

- 3) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 11) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre, opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Il Giudice dell'Esecuzione ha altresì conferito <<l'incarico al CTU di effettuare gli adempimenti necessari alla certificazione di prestazione energetica del bene, ai sensi del D. Lgs. 145/13>>.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto ha dapprima provveduto a ritirare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari gli atti di causa; esaminati gli stessi ed accertata la incompletezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto manchevole degli estratti catastali (visure e planimetrie) inerenti il bene oggetto della presente procedura, in ossequio alle disposizioni di cui al quesito n° 1 ne ha segnalato in data 27-02-2014 al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (All. n° 1).

In data 05-03-2014 e 03-04-2014 si recava presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza al fine di reperire visure storiche, planimetrie, elaborato planimetrico, estratto di mappa per l'immobile pignorato.

In data 18-03-2014 ha provveduto ad inoltrare a mezzo pec al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica di Diamante (CS) la richiesta di copia della documentazione atta a verificare la conformità urbanistica dell'unità immobiliare de qua (All. n° 2). A seguito della stessa richiesta si effettuava il 01-04-2014 l'esame ed il ritiro della suddetta documentazione presso l'UTC di Diamante (All n° 2).

In merito al sopralluogo da effettuarsi per la verifica della rispondenza della situazione reale del bene immobile oggetto della presente procedura con quella descritta nelle planimetrie catastali ad esso relative e della conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente inviava in data 20-03-2014, a mezzo raccomandata postale con avviso di ritorno al Sig. [REDACTED] ed a mezzo pec al difensore della [REDACTED]. [REDACTED] opportuna comunicazione indicando la data del 01 Aprile 2014 per dar luogo all'inizio delle attività peritali e per eseguire contestualmente il sopralluogo di cui sopra (All. n° 3). Alla data ed all'ora indicate nella comunicazione si recava sul luogo deputato e, reso possibile l'accesso all'immobile oggetto della presente procedura, procedeva all'ispezione ed ai rilievi metrici e fotografici dello stesso secondo quanto descritto nel relativo verbale (All. n° 4). Effettuato ogni altro accertamento resosi necessario ed avendo acquisito la documentazione necessaria, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice Dott.ssa Brunella Converso.

Risposta ai quesiti

Quesito 1

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano depositati gli atti necessari per l'espletamento del mandato ad eccezione delle planimetrie dell'immobile e delle visure catastali che lo scrivente ha provveduto ad acquisire, stanti le disposizioni del Sig. Giudice, per proprio conto presso l'Agenzia del Territorio (ex UTE) di Cosenza.

In particolare sono stati allegati:

- atto di pignoramento immobiliare a firma dell'avv. Procopio Francesco del 04-01-2013, **trascritto a Cosenza in data 21 gennaio 2013 ai nn° RG 1645, RP 1304;**
- documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. depositata il 20-02-2013, e precisamente per l'immobile in oggetto:
 - 1) elenco immobili di cui al Fg 4 P.IIa 457 del Comune di Diamante (CS);
 - 2) certificato rilasciato dall'Agenzia del Territorio del 08-02-2013 nn. 2995 e 3111 relativo alle trascrizioni ed iscrizioni, tra gli altri, dell'immobile pignorato dal 17.10.2011 al 31.01.2013 relativo al [REDACTED]
 - 3) certificato rilasciato dall'Agenzia del Territorio del 24-10-2012 nn. 16428 e 16464 relativo alle trascrizioni ed iscrizioni, tra gli altri, dell'immobile pignorato dal 25.03.2003 al 17.10.2011 relativo al S [REDACTED]
 - 4) certificato rilasciato dall'Agenzia del Territorio del 24-10-2012 nn. 16429 e 16463 relativo alle trascrizioni ed iscrizioni, tra gli altri, dell'immobile pignorato dal 1.1.1989 al 25.03.2003 relativo al [REDACTED]
 - 5) nota trascrizione pignoramento immobiliare.

Oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- visura storica catastale (All. n° 6);
- planimetria catastale dell'immobile (All. n° 6);
- elaborato planimetrico del fabbricato di cui fa parte l'immobile (All. n° 6);
- estratto di mappa catastale (All. n° 6);
- servizio fotografico descrittivo (All. n° 5);

- rilievi metrici e relativa restituzione grafica inerenti l'immobile (All. n° 7);
- attestazione circa la presenza di certificato di agibilità dell'immobile e copia atti inerenti la concessione edilizia dell'immobile oltre che dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Diamante (All. n° 2).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (pregiudizievoli)

Dall'esame della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale in atti depositata in data 20 febbraio 2013, emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata a tutto il 21 gennaio 2013 a partire dal 01-01-1989 e quindi il ventennio risulta coperto;
- l'accertamento è stato riferito al seguente immobile:
Immobile, sito in Comune di Diamante, in catasto urbano: Foglio 4, Particella 457, Sub 31.
- l'immobile risulta di proprietà del sig. [REDACTED] in virtù dell'atto giudiziario- SENTENZA TRASLATIVA del Tribunale di Paola (CS) del 02/06/1999 Repertorio 300, trascritto in data 25 Marzo 2003, Reg. Part. 6262 - Reg. Gen. 8313.
- l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:
 - Trascrizione a favore della "[REDACTED] contro [REDACTED] a mezzo sentenza dichiarativa di fallimento resa dal Tribunale di Paola in data 2.2.1989, trascritta in data 06 Giugno 1989, Reg. Part. 202262 - Reg. Gen. 15703.
 - Trascrizione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a mezzo dell'atto giudiziario- SENTENZA TRASLATIVA del Tribunale di Paola (CS) del 02/06/1999 Repertorio 300, trascritto in data 25 Marzo 2003, Reg. Part. 6262 - Reg. Gen. 8313.
 - Ipoteca legale iscritta in data 12/07/2005 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 29 Luglio 2005, Reg. Part. 11890 - Reg. Gen. 29628.
 - Pignoramento a favore di "[REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 21 Gennaio 2013, Reg. Part. 1304 - Reg. Gen. 1645.

Pertanto, sul bene immobile oggetto della presente relazione, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che risultano attualmente gravanti sono:

- Ipoteca legale iscritta in data 12/07/2005 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], trascritto in data 29 Luglio 2005, Reg. Part. 11890 - Reg. Gen. 29628.
- Pignoramento a favore di "[REDACTED] contro [REDACTED], trascritto in data 21 Gennaio 2013, Reg. Part. 1304 - Reg. Gen. 1645.

VANO	Elemento edilizio	Finiture	Livello di vetustà
MAGAZZINO - DEPOSITO	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Medio
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato	Medio - alto
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Medio - alto

In relazione agli impianti, si osserva che non è presente impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è sottotraccia; sono presenti corpi illuminanti (plafoniere al neon) distribuiti uniformemente nell'immobile.

Gli infissi esterni sono costituiti dalle due porte metalliche basculanti di accesso in buono stato di conservazione e dai tre finestroni in legno ad un vetro posti sul versante Est/Nord-Est il cui stato di conservazione è, come detto, deficitario.

La distribuzione dei locali è quella riportata nella planimetria allegata alla presente relazione, che presenta alcune differenze (come meglio specificato nella risposta ai quesiti successivi) rispetto a quella catastale.

La superficie calpestabile è di mq 122.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ci si è rifatti alla norma tecnica UNI 10750:2005, per cui esso si effettua come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (nella misura del 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali); a tale superficie sono sommate poi le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La **superficie commerciale** dell'immobile così ottenuta è pertanto pari a **131 mq**.

In occasione del sopralluogo è stato richiesto al debitore dell'esistenza di regolamento condominiale e tabelle millesimali e lo stesso dichiarava di essere a conoscenza della loro esistenza ma di non esserne al momento in possesso e di non ricordare il nome dell'amministratore del condominio.

