



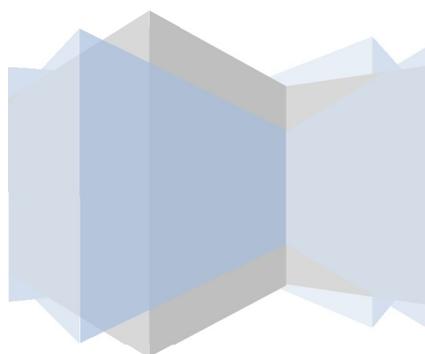
Tribunale di PAOLA

Esecuzione Immobiliare – Ruolo G.E. n° 109/2015

PERIZIA TECNICA DI STIMA

CONDOMINIO ISOLA DI CIRELLA

contro



PREMESSA

IL PERITO



Con provvedimento del 29/09/2020, comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. Ill.ma convalidava la mia nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n°109/2015 R.G.E.I., avendo già prestato il giuramento di rito in data 26/04/2016, d'innanzi il Cancelliere D.ssa Franca Mancuso. Con lo stesso provvedimento mi ordinava di redigere nuova perizia secondo il modello attualmente in uso presso il Tribunale.

Consultato il sito istituzionale del Tribunale Ordinario di Paola, ho raccolto ulteriore documentazione ad integrazione di quella già in mio possesso al fine di espletare il mandato affidatomi.

Avendo effettuato le opportune indagini di tipo tecnico amministrativo quali:

- eseguito i sopralluoghi;
- eseguite dettagliate documentazioni fotografiche;
- esaminato gli atti ipocatastali delle proprietà;
- reperito le idonee certificazioni e planimetrie catastali;
- richiesto presso gli U.T.C. di competenza la documentazione urbanistica ed attestazioni storiche delle Autorizzazioni edilizie rilasciate a favore dei compendi pignorati;
- accertato la regolarità edilizia degli immobili, verificandone le dimensioni, effettuando le idonee misurazioni dei locali in oggetto, confrontando i dati ottenuti con quelli presenti negli elaborati edilizi già depositati presso gli Enti di appartenenza;



- eseguite le opportune indagini del mercato immobiliare nei relativi Comuni ove i beni oggetto di perizia sono ubicati;

redigo di seguito la perizia affidatami.

RISPOSTA AI QUESITI

- 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.*

Dalle indagini esperite, si è accertato che i dati ipocatastali, catastali ed urbanistici rilevati, individuano esattamente i beni oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e risulta altresì completa la documentazione

di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.,

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).*

Si forniscono le copie dei titoli d'acquisto in favore dei debitori:

- **BENI RICADENTI NEL COMUNE DI DIAMANTE (CS):**

Si fornisce copia del titolo d'acquisto in favore del debitore, stipulato in data 14/12/2007 per Notar dott. Antonio Montesano Rep. n.21021, Racc.

n.9677, registrato a Paola in data 31/12/2007 al n.3897 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 02/01/2008 al n.33 R.G. e al n.26 R.P. (allegato 1.8).



• **BENI RICADENTI NEL COMUNE DI LONGOBARDI (CS):**

Si fornisce copia del titolo di proprietà in favore del debitore derivante da atto di divisione, stipulato in data 28/03/2003 per Notar dott. Francesco Falsetti Rep. n.20944, Racc. n.7321, registrato a Cosenza in data

15/04/2003 al n.2297 e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di

Cosenza in data 10/04/2003 al n.9866 R.G. e al n.7358 R.P. (allegato B.1).

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.*

Per come si evince dagli atti notarili di acquisto dei lotti oggetto di perizia, lo

stesso debitore ha dichiarato di essere celibe.

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 .

Nulla da evidenziare, perché esistono agli atti e se ne allega copia della certificazione notarile riportante la data del 22/01/2016 (allegato A.3) e della certificazione notarile integrativa riportante la data del 24/11/2020 (allegato

A.4).

- 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;*

• **BENI RICADENTI NEL COMUNE DI DIAMANTE (CS):**

LOTTO N°1:

Si tratta di un immobile, di tipologia villa, adibito ad abitazione, sito nel Comune di Diamante, alla contrada Tredoliche. Si precisa che, sia nell'atto di acquisto sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n.4, particella n.1379, subalterno n.4 (l'appartamento), ubicato al piano terra e primo, categoria A/7, classe 1, vani 9,0, rendita catastale €557,77, graffata con la particella n.1379, subalterno n.2 (corte esclusiva); per come specificato nell'allegata visura catastale storica (allegato 1.2).
- L'unità immobiliare, sviluppa una superficie commerciale di mq.231,55; detta superficie è formata dalla somma della superficie lorda dell'appartamento pari a mq.172,80, dalla superficie del porticato calcolata al 35% pari a mq.18,55 (mq.53,00 x 0,35= mq.18,55), dalla superficie del terrazzo calcolata al 35% pari a mq.18,90 (mq.54,00 x 0,35= mq.18,90) e



dalla superficie della corte calcolata al 6% pari a mq.21,30 (mq.355,00 x 0,6= mq.21,30).

- La superficie utile dell'appartamento è di mq.146,00 oltre a mq. 53,00 di portico, di mq. 54,00 di terrazzo e di mq. 355,00 di corte esclusiva.
- La tipologia e la natura reale dell'immobile è del tipo "residenziale", ricade in zona centrale della contrada Tredoliche del Comune di Diamante, rinomata zona turistica; mentre, la tipologia e la natura catastale è "abitazione in villini" per come indicato nella visura catastale (allegato 1.1).
- Il lotto confina a nord con spazio destinato a parcheggio, ad est con strada di lottizzazione, a sud con appartamento sub.3 e corte esclusiva sub.1 e ad ovest con viottolo condominiale di accesso pedonale. Detti dati coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza.
- L'unità immobiliare del presente lotto è adibita ad abitazione e fa parte di un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Isola di Cirella". Trattasi di nuova costruzione con struttura portante in calcestruzzo armato, a pianta irregolare edificata in aderenza ad un'altra unità immobiliare anch'essa adibita ad abitazione. L'unità immobiliare, si sviluppa su due piani fuori terra con accesso plurimo dalla corte esclusiva posta sui tre lati del fabbricato, usufruisce di ampio portico al piano terra, con affaccio sul lato nord ed ovest e di un terrazzo situato al piano primo al quale si può accedere sia dall'interno che dalla scala esterna realizzata sul lato est. L'intonaco esterno è del tipo tradizionale colorato ed in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono in alluminio laccato bianco completi di vetro camera e dalla parte



esterna sono presenti persiane in alluminio laccato colore legno. Nella parte interna, l'appartamento al primo piano è costituito da un vano adibito ad ingresso ed angolo cottura, da un ampio soggiorno, da uno studio, da una camera da letto e da due bagni. Inoltre, al piano terra è presente la scala comunicante con la zona notte posta al piano primo; quest' ultima è costituita da due camere da letto con accesso ad un ampio terrazzo, da un bagno e da due ripostigli. In merito alle caratteristiche interne, le stesse si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono anch'essi in mattonelle di ceramica, l'impianto idrico ed elettrico sono di recente realizzazione, del tipo comune e sottotraccia con apparecchiatura di buona qualità. Gli ambienti interni dell'appartamento, risultano dotati di radiatori in alluminio per il riscaldamento, mentre nei locali sottotetto risulta installato un impianto autoclave con cisterne di accumulo. Nel suo insieme, l'immobile è abitabile senza particolari accorgimenti da tenere conto

(allegato 1.7).

