

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva immobiliare n°5/2021 R. G. Esec.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica LAINO

promossa da:

----- – Procedente

contro:

----- Esecutati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Esperto C.T.U.

Ing. Emiddio CAPRIO

iscritto all'albo CTU e PERITI del Tribunale Ordinario di Paola al n. 235

Affidamento dell'incarico

In data 06 dicembre 2021 il Giudice dell'Esecuzione affida al sottoscritto ing. Emiddio CAPRIO l'incarico di esperto stimatore nella **procedura esecutiva annotata al n. 5/2021 R. G. Esec.** ed in data 9 dicembre 2021 il sottoscritto accetta l'incarico.

Nella fase istruttoria il sottoscritto ha provveduto ad esaminare gli atti di causa, ad acquisire la documentazione necessaria all'individuazione ed alla descrizione dei beni presso i pubblici uffici ed ha eseguito un sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi e la reale consistenza dell'immobile attraverso foto descrittive tali da fornire un quadro visivo immediato della natura, dimensione e condizione del bene, verificando anche la rispondenza con la planimetria catastale.

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano regolarmente depositati gli atti necessari per l'individuazione dei beni oggetto di espropriazione; per completezza dell'incarico conferito, il sottoscritto nell'immediatezza della restituzione della presente relazione tecnica, ha provveduto ad acquisire, telematicamente, le planimetrie catastali (mappa e planimetrie urbane) presso l'Ufficio del Territorio (ex UTE) di Cosenza al fine di verificare se vi fossero state variazioni in merito ai beni oggetto di accertamento.

Alla documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- documentazione catastale;
- planimetria dell'immobile;
- servizio fotografico descrittivo;
- documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica;
- documentazione condominio.

Avendo effettuato i necessari accertamenti ed avendo acquisito la documentazione occorrente, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal sig. Giudice.

Quesito A: verifica della completezza 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 certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

Dall'esame della relazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, acquisite direttamente dal creditore procedente, emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata nel ventennio antecedente la data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare;
- l'accertamento è stato riferito agli immobili siti nel Comune di Fuscaldo (CS) in via Maggiore Alfonso Vaccari, censiti NCEU sul foglio di mappa n.40, particella 500 subalterni 18 (cat. C/2) - 20 (cat. C/2) - 1 (cat. C/1) - 25 (cat. A/3) - 5 (cat. A/3) - 11 (cat. A/3).

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa,*

ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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.*

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

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

È presente agli atti la certificazione notarile.

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, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - la superficie commerciale ed utile;*
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - tutti i riferimenti catastali attuali;*
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le cellule abitative è prevalentemente a destinazione residenziale: presenta ventisette unità immobiliari ed è a cinque piani fuori terra e sottotetto, con seminterrato, con parte lastrico solare, vano scala, ascensore (non in funzione), corte comune e struttura a telai in cls armato.

Il fabbricato è ubicato in via Maggiore Alfonso Vaccari del Comune di Fuscaldo (CS) su di un'area posta a circa km. 0,5 dalla strada statale S.S.18, a circa km. 0,4 dalla più vicina spiaggia della costa tirrenica, a circa km. 0,1 dal centro con presenza di farmacie, posta, banche ed attività commerciali.

Nell'atto di pignoramento gli immobili sono ubicati in via Maggiore Alfonso Vaccari del Comune di Fuscaldo (CS) e vengono così descritti:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Zona censuaria 2)

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	500	18	Via Maggiore A. Vaccari n.47 Piano S1	C/2	1	21 m ²	Totale: 23 m ²	€ 91,10

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	500	20	Via Maggiore A. Vaccari n.47 Piano S1	C/2	U	32 m ²	Totale: 34 m ²	€ 138,82

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	500	1	Via Maggiore A. Vaccari n.45 Piano T	C/1	U	41 m ²	Totale: 46 m ²	€ 777,11

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	500	25	Via Maggiore A. Vaccari Piano S1	A/3	1	6,5 vani	Totale: 135 m ² Totale escluse aree scoperte: 126 m ²	€ 402,84

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	500	5	Via Maggiore A. Vaccari n.47 Piano T	A/3	2	5,5 vani	Totale: 108 m ² Totale escluse aree scoperte: 108 m ²	€ 397,67

foglio	p.lla	sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Dati di superficie	Rendita
40	500	11	Via Maggiore A. Vaccari n.47 Piano 3	A/3	2	7 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte: 131 m ²	€ 506,13

in ditta: -----, proprietà per 1/9
-----, proprietà per 1/9
-----, proprietà per 2/9
-----, proprietà per 2/9
-----, proprietà per 3/9

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Fuscaldo (CS) alla via Maggiore Alfonso Vaccari e presentano i seguenti confini:

- **Sub.18** l'immobile è ubicato al piano seminterrato confina *lato nord* con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 500 sub.26, *lato sud* con terrapieno, *lato est* e *lato ovest* con l'area di disimpegno comune ai condomini;

- **Sub.20** l'immobile è ubicato al piano seminterrato confina *lato nord* con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 500 sub.21, *lato ovest* con terrapieno, *lato est* con l'area di disimpegno comune ai condomini;

- **Sub.1** l'immobile è ubicato al piano terra confina *lato nord* con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 500 sub.2, *lato ovest* con strada di via Maggiore Alfonso Vaccari, *lato est* con l'area interna ingresso condominiale del vano scala;

- **Sub.25** l'immobile è ubicato al piano seminterrato confina *lato sud* con terrapieno, *lato est* con terrapieno, *lato ovest* con l'area di disimpegno comune ai condomini;

- **Sub.5** l'immobile è ubicato al piano terra rialzato confina *lato nord* con immobile in catasto al Foglio n.40 p.lla 500 sub.4 e con l'area interna condominiale del vano scala e *lato ovest* con l'area interna condominiale del vano scala;

- **Sub.11** l'immobile è ubicato al piano terzo confina *lato est* con l'area interna condominiale del vano scala, *lato nord e lato sud* con corte di pertinenza condominiale, *lato ovest* con strada di via Maggiore Alfonso Vaccari.

Rinviando alle allegate planimetrie dello stato attuale per una migliore lettura della disposizione interna dei locali si ha che la superficie utile misurata e quella commerciale risulta così costituita e suddivisa:

Sub.18 - Piano Seminterrato

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Magazzino	19,00	23,00	23,00

Sub.20 - Piano Seminterrato

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Magazzino	31,00	35,00	35,00

Sub.1 - Piano Terra

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Negozi	35,20	40,20	40,20
Locali accessori	3,50	4,80	2,40

Sub.25 - Piano Seminterrato

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	103,60	120,00	120,00
Corte	30,90	30,90	3,09

Sub.5 - Piano Terra rialzato

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	86,60	100,00	100,00
Balcone	2,90	2,90	0,87
Corte	100,00	100,00	10,00

Sub.11 - Piano Terzo

Consistenza	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	117,00	136,00	136,00
Balconi	24,10	24,10	7,23

Sub.18 l'immobile è ubicato al piano seminterrato e mediante l'apertura di un cancelletto pedonale e di un cancello scorrevole ad esso attiguo presente sul lato strada si accede ad una rampa che conduce alla corte del seminterrato di pertinenza condominiale. L'immobile presenta sul lato ovest un ingresso con saracinesca di tipo avvolgibile che si raggiunge da un ulteriore ingresso per

un disimpegno condominiale su cui è presente una porta metallica di tipo basculante e sul lato est un ingresso con porta in metallo che si raggiunge da un altro disimpegno condominiale. L'immobile non si presenta in buone condizioni di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica. L'immobile è predisposto per l'impianto idrico, elettrico e fognario con evidente presenza di una zona w.c..

Sub.20 l'immobile è ubicato al piano seminterrato e mediante l'apertura di un cancelletto pedonale e di un cancello scorrevole ad esso attiguo presente sul lato strada si accede ad una rampa che conduce alla corte del seminterrato di pertinenza condominiale. L'immobile presenta sul lato est un ingresso con una porta metallica di tipo basculante che si raggiunge da un ulteriore ingresso per un disimpegno condominiale su cui è presente un'altra porta metallica di tipo basculante. L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione fatiscenti come si evince dalla documentazione fotografica. L'immobile è predisposto per l'impianto idrico, elettrico (non funzionante) e fognario con presenza di un vano w.c..

Sub.1 l'immobile è ubicato al piano terra e si accede direttamente dal marciapiede della strada di via Maggiore Alfonso Vaccari. L'immobile si mostra come un unico ambiente con l'esistenza di due stanzini di cui uno potenzialmente per servizi e l'altro per spogliatoio ma al momento del sopralluogo entrambi si presentano destinati a deposito. L'immobile è utilizzato come negozio per il commercio di abbigliamento e articoli sportivi. L'immobile è in buono stato di conservazione come si evince dalla documentazione fotografica ed è installata una pompa di calore; comunque si evidenziano delle macchie di umidità sul lato sud della parete e del soffitto causate probabilmente da una perdita di un tubo di scarico di una colonna montante del fabbricato.