Quesito n°2

Conformità dei dati riportati nel pignoramento

Circa la conformità dei dati relativi al bene riportato nell'atto di pignoramento si precisa quanto segue:

- ❖ È corretta l'indicazione della località, del piano e dei suoi confini;
- ❖ Sono corretti anche i dati catastali, dovendosi specificare che l'indirizzo del bene è attualmente denominato Via Vittorio Veneto, n° 267 differentemente dalla denominazione "Via Nazionale" riportata in visura catastale.

Pertanto i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dell'immobile

oggetto della presente relazione.

Quesito n°3

Nell'ambito delle attività peritali è stata reperita la planimetria catastale del bene esecutato (All. n. 6).

Nei fatti l'immobile, visitato dallo scrivente in data 01-04-2014 come da pari verbale (All. n° 4), presenta alcune differenze planimetriche rispetto alla suddetta planimetria catastale.

In particolare si osserva, oltre a talune difformità metriche, la presenza di numero tre finestre sul versante Est/Nord-Est e di un varco di comunicazione tra l'immobile in oggetto e l'unità immobiliare con esso confinante a Sud/Sud-Est, la quale non è però interessata dalla presente procedura esecutiva (cfr. Foto n° 4 dell'All. 5). In relazione a tali differenze non si è reso possibile procedere alla variazione catastale con istruzione di relativa pratica DOCFA sia in quanto non è stato possibile rilevare la data di ultimazione delle succitate variazioni né dalla documentazione in atti né da quella resa disponibile dai competenti Uffici sia in quanto in essa risulterebbe coinvolta altra unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva.

Ad ogni modo la distribuzione attuale dell'immobile è quella riportata nella planimetria redatta in funzione dei rilievi metrici eseguiti in occasione del sopralluogo del 01-04-2014 (All. n. 7).

Quesito n°4

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale – Variante di Riequilibrio 2001) stante la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante (CS) (All n° 2), l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva ricade in zona B3 di "Completamento Residenziale".

Quesito n°5

A seguito della richiesta inoltrata in data 18 marzo 2014 protocollata al n. 4510 del Comune di Diamante (CS) con data 19.03.2014, l'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante (CS) rilasciava la documentazione di cui all'All. n° 2.

Dalla stessa, in merito alla richiesta degli "*atti autorizzativi (copia concessione o licenza edilizia) e/o eventuali atti di sanatoria rilasciati nonché certificato di agibilità ove esistente*" oltre che di "*copia conforme delle eventuali domande di condono edilizio con attestazione della loro eventuale definizione ovvero degli oneri che risultassero ancora dovuti per la definizione delle stesse*" prodotta dallo scrivente, lo stesso Ufficio ha consegnato "*copia degli atti presenti nella pratica edilizia C.E. n. 21/79 in ditta So.Cost Srl*" ed ha attestato che nella stessa pratica "*non è stato reperito certificato di agibilità*".

Stante quanto sopra, di seguito si provvederà all'analisi delle difformità rilevate in base alle risultanze del sopralluogo rispetto agli atti autorizzativi sopra riportati ed agli elaborati progettuali ad essi allegati.

Difformità rilevate:

- a) ampliamento verso Ovest (corrispondente all'area sottoscala di circa 20 mq). Non esiste agli atti della concessione edilizia C.E. n. 21-79 la pianta del piano seminterrato, ma dalla sez. D-D è possibile rilevare come nel progetto originario tale volume non fosse presente;
- b) presenza di numero tre vani-finestra in corrispondenza della parete Est/Nord-Est del deposito-magazzino.
- c) apertura di varco verso locale adiacente a Sud//Sud-Est.

In base a quanto agli atti, stanti l'epoca di edificazione del fabbricato e delle ragioni del credito per cui si procede, si evince che le suddette difformità non sono sanabili ai sensi dell' Art 46 c 5 DPR 380-01 e Art 40 c 6 L 47/85.

Le difformità di cui ai punti a) e b) sarebbero sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380-2001, ma la eventuale sanatoria sarebbe comunque subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 (nello specifico Legge 29.06.1939 n.1497) presente nell'area su cui insiste l'immobile stesso.

In merito alla difformità di cui al punto c) essa non è assoggettabile a sanatoria poiché ne è necessario il ripristino allo stato originario al fine di rendere l'unità immobiliare de quo fruibile autonomamente e come tale, vendibile.