• **BENI RICADENTI NEL COMUNE DI LONGOBARDI (CS):**

LOTTE N°2-3: I lotti in argomento, situati nel centro della rinomata località turistico-balneare del Comune di Longobardi, alla Via Marina (numero civico non presente), sono costituiti in sostanza da un' unità immobiliare adibita a civile abitazione e da un sottostante locale adibito a garage. A dire il vero, le unità immobiliari da stimare occupano quasi l'intero fabbricato di cui fanno parte, se



non per un altro locale garage scorporato dalla presente procedura esecutiva. L'intero fabbricato è composto da un piano seminterrato (o piano 1° sottostrada), da un piano terra (o piano rialzato) e da un piano primo, ed è servito da due corpi scala ad uso esclusivo dei piani soprastanti che costituiscono l'unità adibita a civile abitazione. L'intero fabbricato gode di un'ampia area di corte dell'estensione di circa mq.950,00 distribuita perimetralmente su tutti i lati. L'intera area confina a nord con una via di fuga a mare di uso pubblico, ad ovest con l'arenile, a sud con corte di altra proprietà e ad est con strada pubblica "via Marina". L'area è delimitata da muretti con soprastante ringhiera in ferro, mentre l'accesso pedonale e carrabile è garantito dall'esistenza di un cancello metallico a due ante, posto a confine con la via pubblica "corso Marina". Il fabbricato nel suo insieme è stato costruito con struttura portante in c.a. e compagnatura con mattoni forati a cassa vuota e con copertura a più falde; l'intonaco esterno è del tipo tradizionale fratazzato di colore bianco.

Le immediate vicinanze al mare hanno gravato negativamente sulla struttura dell'intero fabbricato, in quanto la stessa versa in condizioni a dir poco precarie, tanto che, per procedere ad una più accurata stima, è stato necessario far valutare lo stato strutturale del fabbricato, dal punto di vista statico, da un esperto professionista strutturista. Quest'ultimo ha delineato con la propria relazione in modo approfondito lo stato precario in cui versa la struttura ed all'occorrenza porre il suggerimento per come intervenire, risanando le porzioni deteriorate ed evitando pertanto ulteriori compromissioni dal punto di vista strutturale (allegato B.2).



DESCIZIONI DEI LOTTI:

LOTTO N°2:

Per il lotto in argomento ho rilevato che, sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento, che nella certificazione notarile, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Catasto Fabbricati, Foglio n.42, particella n.48, sub.1, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza mq.36, rendita catastale €.83,67, per come specificato nell'allegata visura catastale storica (allegato 2.2).
- L'unità immobiliare soggetta a pignoramento è posta al piano seminterrato (o piano 1° sottostrada) e sviluppa una superficie commerciale (Vuoto per Pieno) di mq.36,00 ed una superficie utile di mq.30,25.
- La tipologia e la natura reale dell'unità immobiliare oggetto di perizia è per locale garage, identica alla tipologia ed alla natura catastale, vedi visura catastale (allegato 2.1). L'immobile ricade in zona centrale della località Marina del Comune di Longobardi, rinomata come zona a vocazione turistico-balneare.
- Il lotto in argomento confina a nord con unità immobiliare sub.3, ad est ed a sud con terrapieno della corte comune e ad ovest con unità immobiliare sub.2. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza che tuttavia non lasciano dubbi sulla univoca identificazione del lotto da stimare.



- Il Locale garage oggetto di valutazione è composto da un unico ambiente con ingresso indipendente, direttamente dalla corte. In merito alle caratteristiche interne si rileva che, le stesse sono di natura ordinaria, tipiche delle case per le vacanze estive, le rifiniture risultano in pessimo stato di conservazione, su tutte le pareti si notano vistosissime macchie di umidità di risalita. Gli infissi esterni sono in metallo completi di vetro monostrato ed inferriata esterna, mentre la porta d'ingresso è munita di serranda metallica ad apertura basculante. La pavimentazione è in mattonelle di ceramica, l'impianto elettrico è del tipo comune e sottotraccia con apparecchiatura di buona qualità, ma necessita di revisione vista l'insalubrità muraria e l'epoca di realizzazione dell'immobile, per la quale l'impianto, nonostante risulti funzionante, potrebbe necessitare di modifiche o sostituzioni in regola con le normative vigenti. Il tutto per come si rileva dalla documentazione fotografica (allegato 2.6).

LOTTO N°3:

Per il lotto in argomento ho rilevato che, sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento, che nella certificazione notarile, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Catasto Fabbricati, Foglio n.42, particella n.48, sub.3, ubicato al piano S1 e Terra, categoria A/2, classe 2, vani 10,5, rendita catastale €650,74; Catasto Fabbricati, Foglio n.42, particella n.48, sub.4, ubicato al piano terra e primo, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, rendita catastale €526,79; per come specificato nelle allegate visure catastali storiche (allegato 3.2).



- Anche se il lotto in argomento è catastalmente diviso in due subalterni, in realtà lo stesso rappresenta un'unica abitazione, rispecchiando nella sua interezza il progetto originario. Quindi, per l'unità abitativa, l'ipotesi di poterlo frazionare in due o più unità immobiliari risulterebbe al quanto difficoltosa, se non attraverso opere edili molto onerose, pregiudicandone notevolmente l'attuale funzionalità all'uso residenziale quale destinazione attuale. L'unità immobiliare soggetta a pignoramento, è posta al piano seminterrato (o piano 1° sottostrada), piano terra (o piano rialzato) e piano primo, sviluppa una superficie commerciale di mq.423,60; detta superficie scaturisce dalla somma della superficie lorda (Vuoto per Pieno) dell'appartamento pari a mq.411,00, della superficie del porticato e del terrazzo calcolata al 35% pari a mq.9,80 ($\text{mq.28,00} \times 0,35 = \text{mq.9,80}$) e della superficie del balcone calcolata al 35% pari a mq.2,80 ($\text{mq.8,00} \times 0,35 = \text{mq.2,80}$).
- La superficie utile dell'appartamento è di mq.319,30 oltre a mq.28,00 del porticato e del terrazzo e di mq.8,00 del balcone.
- La tipologia e la natura reale dell'unità immobiliare oggetto di perizia è per civile abitazione del tipo "residenziale" in zona centrale della località Marina del Comune di Longobardi, rinomata come zona a vocazione turistico-balneare; mentre, la tipologia e la natura catastale è "abitazione di tipo civile" per come indicato nelle visure catastali (allegato 3.1).