Sub.25 l'immobile è ubicato al piano seminterrato e mediante l'apertura di un cancelletto pedonale e di un cancello scorrevole ad esso attiguo presente sul lato strada si accede ad una rampa che conduce alla corte del seminterrato di pertinenza condominiale. L'immobile presenta sul lato ovest un ingresso con apertura senza porta che si raggiunge da un altro disimpegno condominiale. L'immobile si mostra in condizioni di manutenzione fatiscenti come si evince dalla documentazione fotografica. I pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media, gli infissi esterni e le persiane sono in legno douglass, vi è la mancanza di quasi tutte le porte interne, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati a cucina e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono in ceramica di qualità media, i sanitari sono di qualità media. L'immobile mostra macchie di umidità da risalita ed infiltrazioni d'acqua a soffitto e parete in varie zone. Una delle aperture che fanno accedere agli altri vani dell'immobile è murata con blocchi di gas beton; all'esterno vi è una corte con un tramezzo in mattoni forati da demolire.

Sub.5 l'immobile è ubicato al piano terra rialzato e si accede direttamente dal vano scala condominiale. L'immobile si mostra in buone condizioni di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica. I pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva media, gli infissi esterni e le persiane sono in legno pitch pine, le porte interne sono di tipo tamburato, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, nel soggiorno è presente carta da parati, i vani destinati a cucina e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono in ceramica di qualità media, i sanitari sono di qualità media. All'esterno la corte è delimitata da una ringhiera in ferro. Nella cucina risalta la presenza di macchie di umidità sul soffitto causata da una rottura di un tubo di acqua dell'appartamento al piano superiore; al momento del sopralluogo non si evidenziano altre infiltrazioni dato che, come dichiarato dall'occupante dell'immobile, sono state eseguite le riparazioni necessarie. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale in sotto traccia. L'acqua calda sanitaria è servita con boiler elettrico ad accumulo.

Sub.11 l'immobile è ubicato al piano terzo e si accede direttamente dal vano scala condominiale. L'immobile si mostra in buone condizioni di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica. I pavimenti e le rifiniture dei locali interni sono di qualità costruttiva

media, gli infissi esterni e le persiane sono in legno douglass, le porte interne sono di tipo tamburato, la tinteggiatura interna è del tipo pittura semilavabile, i vani destinati a cucina e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate di qualità media, i pavimenti interni sono in ceramica di qualità media, i sanitari sono di qualità media. All'esterno i balconi hanno necessità di essere manutentati. Il vano w.c. lato est è oggetto di ristrutturazione per ripristino con spostamento della finestra per regolarizzazione urbanistica. All'ingresso si evidenzia la presenza di umidità sul soffitto causa di mancanza di manutenzione della copertura del fabbricato. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale in sotto traccia. L'acqua calda sanitaria è servita con boiler elettrico ad accumulo.

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili su descritti mostra esternamente segni di degrado degli intonaci e della tinteggiatura come sui balconi, sui cornicioni e nel vano scala. La copertura deve essere oggetto di manutenzione straordinaria per le infiltrazioni d'acqua meteorica evidenziati nell'immobile sub.11.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato costituito in condominio con l'esistenza di un regolamento di condominio.

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

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito B: identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, alleggi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Sub. 18 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza.

Sub. 20 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono

sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza.

Sub. 1 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi in superficie ed altezza ma non in distribuzione degli spazi interni per cui va effettuata una variazione catastale con inserimento dei vani servizi e spogliatoio.

Sub. 25 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 28/02/2022 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni ma non in superficie ed altezza per cui va effettuata una variazione catastale per migliore rappresentazione grafica.

Sub. 5 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza tranne che per il vano ripostiglio per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Sub. 11 La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella superficie tranne che per i servizi per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Sub. 18 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

Sub. 20 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano

indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

Sub. 1 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978. L'immobile deve concludere l'iter amministrativo, il Certificato di abitabilità lo identifica come magazzino e non come negozio, per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni e comprende una pratica edilizia con spese di onorario professionale, diritti di segreteria e oneri concessori.

Sub. 25 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

Sub. 5 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

Sub. 11 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978. L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per il ripristino allo stato di progetto, dato che il vano w.c. presenta una superficie maggiore ed una diversa posizione della finestra, e comprende una pratica edilizia con spese di onorario professionale e diritti di segreteria.

Quesito C: stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale

trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

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

Come risulta dal verbale di accesso del custode giudiziario, gli immobili oggetto di pignoramento risultano:

- occupati per i subalterni: - **Sub. 1** (negozi) - **Sub. 5** (abitazione) - **Sub. 11** (abitazione);
- non occupati per i subalterni: - **Sub. 18** (deposito) - **Sub. 20** (deposito) - **Sub. 25** (abitazione).

Quesito D: esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

Gli immobili sono soggetti al Vincolo Ambientale e Sismico.