Gli oneri per una eventuale sanatoria delle difformità di cui ai punti a) e b) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380-2001 sarebbero così stimabili:

- Oblazione Permesso in Sanatoria per lavori eseguiti in difformità di permesso di costruire (attualizzati secondo gli interessi legali decorrenti fino alla data di redazione della presente): € 1516,00
- le spese tecniche e di istruttoria per € 1.500,00.

Per le suddette opere inoltre, realizzate in zona in vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica, sono dovute le sanzioni per la sanatoria paesaggistico-ambientale, se concessa, ai sensi dell' art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e della maggiorazione e della sanzione aggiuntiva ai sensi dell'art.1 comma 37 della Legge 15 dicembre 2004, n. 308. Tale importo sarebbe stimabile, in base alle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Calabria 20 marzo 2006. n. 197 in € 1.200,00 ad essa andrebbe sommata la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

Pertanto il costo per la sanatoria degli abusi rilevati è quantificato in

TOTALE COSTI SANATORIA € 4.216,00 a cui va sommata la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

Quesito n°6

Il bene dovrà costituire un unico lotto.

Quesito n°7

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

Quesito n°8

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal proprietario.

Quesito n°9

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito n°10

Sull'immobile interessato non vi è alcun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono, inoltre, presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Infine, quanto all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, in occasione del sopralluogo è stato richiesto al debitore dell'esistenza di regolamento condominiale e tabelle millesimali e lo stesso dichiarava di essere a conoscenza della loro esistenza ma di non esserne al momento in possesso e di non ricordare il nome dell'amministratore del condominio.

Quesito n°11

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a determinare il valore di un immobile. Nel caso in oggetto appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più **probabile valore di mercato**. Esso rappresenta *"Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (arms lenght transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (cfr. IVSC "International Valuation Standards Council" / TEGoVA "European Group of Valuers' Associations"). Il momento di valutazione (e cioè la data a cui va riferita la stima), è quello della redazione del presente elaborato peritale. Considerata l'ordinarietà dell'unità immobiliare, il procedimento che viene utilizzato è quello SINTETICO COMPARATIVO (o per confronto diretto). Questo consente di determinare il valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari (quali la posizione del fabbricato rispetto al centro abitato, la presenza di infrastrutture viarie che consentano un facile accesso, la destinazione d'uso dei locali, il grado di rifinitura e la vetustà degli stessi, la presenza e lo stato di conservazione degli impianti) di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione.

L'immobile in esame è ubicato in Diamante alla località Cirella, a poche centinaia di metri dal centro e nelle vicinanze dell'arenile. Per quanto attiene la presenza di infrastrutture viarie, la zona si giova della prossimità alla Strada Statale n. 18. Si registra inoltre che per la vocazione e la strutturazione dell'area, gli immobili che vi ricadono, e tra questi il complesso immobiliare al cui interno si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, hanno soprattutto una destinazione a residenza estiva.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, sono state esperite delle indagini di mercato e sono stati rilevati gli ultimi dati disponibili (2° semestre 2013) forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che vengono riportati di seguito per il comune di Diamante (zona B1, Centrale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	Normale	510	770	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato per la tipologia immobiliare in oggetto nella zona di ubicazione è pertanto definibile, in base alle considerazioni sopra esposte in € 750 a mq.

Alla cifra di 750,00 €/mq, ritenuta congrua per un immobile posto nella zona indicata e supposto senza alcuna anomalia, va applicato un coefficiente che tenga conto delle caratteristiche precipe dell'unità in oggetto.

A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene.