- Il lotto in argomento al piano terra e primo confina in proiezione e su tutti i lati con la corte comune, mentre il locale posto al piano seminterrato confina a nord ed a est con terrapieno della corte comune, a sud con l'unità immobiliare sub.1 e ad ovest con l'unità immobiliare sub.2. Detti dati non coincidono esattamente con quelli riportati nel titolo di provenienza, che tuttavia non lasciano dubbi sulla univoca identificazione del lotto da stimare.

- L'appartamento oggetto di valutazione, come già enunciato, è dislocato su tre livelli, comunicanti tra loro da scale interne. Il piano seminterrato è stato adibito a locale di sgombero e deposito, mentre il piano terra (o piano rialzato) ed il piano primo hanno una destinazione prettamente ad uso abitativo residenziale e comprendono un ingresso, un vano cucina e pranzo, un ampio soggiorno, otto camere da letto e cinque locali w.c.. In merito alle caratteristiche interne si rileva che, le stesse sono di natura ordinaria, tipiche delle case per le vacanze estive. Gli infissi esterni sono in legno completi di vetro monostrato ed avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato a pannello liscio, le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica di colori diversi nei vari ambienti, mentre sono in cotto sui balconi e terrazze. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo comune e sottotraccia, tuttavia bisognevoli di necessaria revisione, vista l'insalubrità muraria e l'epoca di realizzazione dell'immobile, per le quali gli impianti, nonostante risultino funzionanti, potrebbero necessitare di modifiche o sostituzioni in regola con le normative vigenti. L'interno dell'appartamento, per come già detto dell'esterno, presenta un notevole stato di degrado, con particolare riferimento ad alcune pareti che si presentano visivamente deteriorate a causa



della propria insalubrità in stadio avanzato, con tracce di muffa e scrostature dell'intonaco e delle finiture. Si evidenziano anche alcune lesioni in diversi ambienti, di diversa rilevanza, apparentemente non tali da pregiudicarne lo stato strutturale, ma da ripristinare e tenerne conto ai fini della valutazione. Il tutto per come si rileva dalla documentazione fotografica (allegato 3.6).

LOTTO N°4:

Trattasi in sostanza di un rudere di fabbricato rurale, sito nel Comune di Longobardi (CS), alla località Macchia, precisando che sia nell'atto di acquisto, sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile, il bene pignorato viene individuato con i seguenti dati censuari:

- Catasto Terreni al Foglio di mappa n.35, particella n.183, Categoria Fabbricato Rurale, di are 2 e centiare 24 (mq.224);
 - Catasto Terreni al Foglio di mappa n.35, particella n.412, Categoria Fabbricato Rurale, di are 1 e centiare 20 (mq.120).
- Come meglio specificato nelle allegate visure catastali storiche (allegato 4.2).

Detto fabbricato, in fase del primo sopralluogo, risultò nello stato di fatto irraggiungibile ed inaccessibile con l'area di corte circostante incolta e ricca di fitta vegetazione, con alti arbusti ed alberi spontanei di vari dimensioni. Tuttavia, al fine di adempiere compiutamente all'incarico assunto, facendomi breccia tra gli arbusti, ho completato le mie operazioni di sopralluogo, eseguendo rilievo metrico e fotografico del lotto da valutare.



- L'immobile da valutare è un vetusto fabbricato di tipo rurale che, a causa della mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, riversa in un totale stato di degrado e di abbandono. Il fabbricato è composto da un piano terra, da un piano primo e da soprastante soffitta e sviluppa una superficie commerciale di mq.276,54. Detta superficie scaturisce dalla somma della superficie lorda (Vuoto per Pieno) del piano terra pari a mq.126,90, dalla superficie lorda del piano primo pari a mq.110,10, dalla superficie del secondo piano (soffitta) calcolata al 35% pari a mq.23,94 ($\text{mq.68,40} \times 0,35 = \text{mq.23,94}$) e dalla superficie della corte calcolata al 6% pari a mq.15,60 ($\text{mq.260,00} \times 0,06 = \text{mq.15,60}$).
- La superficie utile dell'immobile è di mq.141,80 oltre a mq.38,20 della soffitta ed a mq.260,00 della corte.
- La tipologia e la natura reale dell'unità immobiliare oggetto di perizia è per rudere di fabbricato rurale "unità collabente", mentre la tipologia e la natura catastale è "fabbricato rurale" per come indicato nelle visure catastali (allegato 4.1).
- Confina, ad est con strada Provinciale (S.P.39), a nord ed a ovest con terreno particella n.1221 ed a sud con terreno particella n.1249.
- Il fabbricato oggetto di valutazione, come già sopra riportato, è un vecchissimo fabbricato di tipo rurale, di remota edificazione costruito negli anni 30/40, che a causa della mancanza della manutenzione ordinaria e straordinaria riversa in totale stato di fatiscenza. Il fabbricato è composto da un piano terra e da un piano primo con la soprastante soffitta. La struttura portante è in muratura di pietrame e terriccio, i solai sono in legno particolarmente fatiscenti e parzialmente collassati. La muratura verticale di pietrame e terriccio invece non presenta particolari dissesti



ad eccezione del degrado meccanico dovuto alla vetustà che ha interessato i conci di pietra, la malta e l'intonaco. Gli infissi esterni sono vetusti, divelti ed alcuni addirittura mancanti. Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto (luce, acqua, ecc.), il tutto per come meglio rappresentato nella documentazione fotografica (allegato 4.6) e nella planimetria da me redatta (allegato 4.4). Tuttavia, dal raffronto tra la mappa catastale (allegato 4.3) e lo stato di fatto (allegato 4.4) è emerso che il fabbricato è stato oggetto di ampliamento sul lato nord oltre ad un piccolo sgabuzzino con annesso forno a legna realizzato sul lato sud della corte. Quest'ultime opere non saranno prese in considerazione nella valutazione finale, perché oltre al suo stato di precarietà e fatiscenza, risultano edificate con blocchi di calcestruzzo (mattoni non idonei per realizzare strutture portanti in muratura) e la muratura risulta sottodimensionata. Inoltre dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longobardi, dette opere risultano realizzate

senza titolo abilitativo e non sanabili.

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.

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Come già riportato, l'abitazione oggetto di stima fa parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari, in aderenza fra loro e di proprietà diversa, e gode di ingresso autonomo con accesso diretto dalla strada condominiale. Nel



titolo di provenienza (allegato 1.8), in modo del tutto generico e secondo consuetudine, a pag. 7 e pag. 8, viene specificato quanto segue:

“-CONDOMINIO - Nel trasferimento in contratto è anche compresa una quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni e condominiali come per legge (art. 1117, c.c.) e quali risultanti dai titoli di provenienza, dal possesso anche dei danti causa e come identificati e descritti nel Regolamento di Condominio cui si intende fare riferimento. = = =

Eventuali spese condominiali sino ad oggi dovute, anche se non ancora accertate, fanno carico alla parte cedente; le parti si dichiarano edotte dal Notaio rogante, con suo esonero da ogni responsabilità al riguardo, circa l'opportunità di richiedere all'amministratore del condominio il conteggio delle spese condominiali”.