Sugli immobili interessati non vi è un vincolo storico-artistico, di inalienabilità e non è gravato da livello o uso civico e altri.

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

condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costituito in condominio, denominato "Armonia", e l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione per il **Sub. 5** (-----) è pari a circa € 70,00 e per il **Sub. 11** (-----) è pari a circa € 430,00.

La spesa di gestione ordinaria dal 2020 ad oggi (preventivo di gestione fino alla data del 28/02/2022) per il **Sub. 5** (-----) è pari ad € 40,74 e per il **Sub. 11** (-----) è pari a € 97,51.

L'amministratrice condominiale pro tempore fa presente che tutto il piano seminterrato in cui sono ubicati i **Sub. 18 - Sub. 20 - Sub. 25** ed il solo **Sub. 1** del piano terra non sono amministrati dalla stessa e per volontà dei condomini i millesimi derivanti sono stati spalmati sugli stessi.

Si allega il regolamento condominiale.

Quesito E: regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

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

Sub. 18 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza.

La destinazione d'uso dell'immobile è locale deposito ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale, il titolo abilitativo assentito e la richiesta di Condo Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come locale deposito.

Sub. 20 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza.

La destinazione d'uso dell'immobile è locale deposito ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale, il titolo abilitativo assentito e la richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come locale deposito.

Sub. 1 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978. L'immobile deve concludere l'iter amministrativo, il Certificato di abitabilità lo identifica come magazzino e non come negozio, per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni e comprende una pratica edilizia con spese di onorario professionale, diritti di segreteria e oneri concessori.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi in superficie ed altezza ma non in distribuzione degli spazi interni per cui va effettuata una variazione catastale con inserimento dei due vani servizi e spogliatoio.

La destinazione d'uso dell'immobile è negozio ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale ma necessita di un titolo abilitativo di cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come negozio.

Sub. 25 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 28/02/2022 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni ma non in superficie ed altezza per cui va effettuata una variazione catastale per migliore rappresentazione grafica.

La destinazione d'uso dell'immobile è abitazione ed è compatibile con lo strumento urbanistico

comunale, il titolo abilitativo assentito e la richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85. Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come abitazione.

Sub. 5 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978 e Domanda di Sanatoria con Prot. n.8126 del 26/09/1986 per gli abusi edilizi di cui alla legge n.47/85. In allegato sono presenti tre dei sei modelli di Domanda di Sanatoria che identificano indicativamente metà delle superfici oggetto di sanatoria degli immobili al piano seminterrato e dell'immobile al piano terra derivanti dalla divisione delle unità immobiliari tra ----- e ----- . L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza tranne che per il vano ripostiglio per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

La destinazione d'uso dell'immobile è abitazione ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale, il titolo abilitativo assentito e la richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85. Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come abitazione.

Sub. 11 L'immobile, come da richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fuscaldo (CS) con Prot. n.11853 del 31/10/2022 e risposta con Prot. n.11963 del 03/11/2022, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.245 del 19/08/1976, Certificato di abitabilità in data 17/11/1978. L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per il ripristino allo stato di progetto, dato che il vano w.c. presenta una superficie maggiore ed una diversa posizione della finestra, e comprende una pratica edilizia con spese di onorario professionale e diritti di segreteria.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella superficie tranne che per i servizi per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

La destinazione d'uso dell'immobile è abitazione ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale ed il titolo abilitativo assentito.

Per quanto riguarda il catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare è correttamente individuata come abitazione.

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

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

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

Sub. 18 L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale. Considerando la divisione delle spese per l'unica domanda di sanatoria dell'intero iter del Condo 47/85 la quota parte di spesa è pari ad € 2.000,00.

Sub. 20 L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale. Considerando la divisione delle spese per l'unica domanda di sanatoria dell'intero iter del Condo 47/85 la quota parte di spesa è pari ad € 2.000,00.

Sub. 1 L'immobile deve concludere l'iter amministrativo, il Certificato di abitabilità lo identifica come magazzino e non come negozio, per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni e comprende una pratica edilizia con spese di onorario professionale, diritti di segreteria e oneri concessori. La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi in superficie ed altezza ma non in distribuzione degli spazi interni per cui va effettuata una variazione catastale con inserimento dei vani servizi e spogliatoio. La spesa complessiva è pari ad € 4.000,00.

Sub. 25 L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale. La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 28/02/2022 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni ma non in superficie ed altezza per cui va effettuata una variazione catastale per migliore rappresentazione grafica. Considerando la divisione delle spese per l'unica domanda di sanatoria dell'intero iter del Condo 47/85 la quota parte di spesa è pari ad € 7.000,00.

