo metrico e calcolando le ponderazioni secondo la tabella sopra riportata (*Imm. 3*) è di mq. 229,27.

In considerazione dello smantellamento delle parti di fabbricato non sanabili, nel calcolo della superficie commerciale, la parte del sedime destinata al deposito taglio legname è stata inglobata come piazzale, mentre la superficie occupata dalla tettoia è stata inglobata nel balcone, secondo le seguenti ponderazioni:

Superficie lorda deposito-taglio legname, piano terra = mq 39,80 x 2% = 0,80 mq (da sommare alle aree esterne)

Superficie tettoia, piano primo = mq 18,90 x 25% = 4,72 mq (da sommare agli accessori fabbricato)

Detta superficie (0,80+4,72), per la determinazione del valore residuo del suolo di sedime è stata compresa nella superficie commerciale complessiva dei beni da stimare con metodo M.C.A..

STIMA IMMOBILIARE CON METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach - MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Ubicazione	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Distanza dal soggetto di stima	3200	3000		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile				-----	---
Prezzo rilevato	150.000,00	130.000,00	160.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	24	24	24	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,00%	5,00%	3,00%	-----	%
Prezzo adottato	138.000,00	123.500,00	155.200,00	-----	Euro
Superficie raggugiata	210,00	90,00	170,00	229,27	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	5	2	2	3	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	2	1	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	1	4	4	1	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	2	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	2	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1,24%	
Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	3.200,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	13
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (‰)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	3,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	3,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	210,00	Prezzo marginale	€ 657,14	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	90,00	Prezzo marginale	€ 1.372,22	Prezzo marginale assunto : € 657,14
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	170,00	Prezzo marginale	€ 912,94	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	229,27			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	142,60	127,62	160,37
Superficie ragguagliata	657,14	657,14	657,14
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	426,67	426,67	426,67
Livello di piano	1.380,00	1.235,00	1.552,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	4.140,00	3.705,00	4.656,00
Qualità	4.140,00	3.705,00	4.656,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	138.000,00	123.500,00	165.200,00
Data	-3.422,40	-3.062,80	-3.848,96
Superficie ragguagliata	12.663,14	91.520,29	38.948,86
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	426,67	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	-45.000,00	-45.000,00
Zona	0,00	-7.410,00	0,00
Qualità	0,00	-7.410,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	147.240,74	162.564,15	145.299,90

Prezzo corretto medio (€.)	148.368,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,00%
--	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monparametrica (€.)	198.229,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	148.368,00
----------------------------	-------------------

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sin qui valutate, il più probabile valore di mercato stimato con metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) risulta di € 148.368,00.

Al valore così definito, bisogna applicare degli aggiustamenti (addizioni e riduzioni) riguardanti tutti i costi necessari per:

- Applicazione **art. 34 d.P.R. 380/01 comma 2** - Parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi, identificate nello schema planimetrico all.4 lettera "A" (cucina-pranzo e camera singola).
- Applicazione **art. 36 d.P.R. 380/01** - Parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi, contraddistinte nello schema planimetrico all.4 con la lettera "B" deposito-verniciatura piano terra e lettera "C" ingresso-soggiorno piano primo.

c) **Calcolo del valore economico d'uso** (periodo di cinque anni), sino alla demolizione, per le parti di fabbricato: tettoia piano primo e deposito-taglio legname

d) **Smantellamento** - Parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi, contraddistinte nello schema planimetrico all.4 con la lettera "C" tettoia piano primo e lettera "C" deposito-taglio legname piano terra,

Circa l'art. 34 d.P.R. 380/01 comma 2, essendo la parte in difformità ad uso residenziale è stato calcolato il costo di produzione in misura doppia, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il valore di £ 225,000 è stato aggiornato in base all'indice dei prezzi al consumo calcolato con il software Rivaluta dell'ISTAT (rivaluta.istat.it). Il periodo inserito nei calcoli è compreso dal mese di luglio 1978 (entrata in vigore della legge) al mese di dicembre 2022 (ultimo periodo aggiornato per il calcolo). (Imm. 7)



Legge 392 (equo canone) art. 14 comma 2 = £/mq 225.000
Superfici: cucina-pranzo e camera singola = (mq 25,22 + mq 4,93)
= mq 30,15

Rivalutazione monetaria (dal 07/1978 al 12/2022) = £/mq 225.000
= €/mq 906,61

€ 906,61 x 2 = €/mq 1.813,22 (Costo di produzione unitario calcolato in misura doppia)

€ 1.813,22 x 30,15 = **€ 54.668,58** (Costo delle parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi)

Imm. 7 – Schermata calcolo delle rivalutazioni monetarie.