Si precisa a riguardo che, sull'intero complesso, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta costituito un condominio, denominato “Condominio isola di Cirella”. Dalle informazioni e documentazioni fornite dall'avv. Massimiliano Rosti, quale legale e rappresentante del dott. Francesco Contatore amministratore pro-tempore, è emerso che il condominio in questione possiede un regolamento condominiale, di cui si allega copia (allegato 1.13), e le relative tabelle per le quote millesimali (allegato 1.14) e che per il lotto in argomento risultano essere le seguenti:



Tab. A	<p style="text-align: center;"><u>TABELLA GENERALE INTERO COMPLESSO</u></p> <p>riguardante la ripartizione delle seguenti spese:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amministrative; • Manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni a tutto il complesso; • Manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere ed impianti comuni a tutto il complesso; • Manutenzione esterna e relativa pulizia; • Manutenzione impianto elettrico esterno e consumo. 	54,83/1000
Tab. A1	<p style="text-align: center;"><u>TABELLA GENERALE FABBRICATO PART.1379</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tabella per la ripartizione delle spese necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle parti comuni del solo fabbricato. 	494,84/1000

Per come indicato nel regolamento di condominio, esistono parti comuni per ogni singolo fabbricato e parti comuni riferite all'intero complesso. Come già specificato, l'unità immobiliare da stimare fa parte del fabbricato particella n.1379 ed è composta da due unità immobiliari, le quali hanno in comune solo la struttura portante ed il muro che le divide.

Le parti comuni all'intero complesso sono: i cortili, i vialetti, le strade e camminamenti in genere, l'ingresso al complesso, la piscina ed i relativi spazi ad essa annessi. Inoltre, gli impianti comuni all'intero complesso sono: illuminazione esterna, smaltimento delle acque reflue, allaccio dell'acqua potabile e smaltimento delle acque bianche.

Si allega planimetria dello stato di fatto (allegato 1.6), rappresentazione fotografica (allegato 1.7) ed elaborato planimetrico (allegato 1.5).

LOTTE N°2-3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1 – sub.3 – sub.4.



Come già enunciato, le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato costituito da quattro unità immobiliari appartenenti allo stesso proprietario esecutato e non vi è condominio. Tuttavia, essendo il fabbricato costituito da più unità immobiliari, nel caso di separata vendita delle unità immobiliari ed a soggetti diversi, come per legge si costituiranno parti comuni ed in particolare comprenderanno: il tetto di copertura, le facciate e le fondamenta del fabbricato e l'area cortilizia circostante.

Si allega rappresentazione fotografica (allegato 2.6 ed allegato 3.6). **LOTTO N°4:** Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

Come sopra descritto, l'unità immobiliare oggetto di stima è di fatto un solo fabbricato con corte circostante su tre lati appartenete allo stesso debitore, pertanto non vi è condominio.

Si allega planimetria dello stato di fatto (allegato 4.4) e rappresentazione fotografica (allegato 4.6).

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.*

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).



Si risponde negativamente al presente quesito non essendo il lotto pignorato un terreno.

LOTTO N°2-3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1 – sub.3 – sub.4.

Si risponde negativamente al presente quesito non essendo i lotti pignorati dei terreni.

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

Dal punto di vista urbanistico, per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C., di cui al Protocollo 0523 del 04.02.2020 (allegato 4.5), si certifica che le stesse particelle ed i relativi fabbricati rurali insistenti sulle stesse (anche se nello stato di fatto si tratta di un unico corpo di fabbrica), ricadono per intero in “area di rispetto idrogeologico-ambientale-paesistico e in parte gravati da vincolo di rispetto stradale”.

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, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.



I beni immobili, per come sopra descritti e rappresentati, trovano riscontro nei dati catastali, emergenti nella relazione notarile ex art.567 cpc, nei titoli di provenienza e nell'atto di pignoramento. A tale fine per ogni lotto, si allegano: **LOTTO N°1:** Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Visura catastale storica (allegato 1.2), estratto di mappa (allegato 1.3), planimetria catastale (allegato 1.4) e planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto (allegato 1.6).

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48, sub.1.

Visura catastale storica (allegato 2.2), estratto di mappa (allegato 2.3), planimetria catastale (allegato 2.4) e planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto (allegato 2.5).

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48, sub.3 e sub.4.

Visure catastali storiche (allegato 3.2), estratto di mappa (allegato 3.3), planimetrie catastali (allegato 3.4) e planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto (allegato 3.5).

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.



Visure catastali storiche (allegato 4.2), estratto di mappa (allegato 4.3), e

planimetria da me redatta rappresentante l'attuale stato di fatto (allegato 4.4).

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.

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Per il bene in esame, si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48, sub.1.

Per il bene in esame, si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Per quanto concerne la planimetria catastale, si precisa che dalle ricerche catastali effettuate per l'ottenimento della stessa planimetria, la medesima risulta non abbinata al lotto in argomento per mero errore commesso in fase di



accatastamento, ove lo stesso subalterno è stato graficamente riprodotto sulla planimetria catastale del sub.3 riportante la data del 24/11/1972. Ai fini di una futura vendita il lotto in argomento, se pur corrispondente esattamente ai dati censuari catastali, necessita di propria rappresentazione grafica. Pertanto dovendo procedere necessariamente all'aggiornamento catastale, di seguito si riportano i costi necessari per la denuncia di variazione catastale che ammontano ad €550,00 oltre accessori di legge.

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel

Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48, sub.3 e sub.4.

Per il bene in esame, si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Per quanto concerne le planimetrie catastali, si precisa che per mero errore commesso in fase di accatastamento, sulla planimetria del sub.3 riportante la data del 24/11/1972 è stata graficamente riportata anche la planimetria del sub.1, mentre sulla planimetria del sub.4 riportante la stessa data del 24/11/1972 è stata graficamente riportata anche la planimetria del sub.2. Ai fini di una futura vendita il lotto in argomento, se pur corrispondente esattamente ai dati censuari catastali, necessita di una propria esatta rappresentazione grafica. Pertanto dovendo procedere necessariamente all'aggiornamento catastale, di seguito si riportano i costi necessari per la denuncia di variazione catastale che ammontano ad €1.200,00 oltre accessori di legge.

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto

Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.



Per il bene in esame, si attesta la sua conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Tuttavia, il fabbricato risulta censito nel Catasto Terreni come fabbricato rurale ed anche se nello stato di fatto risulta fatiscente ed inagibile, ai fini di una futura vendita dev'essere accatastato nel catasto fabbricati come "Unità Collabente".