Sub. 5 L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e comprende onorario professionale, diritti di segreteria, ricalcolo dell'oblazione, oneri concessori e pagamento del danno ambientale. La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella distribuzione degli spazi interni, di superficie ed altezza tranne che per il vano ripostiglio per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Considerando la divisione delle spese per l'unica domanda di sanatoria dell'intero iter del Condo 47/85 la quota parte di spesa è pari ad € 6.000,00.

Sub. 11 L'immobile deve concludere l'iter amministrativo per il ripristino allo stato di progetto, dato che il vano w.c. presenta una superficie maggiore ed una diversa posizione della finestra, e comprende una pratica edilizia con spese di onorario professionale e diritti di segreteria.

La planimetria catastale dell'immobile in atti risale alla data di presentazione del 24/01/1979 e tale planimetria, come da elaborati grafici dello stato attuale in allegato, sono sostanzialmente conformi nella superficie tranne che per i servizi per cui va effettuata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

La spesa complessiva è pari ad € 3.000,00.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Sub.25 l'immobile è ubicato al piano seminterrato.

Una delle aperture che fanno accedere agli altri vani dell'immobile è murata con blocchi di gas beton; all'esterno vi è una corte con un tramezzo in mattoni forati da demolire.

Le spese edili necessarie per il ripristino dello stato planimetrico catastale è pari a circa € 300,00.

Sub.11 l'immobile è ubicato al piano terzo.

Il vano w.c. lato est è oggetto di ristrutturazione per ripristino con spostamento della finestra per regolarizzazione urbanistica.

Le spese edili necessarie per il ripristino dello stato di progetto è pari a circa € 700,00.

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni 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 condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Non pertinenti alla situazione oggetto di accertamento.

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.

I beni pignorati possono essere venduti in sei lotti come di seguito indicati:

- Foglio 40 Part.IIIa 500 **Sub. 18**
- Foglio 40 Part.IIIa 500 **Sub. 20**
- Foglio 40 Part.IIIa 500 **Sub. 1**
- Foglio 40 Part.IIIa 500 **Sub. 25**
- Foglio 40 Part.IIIa 500 **Sub. 5**
- Foglio 40 Part.IIIa 500 **Sub. 11**

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

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

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Quesito G: valore del bene e costi

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

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

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

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

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie 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 (arm's length transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione" (cfr. IVSC "International Valuations Standards Council" / TEGoVA "European Group of Valuers' Associations").

Il calcolo delle consistenze degli immobili è stato eseguito in base alla documentazione acquisita ed ai rilievi effettuati in loco, ragguagliando le superfici sulla base delle regole specifiche per edilizia dettate dal DPR 138/98 - ALLEGATO B e C.

La superficie catastale assume la connotazione di una consistenza, determinata a fini fiscali, di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali), per cui si può ritenere un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali.

Le superfici lorde calcolate saranno opportunamente omogeneizzate secondo i criteri del citato allegato C ed in riferimento all'allegato B considerando il gruppo R/1 "abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui", T/1 "negozi e locali assimilabili" e T/2 "Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali".

Nella presente valutazione si è optato per il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto) ritenendolo più adeguato alle caratteristiche peculiari dell'immobile da stimare.

Nell'indicazione e nell'identificazione di detto valore è necessario riferirsi ad una serie di elementi normalmente considerati dal mercato ordinario quali: ubicazione dell'immobile, bellezza e salubrità del luogo, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna; e più dettagliatamente, anche in funzione della tipologia di opera: i materiali, le dimensioni, la destinazione d'uso, gli inconvenienti lamentati.

La relazione da applicare per definire il "probabile valore di mercato del bene" è la seguente:

$$V = C \times Vm \times K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

Vm è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico di ragguaglio

Nelle tre tabelle seguenti sono espressi i coefficienti K tratti da una elaborazione statistica e da applicare all'immobile da valutare:

MICROINTORNO					
Qualificazione ambientale $\alpha 1$		Prossimità mezzi pubblici e direttrici varie $\alpha 2$		Prossimità attività commerciali e servizi di vario genere $\alpha 3$	
Buono	1,05	Buona	1,05	Buona	1,05
Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
Degradato	0,95	Carente	0,95	Carente	0,95

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTERNE					
Aree o spazi esterni $\alpha 4$		Stato conservativo $\alpha 5$		Efficientamento energetico Involucro $\alpha 6$	
Buono	1,05	Buono	1,05	Ottimo	1,05
Sufficiente	1,00	Sufficiente	1,00	Normale	1,00
Carente	0,95	Insufficiente	0,95	Carente	0,95