MICROINTORNO								
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE			PROSSIMITA' MEZZI PUBBLICI E DIRETTRICI VARIE			PROSSIMITA' AI PARCHEGGI PUBBLICI		
Buono	1.01	x	Buona	1.03	x	Ottima	1.03	
Normale	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	x
Degradato	0.90		Carente	0.97		Carente	0.97	

Per cui, per il microintorno, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:

$$C1=1.01 \times 1.03 \times 1.00 = 1.043$$

CARATTERISTICHE PECULIARI DEL BENE								
AREE O SPAZI ESTERNI			STATO CONSERVATIVO			DOTAZIONE IMPIANTI		
Ottima	1.02	x	Buono	1.07		Elevata	1.04	
Sufficiente	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	x
Carente	0.98		Insufficiente	0.95	x	Carente	0.97	

Per cui, per le caratteristiche peculiari della struttura, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:

$$C2=1.02 \times 0.95 \times 1.00 = 0.969.$$

Complessivamente il coefficiente correttivo da adoperare per l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, è pari a:

$$C = C1 \times C2 = 1.0107$$

Applicando tale coefficiente al valore medio unitario di mercato sopra definito, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$750 \text{ €/mq} \times 1.0107 = 758 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile, la cui superficie commerciale è di 131 mq, risulta pertanto pari ad € 99.298,00 così ottenute

Valore unitario	758,00	€/mq
Superficie Commerciale	131	Mq
Valore commerciale nominale	99.298,00	€

Dal suddetto valore vanno operate, ai fini della presente, le opportune detrazioni:

- gli oneri necessari per la eventuale sanatoria degli abusi edilizi che ammontano, secondo quanto dettagliato nella risposta al quesito n. 5, ad € 4.216,00 a cui va sommata la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro;
- oneri per il ripristino della parete Sud//Sud-Est previa chiusura del varco verso l'adiacente unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva che, calcolati in base al Prezziario LLPP 2013 della Regione Calabria risultano ammontare complessivamente ad € 140,00.

Ne deriva infine un valore di mercato complessivo pari a:

Valore commerciale totale 94.942,00 €

dal quale andrà ulteriormente detratta la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

CONCLUSIONI

In conclusione, ritenendo così assolto l'incarico affidatomi, si è giunti alla seguente determinazione: **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = 94.942,00 €** cui andrà detratta la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

Il sottoscritto dichiara di aver svolto l'incarico in piena libertà e libero da ogni e qualsiasi vincolo. Nel ringraziare per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione della SV per qualunque chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato, rassegno la presente a cui allego la seguente documentazione:

Allegato n° 1	Segnalazione incompletezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c e rispettivo provvedimento del Sig. Giudice.
Allegato n° 2	- Richiesta di rilascio documentazione e/o attestazione di Ufficio – UTC Diamante (CS). - Documentazione e/o attestazione di Ufficio rilasciata dall'UTC di Diamante (CS): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Attestazione UTC prot. 5079 del 01/04/2014, ▪ concessione edilizia n° 21/79 e stralcio elaborati di cui alla C.E. n° 21/79, ▪ stralcio PRG Comune di Diamante e relative NTA.
Allegato n° 3	• Copia della lettera di convocazione per inizio attività peritali e contestuale primo

	<p>sopralluogo;</p> <ul style="list-style-type: none"> ricevuta di consegna pec dell'avvocato [REDACTED] ricevuta di ritorno del Sig. [REDACTED]
Allegato n° 4	Verbale n° 1 del 01-04-2014
Allegato n° 5	Servizio fotografico interno ed esterno descrittivo dell'unità pignorata
Allegato n°6	<ul style="list-style-type: none"> Visura storica per immobile - Comune di Diamante (CS), Foglio 4, particella 457 sub 31; Planimetria catastale dell'immobile- Comune di Diamante (CS), Foglio 4, particella 457 sub 31; Elaborato planimetrico della P.Ila 457 del Foglio 4 Comune di Diamante (CS); Estratto di mappa catastale della P.Ila 457 del Foglio 4 Comune di Diamante (CS).
Allegato n° 7	Rilievi metrici e relativa restituzione grafica inerenti l'immobile
Allegato n° 8	<p>Copia della lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti, corredata di ricevuta di :</p> <ul style="list-style-type: none"> Consegna pec all'avvocato [REDACTED] Ricevuta di invio e di ritorno dal Sig. [REDACTED]

Paola _____

Il CTU
(dott. ing. Ottavio Palermo)