- 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.*

Tutti gli immobili oggetto della presente CTU sono liberi e nella disponibilità del soggetto pignorato.

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.*

Dalla consultazione del sistema informatico dell'Agenzia dell'Entrate di Paola, con l'ausilio dell'assistente Tributario di turno, ho accertato per tutti gli immobili oggetto di pignoramento che su di essi non esistono contratti di

locazione, comodati d'uso o altro di nessun genere.

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.



LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

L'unità immobiliare del presente lotto è adibita ad abitazione, fa parte di un complesso immobiliare di tipo condominiale denominato "Condominio Isola di Cirella" sito alla contrada Tredoliche del Comune di Diamante. La struttura è ubicata nelle immediate vicinanze della principale Via di comunicazione (S.S. 18 SA-RC) e dalle vie che conducono al centro cittadino della frazione di Cirella, rinomata ed ambita zona turistico-balneare, molto frequentata nel periodo estivo oltre che per le bellezze naturali e la vicinanza dal mare ove si affaccia sulla bellissima costiera rocciosa, anche per la buona offerta di attrezzature affini alla stagione estiva ed in particolar modo ristoranti, bar, pizzerie e strutture per utilità collettive come farmacia, negozi alimentari, ufficio postale, attrezzature sportive, ecc..

In detta zona, il mercato immobiliare, ai fini della valutazione locativa, ha una oscillazione rilevante durante l'intero anno, ossia ottima richiesta nel periodo estivo e quasi assente nel rimanente arco dell'anno, circostanza questa determinata appunto dalla particolare natura della zona come sopra evidenziato. Al fine di non discostarsi tanto dalla realtà valutativa, ho consultato anche la banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio (OMI "Osservatorio del Mercato Immobiliare"), del Comune di Diamante e con riferimento al primo semestre dell'anno 2020, ultimo disponibile (allegato 1.16), i valori riscontrati, ai fini locativi e per abitazioni di tipo ville e



villini come quella del nostro caso, oscillano da un minimo di €4,50 ad un massimo di €6,60 al mq per mese (di superficie lorda).

In particolare, per quanto espresso nella descrizione del bene in argomento, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €4,75 al mq. per mese di superficie lorda, quindi: $\text{mq.}231,55 \times \text{€}4,75 = \text{€}1.099,86$, che in cifra tonda ammonta ad €1.100,00 al mese.

LOTTO N°2-3:

Le unità immobiliari dei seguenti lotti fanno parte di un fabbricato ubicato nel centro della rinomata località turistico-balneare del Comune di Longobardi, alla Via Marina, senza numero civico. La zona è molto ambita e frequentata nel periodo estivo, anche per la buona offerta di attrezzature affini alla stagione estiva ed in particolar modo ristoranti, bar, pizzerie e strutture per utilità collettive come farmacia, negozi alimentari, ufficio postale, attrezzature sportive, stazione ferroviaria, ecc.. Il fabbricato è situato a poche decine di metri dalla spiaggia ed è posto vicino alla principale Via di comunicazione (S.S.

18 SA-RC) e dalle vie che conducono al centro cittadino del Comune di Longobardi Marina.

Il mercato immobiliare locale, ai fini della valutazione locativa, ha una oscillazione notevole durante l'intero anno, ossia ottima richiesta nel periodo estivo e quasi assente nel rimanente arco dell'anno, circostanza questa determinata appunto dalla particolare natura della zona come sopra evidenziato. Tuttavia, per



rimanere nella sostanza della realtà locativa, dal servizio telematico dell’Agenzia dell’Entrate – Ufficio del Territorio, ho consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”), del Comune di Longobardi con riferimento al primo semestre dell’anno 2020, ultimo disponibile (allegato B.3), dalla quale è emerso quanto segue: per abitazioni di tipo civile come quelle del nostro caso, oscillano da un minimo di €2,60 ad un massimo di €3,60 al mq per mese (di superficie lorda), mentre per locali garage, oscillano da un minimo di €1,50 ad un massimo di €2,20 al mq per mese (di superficie lorda).

In particolare, per quanto espresso nella descrizione dei beni in argomento, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posso affermare che una valutazione che si avvicina di più alla realtà è quella di €1,90 al mq. per mese di superficie lorda per l’unità immobiliare descritta al lotto n.2 e di €2,40 al mq. per mese di superficie lorda per l’unità immobiliare descritta al lotto n.3, quindi:

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel

Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48, sub.1.

Unità immobiliare adibita a locale garage posta al piano seminterrato (o piano 1° sottostrada): $\text{mq.}36,00 \times \text{€}1,90 = \text{€}68,40$, che in cifra tonda ammonta ad €70,00 al mese.

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel

Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48, sub.3 e sub.4.



Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano terra (o piano rialzato) e piano seminterrato (o piano 1° sottostrada): mq.423,60 x €2,40 = €1.016,61,80, che in cifra tonda ammonta ad €1.000,00 al mese.

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia non si effettua il calcolo del valore locativo essendo la stessa rudere di fabbricato.

- 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.



LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Per il bene oggetto del presente lotto non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, non esistono canoni, livelli di diritti demaniali o usi civici, mentre esistono oneri di natura condominiali. Il diritto sul bene del debitore pignorato è quello di proprietà, per averlo acquistato con atto di compravendita stipulato in data 14/12/2007 dal Notaio dott. Antonio Montesano Rep.

n.21021, Racc. n.9677, registrato a Paola in data 31/12/2007 al n.3897 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data 02/01/2008 al n.33 R.G. e al n.26 R.P. (allegato 1.8).

LOTTI N°2-3-4:

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1;

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub.4;

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412;

Per i lotti n.2-3-4 oggetto della presente relazione, non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono soggetti a vincoli di nessun tipo e non esistono canoni, livelli di diritti demaniali o usi civici. Il diritto sui beni del debitore pignorato è quello di



proprietà, per averli acquistati con atto pubblico di divisione, stipulato in data 28/03/2003 dal Notaio dott. Francesco Falsetti

Rep. n.20944, Racc. n.7321, registrato in Cosenza in data 15/04/2003 al n.2297 e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Cosenza in data

10/04/2003 al n.9866 R.G. e al n.7358 R.P. (allegato B.1 ed allegato 4.7).

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.

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Dalle informazioni e documentazioni fornite dall'avv. Massimiliano Rosti quale legale e rappresentante del dott. Francesco Contatore attuale amministratore del condominio, si rileva che le spese fisse di gestione e manutenzione del condominio ammontano, per la quota spettante all'appartamento oggetto di valutazione, ad €.3.980,47, non risultano agli atti delibere di spese straordinarie, mentre risultano €.16.839,52 per spese pregresse di gestione del condominio ad oggi non corrisposte (allegato 1.15).

Si allega il regolamento condominiale (allegato 1.3).