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE MAGAZZINI							
Altezza media dei vani $\alpha 7$		Dimensione immobile $\alpha 8$		Dotazione impianti $\alpha 9$		Stato conservativo $\alpha 10$	
$H \geq 2,50$ m.	1,05	>30 mq.	1,05	Ottimo	1,05	Buono	1,05
$H = 2,40$ m.	1,00	$15-30$ mq.	1,00	Normale	1,00	Sufficiente	1,00
$H < 2,30$ m.	0,95	<15 mq.	0,95	Carente	0,95	Insufficiente	0,95
						Fatiscente	0,50

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE NEGOZI							
Altezza media dei vani $\alpha 7$		Dimensione immobile $\alpha 8$		Dotazione impianti $\alpha 9$		Stato conservativo $\alpha 10$	
$H \geq 3,70$ m.	1,05	>50 mq.	1,05	Ottimo	1,05	Buono	1,05
$H = 3,60$ m.	1,00	$20-50$ mq.	1,00	Normale	1,00	Sufficiente	1,00
$H < 3,50$ m.	0,95	<20 mq.	0,95	Carente	0,95	Insufficiente	0,95

CARATTERISTICHE INTRINSECHE INTERNE APPARTAMENTI							
Altezza media dei vani $\alpha 7$		Dimensione immobile $\alpha 8$		Dotazione impianti $\alpha 9$		Stato conservativo $\alpha 10$	
H \geq 2,80 m.	1,05	<60 mq.	1,05	Ottimo	1,05	Buono	1,05
H=2,70 m.	1,00	60-120 mq.	1,00	Normale	1,00	Sufficiente	1,00
H \leq 2,60 m.	0,95	>120 mq.	0,95	Carente	0,95	Insufficiente	0,95
						Fatiscente	0,50

Sulla scorta delle indagini di mercato esperite sugli immobili presi a termine di paragone, tenuto conto della tipologia immobiliare in oggetto da riferirsi alla superficie commerciale, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano nello standard della zona di ubicazione si prosegue nell'analisi interpretando i dati forniti dall'OMI dell'agenzia delle entrate e dalle indagini dirette del mercato immobiliare:

- Omi -Osservatorio del Mercato Immobiliare

Di seguito vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate riferiti al 2° semestre del 2022 del comune di Fuscaldo (CS) per il codice di zona "E1":

destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	900	L

destinazione commerciale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	280	435	L
Negozi	NORMALE	770	1150	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 OMI, in riferimento alla posizione nella zona E1, "Abitazioni di tipo economico" è il seguente:

$$V_m (\text{OMI}) = 900,00 \text{ €/mq}$$

Il valore OMI, in riferimento alla posizione nella zona E1, "Magazzini" è il seguente:

$$V_m (\text{OMI}) = 435,00 \text{ €/mq}$$

Il valore OMI, in riferimento alla posizione nella zona E1, "Negozi" è il seguente:

$$V_m (\text{OMI}) = 1.150,00 \text{ €/mq}$$

- Sito internet "Borsino immobiliare"

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito, attualmente gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima sono stimati:

per un valore "abitazioni" di circa 932,00 €/mq

per un valore "magazzini" di circa 401,00 €/mq

per un valore "negozi" di circa 1.061,00 €/mq

Valutando il dato ottenuto dalle indagini dirette del mercato immobiliare ed il dato fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) si ricava un valore medio di mercato pertinente alla zona in esame:

$$Vm \text{ abitazioni} = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [900,00 + 932,00] / 2 = 916,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm \text{ magazzini} = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [435,00 + 401,00] / 2 = 418,00 \text{ €/mq}$$

$$Vm \text{ negozi} = [Vm (omi) + Vm (mercato)] / 2 = [1.150,00 + 1.061,00] / 2 = 1.105,50 \text{ €/mq}$$

Si precisa che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene necessario applicare dei coefficienti correttivi su esposti, al fine di raggiungere la stima corretta.

La superficie commerciale complessiva è stata determinata secondo il criterio indicato nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", D.P.R. 138/1998:

Sub.18 - Piano Seminterrato

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Magazzino	23,00	1,00	23,00

Sub.20 - Piano Seminterrato

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Magazzino	35,00	1,00	35,00

Sub.1 - Piano Terra

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Negozio	40,20	1,00	40,20
Locali accessori	4,80	0,50	2,40

Sub.25 - Piano Seminterrato

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	120,00	1,00	120,00
Corte	30,90	0,10	3,09

Sub.5 - Piano Terra rialzato

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	100,00	1,00	100,00
Balcone	2,90	0,30	0,87
Corte	100,00	0,10	10,00

Sub.11 - Piano Terzo

Consistenza	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale (mq)
Locali abitabili	136,00	1,00	136,00
Balconi	24,10	0,30	7,23