Per l'applicazione art. 36 d.P.R. 380/01 sulle parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi, verosimilmente dal 2002 ad oggi, contraddistinte nello schema planimetrico all.4 con la lettera "B" deposito-verniciatura piano terra e lettera "C" ingresso-soggiorno piano primo, bisogna seguire un articolato iter tecnico da inviare presso lo Sportello Unico Edilizia Comunale.

Le procedure, di carattere urbanistico, edilizio e catastale, da affidare a professionisti abilitati, devono necessariamente includere l'intero fabbricato.

Salvo più specifiche e/o diverse altre richieste da parte degli enti preposti, di seguito sono sommariamente elencate le probabili spese tecniche e oneri:

Urbanistica

- Presentazione di pratica Edilizia SUE-Calabria ed autorizzazioni varie _____ € 4.000,00
- Presentazione pratica Segnalazione Certificata di Agibilità _____ € 1.500,00
- Revisione impianto elettrico ed emissione certificazione _____ € 800,00
- Attestato di prestazione energetica _____ € 400,00

Strutturale

- Prelievo di campioni (estrazione di carote di calcestruzzo, barre d'armatura, pacometrica, etc.) da parte di laboratori autorizzati _____ € 3.000,00
- Relazione geologica, prove in situ _____ € 2.000,00
- Calcolo di verifica strutturale e trasmissione progetto esecutivo sismica - SUE Calabria _____ € 3.500,00
- Direzione dei lavori per le opere di adeguamento _____ € 2.800,00
- Piano di sicurezza e coordinamento D.Lgs. 81/2008 in fase di progett. e di esecuzione _____ € 1.600,00
- Collaudo strutturale _____ € 2.500,00

Catastale

- Variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, tramite presentazione di pratica Pregeo per allineamento mappale e Docfa per allineamento fabbricato _____ € 2.200,00

Oneri connessi

- Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione calcolati in misura doppia sulle parti da sanare _____ € 1.800,00
- Diritti di segreteria, marche da bollo _____ € 200,00

TOTALE _____ € 26.300,00

Per le parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi: tettoia piano primo e deposito-taglio legname piano terra, oltre al valore dell'area di sedime, inclusa nel calcolo della superficie commerciale e quindi stimata con il metodo M.C.A. sopra indicato, verrà determinato, per dette parti edilizie, il valore economico d'uso sino alla demolizione calcolato per un periodo di cinque anni e successivamente verrà detratto il costo per la demolizione.

Dai valori dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI) primo semestre 2021 (*Imm. 8*), considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare si prendono in considerazione i valori minimi, ricavando verosimilmente per la parte di tettoia un reddito €/mq x mese di circa € 1,10 e per il deposito-taglio legname circa € 1,50.

Il valore complessivo d'uso per 5 anni risulta pari ad € 4.740,00, derivante dai seguenti calcoli:

Tettoia

€ 1,10 x mq 17,40 = € 19,14 arrotondati in c.t. ad € 19,00

€ 19,00 x 12 mesi = € 228,00

€ 228,00 x 5 anni = € 1.140,00

Deposito-taglio legname

€ 1,5 x mq 39,80 = € 59,70 arrotondati in c.t. ad € 60,00

€ 60,00 x 12 mesi = € 720,00

€ 720,00 x 5 anni = € 3.600,00

€ 1.140,00 + € 3.600,00 = € 4.740,00

Spese per lo smantellamento

Per lo smantellamento delle parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi, contraddistinte nello schema planimetrico all.4 con la lettera "C" tettoia piano primo e lettera "C" deposito-taglio legname piano terra, è stata effettuata una stima a corpo, valutando lo smontaggio, il trasporto e smaltimento delle parti rimosse oltre alla redazione di una pratica edilizia per l'esecuzione di tali opere.