LOTTI N°2-3-4:

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto

Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1;

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati

al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub.4;

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto

Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

In merito alle spese condominiali, per i beni immobili appartenenti ai lotti n.23-4

nulla è da evidenziare, in quanto per gli stessi non risulta costituito un

condominio.

- 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.



LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Per come sopra riportato, in sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di valutazione corrisponde esattamente a quanto riportato nella planimetria catastale (allegato 1.4). Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante è emerso che l'unità immobiliare oggetto di perizia, facente parte di una struttura condominiale di tipo complesso, ha subito una serie di varianti nel rispetto della progettualità originaria e che pertanto si è vista rilasciare i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Permesso Di Costruire n. 4 del 18.02.2004;
- Permesso Di Costruire n. 11 del 26.03.2004 (allegato 1.9);
- Permesso Di Costruire n. 33 del 25.07.2005;
- Permesso Di Costruire n. 73 del 18.08.2006 per la sistemazione di alcune aree esterne (allegato 1.10);
- Dichiarazione Inizio Attività del 23.04.2007;
- Certificato di Agibilità di cui al Prot. 8137 del 01.08.2008 (allegato 1.11). L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza.

Tuttavia, si rileva che il sig. ha realizzato una scala che collega l'area di corte sub.2 al sottostante piazzale adibito ad area di parcheggio comune. Tale opere, costruite in calcestruzzo armato e con muretti in pietra murati a faccia-vista, in parte



ricadenti su terreno non di proprietà dell'esecutato, sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni o concessioni amministrative; tanto è vero che il Comune di Diamante, per dette opere, ha emesso un'ordinanza per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi (allegato 1.12).

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longobardi, è emerso che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Longobardi in data 27/09/1969 (allegato 2.7).

La destinazione d'uso del lotto è quella di locale garage ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub4.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longobardi, è emerso che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Longobardi in data 27/09/1969 (allegato 3.7) ed in conformità del progetto allegato (allegato 3.8).



Anche se il lotto in argomento è catastalmente diviso in due subalterni, in realtà lo stesso rappresenta un'unica abitazione rispecchiando nella sua interezza il progetto originario.

Agli atti risulta rilasciata dichiarazione di abitabilità riportante la data del 24/06/1972 di cui se ne allega copia (allegato 3.9).

La destinazione d'uso dell'immobile è quella di civile abitazione ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto. **LOTTO**

N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

Il corpo di fabbrica appartenente al lotto n.4, come già ampiamente sopra riportato, è un vecchissimo fabbricato edificato in epoca remota, costruito pressappoco negli anni 30/40 e alla data del sopralluogo si può affermare che riversa in un totale stato di abbandono. Tuttavia, dal raffronto tra la mappa catastale (allegato 4.3) e lo stato di fatto (allegato 4.4) è emerso che il fabbricato è stato oggetto di ampliamento sul lato nord, oltre ad un piccolo sgabuzzino con annesso forno a legna realizzato sul lato sud della corte. Per quest'ultime opere, oltre al loro stato di precarietà e fatiscenza, la muratura risulta sottodimensionata e realizzata con blocchi di calcestruzzo (mattoni non idonei per realizzare strutture portanti in muratura) e dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longobardi non è emerso nessun titolo abilitativo che autorizzasse la realizzazione di dette opere.

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;

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel

Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

In merito al seguente quesito ed in ragione di quanto sopra riportato, si precisa che l'immobile non presenta difformità edilizie tali da richiedere eventuali atti di assenso in sanatoria. Comunque si ribadisce quanto già sopra relazionato per quanto concerne la gradinata in calcestruzzo armato ed i relativi muretti, che dovranno essere demoliti per come disposto dall'ordinanza emessa dal responsabile del settore urbanistica del Comune di Diamante (allegato 1.12). Tale demolizione è assentibile riportando ad origine lo stato dei luoghi. **LOTTO N°2:**

Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1.



In merito al seguente quesito ed in ragione di quanto sopra riportato, si precisa che l'immobile non presenta difformità edilizie tali da richiedere eventuali atti di assenso in sanatoria,

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub.4.

In merito al seguente quesito ed in ragione di quanto sopra riportato, si precisa che l'immobile non presenta difformità edilizie tali da richiedere eventuali atti di assenso in sanatoria,

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

In merito al seguente quesito e per come già ampiamente sopra riportato, il corpo di fabbrica principale è di vecchissima edificazione, risalente agli anni 30/40, mentre le superfetazioni adiacenti sono di recente edificazione e per come meglio indicate nella planimetria da me redatta (allegato 4.4), si ribadisce quanto già sopra relazionato, che essendo opere precarie ed edificate in assenza di titolo abilitativo, conseguono opere non sanabili. Pertanto la demolizione è

assentibile riportando ad origine lo stato dei luoghi.

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.



LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

In merito alle irregolarità urbanistiche, per come già precisato, esse consistono nella presenza di una gradinata in calcestruzzo armato e dei muretti di contenimento realizzati in muratura di calcestruzzo e pietre murate a facciavista. Tali circostanze, non essendo sanabili per come disposto dall'Ufficio tecnico sezione urbanistica del Comune di Diamante (allegato 1.12), necessitano di idonea istanza per il ripristino originario dello stato dei luoghi, mediante la demolizione delle opere cementizie ed il rinterro degli scavi eseguiti. Il costo per le attività tecniche della presente operazione, ammonta ad €1.000,00 oltre accessori di legge, mentre, il costo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ammonta a circa €8.500,00.

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1.

Si risponde negativamente al presente quesito non avendo riscontrato irregolarità urbanistiche sul lotto pignorato, pertanto non si procede a nessuna quantificazione di costi per la demolizione di parti abusive e non sanabili.

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub.4.

Si risponde negativamente al presente quesito non avendo riscontrato irregolarità urbanistiche sul lotto pignorato, pertanto non si procede a nessuna



quantificazione di costi per la demolizione di parti abusive e non sanabili.

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

In merito alle irregolarità urbanistiche, per come già precisato, esse consistono nella presenza di un vano posto in aderenza al fabbricato sul lato nord e di un piccolo sgabuzzino con annesso forno a legna realizzato sulla parte sud della corte. Tali superfetazioni, non essendo sanabili necessitano di idonea istanza per il ripristino originario dello stato dei luoghi, mediante la demolizione delle opere. Il costo per le attività tecniche della presente operazione, ammonta ad €1.000,00 oltre accessori di legge, mentre, il costo di demolizione e ripristino

dello stato dei luoghi ammonta a circa €3.500,00.

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.

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Al presente quesito si risponde negativamente in quanto non si tratta di un terreno e/o di un fabbricato rurale.

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1.



Al presente quesito si risponde negativamente in quanto non si tratta di un terreno e/o di un fabbricato rurale.

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub.4.

Al presente quesito si risponde negativamente in quanto non si tratta di un terreno e/o di un fabbricato rurale.