Al valore medio di mercato, ritenuto congruo per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare in oggetto. A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti K correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene:

Sub.18 - Piano Seminterrato - magazzino

Dati <i>immobile da stimare</i>		Coefficienti <i>immobile da stimare</i>	
Superficie commerciale (mq)	23,00	$\alpha 1$	1,00
piano	S1	$\alpha 2$	1,05
n. piani	5	$\alpha 3$	1,05
manutenzione immobile	fatiscente	$\alpha 4$	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente	$\alpha 5$	0,95
locali	1	$\alpha 6$	0,95
servizi	1	$\alpha 7$	1,00
giardino e/o terrazzo	-	$\alpha 8$	1,00
posto auto privato	-	$\alpha 9$	0,95
età immobile	45	$\alpha 10$	0,50

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 0,473$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 23,00 \text{ mq} \times 418,00 \text{ €/mq} \times 0,473 = 4.547,42 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
- detrazione di € 2.000,00 per le spese di sanatoria edilizia Condono 47/85.

Al "valore commerciale di base V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 4.547,42
Detrazioni al punto a)	€ 227,37 –
Detrazioni al punto b)	€ 2.000,00 –
RESTO	€ 2.320,05

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 2.300,00 (euro duemilatrecento/00).

Sub.20 - Piano Seminterrato - magazzino

Dati <i>immobile da stimare</i>		Coefficienti <i>immobile da stimare</i>	
Superficie commerciale (mq)	35,00	$\alpha 1$	1,00
piano	S1	$\alpha 2$	1,05
n. piani	5	$\alpha 3$	1,05
manutenzione immobile	fatiscente	$\alpha 4$	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente	$\alpha 5$	0,95
locali	1	$\alpha 6$	0,95
servizi	1	$\alpha 7$	1,00
giardino e/o terrazzo	-	$\alpha 8$	1,05
posto auto privato	-	$\alpha 9$	0,95
età immobile	45	$\alpha 10$	0,50

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 0,496$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 35,00 \text{ mq} \times 418,00 \text{ €/mq} \times 0,496 = 7.256,48 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
- detrazione di € 2.000,00 per le spese di sanatoria edilizia Condono 47/85.

Al "*valore commerciale di base V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 7.256,48
Detrazioni al punto a)	€ 362,82 –
Detrazioni al punto b)	€ 2.000,00 –
RESTO	€ 4.893,66

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00).

Sub.1 - Piano Terra - negozio

Dati <i>immobile da stimare</i>		Coefficienti <i>immobile da stimare</i>	
Superficie commerciale (mq)	42,60	α1	1,00
piano	T	α2	1,05
n. piani	5	α3	1,05
manutenzione immobile	buono	α4	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente	α5	0,95
locali	1	α6	0,95
servizi	-	α7	1,00
giardino e/o terrazzo	-	α8	1,00
posto auto privato	-	α9	1,00
età immobile	45	α10	1,05

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 1,045$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 42,60 \text{ mq} \times 1.105,50 \text{ €/mq} \times 1,045 = 49.213,54 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
- detrazione di € 4.000,00 per le spese di sanatoria edilizia.

Al "*valore commerciale di base V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 49.213,54
Detrazioni al punto a)	€ 2.460,68 –
Detrazioni al punto b)	€ 4.000,00 –
RESTO	€ 42.752,86

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 42.700,00 (euro quarantaduemilasettecento/00).

Sub.25 - Piano Seminterrato - appartamento

Dati <i>immobile da stimare</i>		Coefficienti <i>immobile da stimare</i>	
Superficie commerciale (mq)	123,09	α1	1,00
piano	S1	α2	1,05
n. piani	5	α3	1,05

manutenzione immobile	fatiscente		$\alpha 4$	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente		$\alpha 5$	0,95
locali	5		$\alpha 6$	0,95
servizi	2		$\alpha 7$	1,05
giardino e/o terrazzo	si		$\alpha 8$	1,00
posto auto privato	no		$\alpha 9$	0,95
età immobile	45		$\alpha 10$	0,50

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 0,496$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 123,09 \text{ mq} \times 916,00 \text{ €/mq} \times 0,496 = 55.924,22 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
- detrazione di € 7.000,00 per le spese di sanatoria edilizia Condono 47/85;
- detrazione di € 300,00 per spese edili di ripristino.

Al "valore commerciale di base V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 55.924,22
Detrazioni al punto a)	€ 2.796,21 –
Detrazioni al punto b)	€ 7.000,00 –
Detrazioni al punto c)	€ 300,00 –
RESTO	€ 45.828,01

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 45.800,00 (euro quarantacinquemilaottocento/00).