Pratica edilizia per comunicazione al SUE- Calabria comprensiva dei diritti di segreteria _____ €. 650,00

Smontaggio: tetti, lattonerie, parti metalliche e lignee, finestre e porta scorrevole (a corpo) _____ €. 1.000,00

Trasporto e oneri di discarica _____ €. 150,00

Verosimilmente il costo totale per il ripristino dello stato dei luoghi è stato quantificato in complessivi € 1.800,00

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,1	1,5
Capannoni tipici	Normale	1,5	2,0
Laboratori	Normale	1,6	2,1
Magazzini	Normale	1,5	2,2

Imm. 8 - Planimetria estratta da Stimatrix forMaps^R - In evidenza, l'immobile oggetto di perizia con i valori minimi OMI riferiti al reddito €/mq x mese.

Effettuando pertanto gli aggiustamenti al valore determinato con metodo M.C.A., si ha il seguente valore di stima:

DATI:

€ 148.368,00 = Valore da stima M.C.A.;

€ 4.740,00 = Valore complessivo d'uso per 5 anni;
€ 54.668,58 = Costo parti di fabbricato costruite in assenza di titoli edilizi;
€ 26.300,00 = Sanatoria fabbricato, spese tecniche, oneri;
€ 1.800,00 = Smantellamento e ripristino dello stato dei luoghi;

CALCOLO:

[€ 148.368,00 + € 4.740,00 - (€ 54.668,58 + € 26.300,00 + € 1.800,00)] =

€ 153.108,00 - € 82.768,58 = € 70.339,42 e in c.t. **€ 70.340,00**

Il valore di mercato complessivo del bene ipotecato, identificato catastalmente [REDACTED] al netto delle probabili spese come sopra specificate, risulta di circa **€ 70.340,00**.

Il valore al metro quadrato risulta di circa **€ 306,80**, derivante da € 70.340,00 / 229,27 mq.

Il bene pignorato, per le proprie caratteristiche, può essere venduto in un unico lotto come di seguito individuato:

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'unità immobiliare di due piani fuori terra con area esterna, situato nel Comune [REDACTED] prezzo di vendita € 70.340,00

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Dal rilievo effettuato sono state redatte in scala 1:100, le piante dei livelli del fabbricato (All.3), le quali descrivono compiutamente lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Nel trasferimento, i beni pignorati non saranno assoggettati ad I.V.A.

o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Con istanza trasmessa al G.E. in data 12/01/2023 è stata concessa proroga di giorni 30, rinviando l'udienza al 10/04/2023.

p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

Lo scrivente CTU, terminata la perizia, provvederà a trasmettere, la relazione peritale, composta da n 18 fasciate oltre allegati, tramite posta raccomandata a/r ai debitori eseguiti [REDACTED]

q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

Si provvederà a depositare copia di cortesia costituita dalla relazione peritale originale e allegati, nonché copia su supporto informatico digitale (cd-rom o d.v.d.) contenente due versioni della perizia in formato word di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati.

r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

Ritenendo di aver operato con coscienza al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, nel ringraziare per la fiducia accordata, se necessario comparirà all'udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a Lui trasmesse.

Gli allegati di seguito elencati fanno parte integrale e sostanziale alla consulenza tecnica:

- All.1 - Verbale di sopralluogo del 01/12/2022;
- All.2 - Rilievo fotografico del 01/12/2022;
- All.3 - Rilievo tecnico immobile del 01/12/2022;
- All.4 - Ispezione ipotecaria n. T1 73921 del 05/11/2022;
- All.5 - Documentazione Catastale del 05/11/2022 (vis. storica, estr. di mappa,) e planim. cat. del 17/11/2022;
- All.6 - Documentazione urbanistica;
- All.7 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All.8 - Titolo di proprietà (Atto di compravendita immobili);
- All.9 - Comparabili per valutazione M.C.A.;
- All.10 - Comunicazione avviso sopralluogo;
- All.11 - Stralcio foglio n. 4 (quadro d'unione);

Siderno li 08 febbraio 2023