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

Dal punto di vista urbanistico, per come citato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C., di cui al Protocollo n.0523 del 04.02.2020 (allegato 4.5), si certifica che le stesse particelle ed i relativi fabbricati rurali insistenti sulle stesse (anche se nello stato di fatto si tratta di un unico corpo di fabbrica) ricadono per intero in “area di rispetto idrogeologicoambientale-paesistico e in parte gravati da vincolo di rispetto stradale”.

Tuttavia, il fabbricato rurale da stimare, anche se nello stato di fatto risulta fatiscente ed inagibile, ai fini di una futura vendita, secondo quanto dettato dalla legge 557/93 e s.m.i, dev'essere censito nel catasto fabbricati come “Unità Collabente”. Quindi, per l'accatastamento del fabbricato secondo le attuali normative in vigore, utilizzando la procedura “Pregeo” per la sezione catasto terreni e la procedura “Docfa” per la sezione catasto fabbricati, i costi necessari ammontano ad €2.000,00 comprese le spese accessorie.



- 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.*

Dalla situazione attuale non è possibile frazionare ulteriormente i beni pignorati, pertanto ogni singolo cespite, così come sopra relazionato,

rappresenta di per se un lotto.

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.*

Tutti i lotti sono stati pignorati per la loro intera consistenza.

- 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.

In merito al criterio di stima adottato ed in generale nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o come usualmente



si dice il "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Per avere una maggiore contezza di quanto stimato, si è fatto anche riferimento alle considerazioni generali sull'andamento del mercato secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), redatto dall'Agenzia dell'Entrate-Ufficio del Territorio. Dalle ricerche effettuate e dalle banche dati rilevate è possibile attribuire un valore immobiliare medio, riferito al primo semestre 2020, per la zona in cui sono ubicati i compendi pignorati, per come di seguito saranno indicati in riferimento ai singoli lotti.

Pertanto, assumendo i dati metrici rilevati ed applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di



vetustà e dello stato generale di conservazione, lo scrivente procede alla valutazione.

Premesso che la SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile è formata dalle

seguenti voci:

- a) intera superficie utile lorda (SUL) dei locali principali (locali abitabili), compresi i muri perimetrali misurati al 100%;
- b) il 35 % della superficie dei portici, balconi, terrazzi, ecc.;
- c) il 6% della superficie per le aree di corti esclusive; si può asserire:

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Tenuto conto della superficie lorda di un immobile adibito ad abitazione in villino (A/7), il valore dello stesso oscilla tra €1.200,00 ed €1.700,00 al mq, e che quindi nello specifico, per il bene oggetto del presente lotto, posso assumere serenamente un prezzo di €1.450,00 al mq. di superficie utile lorda. A tale valore, si dovranno effettuare le dovute aggiunte e/o detrazioni per determinare il valore del bene allo stato attuale.

Determinazione della Superficie Utile Lorda Commerciale:

Il 100 % (della Superficie Utile Lorda dell'appartamento)	=
mq.172,80 Il 35% di mq.53,00 (Superficie del Portico al Piano Terra).....	
= mq. 18,55 Il 35% di mq.54,00 (Superficie del Terrazzo al Piano Primo).....	
= mq. 18,90	
Il 6% di mq.355,00 (Superficie della corte esclusiva).....	= mq. 21,30



Superficie Commerciale Totale mq.231,55

Determinazione del Valore:

(Superficie Utile Lorda Commerciale): mq.231,55 x €.1.450,00= €.335.747,00

Aggiunte:

Per quanto già relazionato non si considerano ulteriori aggiunte. €0,00

Detrazioni:

coefficiente di vetustà, usura, ecc. lo 0% sul valore stimato pari a: €0,00
 decurtazione per peculiarità insite nella difficile situazione del mercato immobiliare, il 3% sul valore stimato pari a:..... €10.072,10
 coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura, incertezze, quindi mancanza di garanzia per eventuali vizi, il 2% sul valore stimato pari a:..... €6.714,94
 Oneri per regolarizzazione urbanistica e ripristino dello stato dei luoghi, il 2,9% sul valore stimato pari a:..... €9.736,66

Spese pregresse di condominio, il 5,1% del valore stimato pari a: ~~€16.839,52~~
 Sommano €43.363,22

Determinazione del valore finale:

Valore iniziale:.....	€335.747,00
Aggiunte:.....	€0,00
Detrazioni:.....	<u>€43.363,22</u>
Valore Commerciale più probabile €292.383,78	

In cifra tonda **€292.380,00**

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1.

Tenuto conto della superficie lorda di un immobile adibito a rimessa o autorimessa (C/6) e privo di pareti divisorie interne dalle altre unità immobiliari, il valore dello



stesso oscilla tra €300,00 ed €440,00 al mq, e che quindi nello specifico, per il bene oggetto del presente lotto, posso assumere serenamente un prezzo di €370,00 al mq. di superficie utile lorda. A tale valore, si dovranno effettuare le dovute aggiunte e/o detrazioni per determinare il valore del bene allo stato attuale.

Determinazione della Superficie Utile Lorda Commerciale:

Il 100 % (della Superficie Utile Lorda del garage).....	=	mq.36,00
		Superficie Commerciale Totale mq.36,00

Determinazione del Valore:

(Superficie Utile Lorda Commerciale): mq.36,00 x €370,00.....= €13.320,00

Aggiunte:

Per quanto già relazionato non si considerano ulteriori aggiunte. €0,00

Detrazioni:

coefficiente di vetustà, usura, ecc.il 20% sul valore stimato pari a:
 €2.664,00 decurtazione per peculiarità insite nella difficile situazione del mercato immobiliare, il 11% sul valore stimato pari a:.....
 €1.465,20 coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura, incertezze, quindi mancanza di garanzia per eventuali vizi, il 3,5% sul valore stimato pari a:.....
 €466,20 Oneri per aggiornamento catastale, il 5,2 % del valore stimato pari a:.....

€692,64

€5.288,04

Sommano

Determinazione del valore finale:



Via Bisanzio n° 19 • c.a.p. 87027 PAOLA (CS) • Cellulare 3477034005 • E-mail - Pec :
agostino.vommaro@geopec.it

Valore iniziale:.....	€.13.320,00
Aggiunte:.....	€.0,00
Detrazioni:.....	€.5.288,04
Valore Commerciale più probabile	€.8.032,96

In cifra tonda **€.8.030,00**

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub.4.

Tenuto conto della superficie lorda di un immobile adibito ad abitazione di tipo civile (A/2), il valore dello stesso oscilla tra €.740,00 ed €.990,00 al mq, e che quindi nello specifico, per il bene oggetto del presente lotto, posso assumere serenamente un prezzo di €.865,00 al mq. di superficie utile lorda. A tale valore, si dovranno effettuare le dovute aggiunte e/o detrazioni per determinare il valore del bene allo stato attuale.