Sub.5 - Piano Terra rialzato - appartamento

Dati immobile da stimare		Coefficienti immobile da stimare	
Superficie commerciale (mq)	110,87	$\alpha 1$	1,00
piano	T	$\alpha 2$	1,05
n. piani	5	$\alpha 3$	1,05
manutenzione immobile	sufficiente	$\alpha 4$	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente	$\alpha 5$	0,95
locali	5	$\alpha 6$	0,95
servizi	1	$\alpha 7$	1,05
giardino e/o terrazzo	si	$\alpha 8$	1,00
posto auto privato	no	$\alpha 9$	1,00
età immobile	45	$\alpha 10$	1,00

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 1,045$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 110,87 \text{ mq} \times 916,00 \text{ €/mq} \times 1,045 = 106.126,98 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
- detrazione di € 6.000,00 per le spese di sanatoria edilizia Condono 47/85.

Al "valore commerciale di base V" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base	€ 106.126,98
Detrazioni al punto a)	€ 5.306,35 –

Detrazioni al punto b) € 6.000,00 –
 RESTO € 94.820,63

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 94.800,00 (euro novantaquattromilaottocento/00).

Sub.11 - Piano Terzo - appartamento

Dati <i>immobile da stimare</i>		Coefficienti <i>immobile da stimare</i>	
Superficie commerciale (mq)	143,23	$\alpha 1$	1,00
piano	3	$\alpha 2$	1,05
n. piani	5	$\alpha 3$	1,05
manutenzione immobile	sufficiente	$\alpha 4$	1,00
manutenzione fabbricato	insufficiente	$\alpha 5$	0,95
locali	5	$\alpha 6$	0,95
servizi	2	$\alpha 7$	1,05
giardino e/o terrazzo	si	$\alpha 8$	1,00
posto auto privato	no	$\alpha 9$	1,00
età immobile	45	$\alpha 10$	1,00

Si definisce il coefficiente unico:

$$K = \alpha 1 \times \alpha 2 \times \alpha 3 \times \alpha 4 \times \alpha 5 \times \alpha 6 \times \alpha 7 \times \alpha 8 \times \alpha 9 \times \alpha 10 = 1,045$$

Il probabile valore di mercato per l'immobile in esame è:

$$V = C \times Vm \times K = 143,23 \text{ mq} \times 916,00 \text{ €/mq} \times 1,045 = 137.102,62 \text{ €}$$

DETRAZIONI da applicare al valore commerciale di base dell'immobile:

- detrazione del 5% per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto e dell'età costruttiva del fabbricato;
- detrazione di € 3.000,00 per le spese pratica edilizia;
- detrazione di € 700,00 per spese edili di ripristino.

Al "*valore commerciale di base V*" dell'immobile in esame si applicano le "detrazioni" precedentemente elencate:

Valore commerciale di base € 137.102,62
 Detrazioni al punto a) € 6.855,13 –
 Detrazioni al punto b) € 3.000,00 –
 Detrazioni al punto c) € 700,00 –
 RESTO € 126.547,49

Pertanto, il valore commerciale con le dovute approssimazioni è pari ad € 126.500,00 (euro centoventiseimilacinquecento/00).

Riepilogo valore commerciale dei Lotti:

<i>numero Lotto</i>	<i>Valore commerciale</i>
LOTTO n.1 Magazzino al piano seminterrato <i>Comune di Fuscaldo (CS)</i> <i>in catasto al foglio n.40 p.lla 500 sub. 18</i>	€ 2.300,00
LOTTO n.2 Magazzino al piano seminterrato <i>Comune di Fuscaldo (CS)</i> <i>in catasto al foglio n.40 p.lla 500 sub. 20</i>	€ 4.900,00

LOTTO n.3 Negozio al piano terra <i>Comune di Fuscaldo (CS)</i> <i>in catasto al foglio n.40 p.lla 500 sub. 1</i>	€ 42.700,00
LOTTO n.4 Appartamento al piano seminterrato <i>Comune di Fuscaldo (CS)</i> <i>in catasto al foglio n.40 p.lla 500 sub. 25</i>	€ 45.800,00
LOTTO n.5 Appartamento al piano terra rialzato <i>Comune di Fuscaldo (CS)</i> <i>in catasto al foglio n.40 p.lla 500 sub. 5</i>	€ 94.800,00
LOTTO n.6 Appartamento al piano terzo <i>Comune di Fuscaldo (CS)</i> <i>in catasto al foglio n.40 p.lla 500 sub. 11</i>	€ 126.500,00

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

Cetraro (CS), 18 aprile 2023

Il C.T.U.
(Ing. Emiddio CAPRIO)