Determinazione della Superficie Utile Lorda Commerciale:

Il 100 % (della Superficie Utile Lorda dell'appartamento)	= mq.411,80
Il 35% di mq.14,00 (Superficie del Portico al Piano Terra)	= mq. 4,90
Il 35% di mq.14,00 (Superficie del Terrazzo al Piano Terra).....	= mq. 4,90
Il 35% di mq.8,00 (Superficie del balcone al Piano Primo).....	= mq. 2,80
Superficie Commerciale Totale mq.423,60	

Determinazione del Valore:

(Superficie Utile Lorda Commerciale): mq.423,60 x €.865,00= €.366.414,00



Agiunte:

Per quanto già relazionato non si considerano ulteriori aggiunte. €.0,00

Detrazioni:

coefficiente di vetustà, usura, ecc.il 30% sul valore stimato pari a: €.109.924,20
 decurtazione per peculiarità insite nella difficile situazione del mercato
 immobiliare, il 5% sul valore stimato pari a:..... €.18.320,70 coefficiente di
 decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura, incertezze, quindi
 mancanza di garanzia per eventuali vizi, il 4% sul valore stimato pari
 a:..... €.14.656,56 Oneri per aggiornamento catastale, lo 0,41 %
 del valore stimato pari
 a:..... €.1.502,30

Sommano €.144.403,76

Determinazione del valore finale:

Valore iniziale:..... €.366.414,00
 Aggiunte:..... €.0,00
 Detrazioni:..... €.144.403,76

Valore Commerciale più probabile €.222.010,24

In cifra tonda **€.222.000,00**

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

Tenuto conto della superficie lorda di un fabbricato fatiscente (ex fabbricato rurale) da accatastare in categoria “Unità Collabente” (F/2), privo di qualsiasi impianto e riversante in totale stato di abbandono, il valore dello stesso oscilla tra €.200,00 ed €.300,00 al mq, e che quindi nello specifico, per il bene oggetto del presente lotto, posso assumere serenamente un prezzo di €.250,00 al mq. di



superficie utile lorda. A tale valore, si dovranno effettuare le dovute aggiunte e/o detrazioni per determinare il valore del bene allo stato attuale.

Determinazione della Superficie Utile Lorda Commerciale:

Il 100 % (della Superficie Utile Lorda del Piano Terra)	=	mq.126,90
Il 100% (della Superficie Utile Lorda del Piano 1°)	=	mq. 110,10
Il 35% di mq.68,40 (Superficie della soffitta al Piano 2°).....	=	mq. 23,94
Il 6% di mq.260,00 (Superficie della corte esclusiva).....	=	mq. 15,60
		Superficie Commerciale Totale mq.276,54

Determinazione del Valore:

(Superficie Utile Lorda Commerciale): mq.275,54 x €.250,00=.... €.69.135,00

Aggiunte:

Per quanto già relazionato non si considerano ulteriori aggiunte. €.0,00

Detrazioni:

coefficiente di vetustà, usura, ecc.il 20% sul valore stimato pari a: €.13.827,00
decurtazione per peculiarità insite nella difficile situazione del

mercato immobiliare, il 3% sul valore stimato pari a:..... €.2.074,05

coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura, incertezze, quindi mancanza di garanzia per

eventuali vizi, il 2% sul valore stimato pari a:.....
€.1.382,70

Oneri per regolarizzazione urbanistica e ripristino dello stato dei luoghi, il 6,5% sul valore stimato pari a:..... €.4.493,78

Oneri per aggiornamento catastale, il 2,9% del valore stimato pari a:..... €.2.004,91

Sommano €.23.782,44

Determinazione del valore finale:

Valore iniziale:..... €.69.135,00



Agiunte:.....	€.0,00
Detrazioni:.....	€.23.782,44
Valore Commerciale più probabile	€.45.352,56

In cifra tonda **€.45.350,00**

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.*

LOTTO N°1: Comune di Diamante (CS), alla C/da Tredoliche, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.4, particella n.1379 sub.4 (l'appartamento) graffato con la particella 1379 sub.2 (la corte esclusiva).

Il fabbricato non risulta abusivo in quanto è stato edificato con regolare licenza edilizia.

LOTTO N°2: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.1.

Il fabbricato non risulta abusivo in quanto è stato edificato con regolare licenza edilizia.

LOTTO N°3: Comune di Longobardi (CS), via Marina snc, distinti nel Catasto Fabbricati al Foglio n.42, particella n.48 sub.3 e sub.4.

Il fabbricato non risulta abusivo in quanto è stato edificato con regolare licenza edilizia.

LOTTO N°4: Comune di Longobardi (CS), località Macchia snc, distinto nel



Catasto Terreni al Foglio n.35, particella n.183 e particella n.412.

Fabbricato di remota costruzione e non risulta edificato abusivamente.

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.

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia sono stati pignorati per l'intero e non pro quota.

Ritenendo di aver assolto il mandato conferito dalla S.V.Ill.ma, con rigore scientifico e con la dovuta diligenza, rassegno la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo comunque a disposizione

per qualsiasi chiarimento.

IL PERITO
Geom. Agostino Vommaro



Allegati Generali "A" - (Comprendenti tutti i Lotti) :

- A.1 - Quadro Riassuntivo;
- A.2 - Verbali di Sopralluogo;
- A.3 - Copia Certificato Notarile del 22-01-2016;
- A.4 - Copia Certificato Notarile integrativo del 24-11-2020.

Allegati Generali "B" - (comprendenti i Lotti n.2 e n.3):

- B.1 - Copia atto di divisione Notaio dott. Francesco Falsetti Rep. n.20944;
- B.2 - Relazione Tecnica resa dal Tecnico Strutturista ing. Elia Antonio Novello;
- B.3 - Estratto banca dati quotazioni immobiliari (Comune di Longobardi). **Allegati del Lotto**

n.1:

- 1.1 - Visura catastale attuale;
- 1.2 - Visura catastale storica;
- 1.3 - Estratto di mappa;
- 1.4 - Planimetria catastale;
- 1.5 - Elaborato Planimetrico;
- 1.6 - Planimetria stato di fatto;
- 1.7 - Documentazione fotografica;
- 1.8 - Copia atto di compravendita Notaio dott. Antonio Montesano Rep. n.21021;
- 1.9 - Permesso di Costruire N.11/2004 - Comune di Diamante;
- 1.10 - Permesso di Costruire N.73/2006 - Comune di Diamante ;
- 1.11 - Certificato di Agibilità N.8137/2008 - Comune di Diamante ;
- 1.12 - Ordinanza di Demolizione opere abusive - Provv. n.15/2019 - Comune di Diamante;
- 1.13 - Copia Regolamento di Condominio;
- 1.14 - Copia Tabelle Millesimali;
- 1.15 - Copia Ripartizione Bilancio Consuntivo; 1.16 - Estratto banca dati quotazioni immobiliari.

Allegati del Lotto n.2:

- 2.1 - Visura catastale attuale;
- 2.2 - Visura catastale storica;
- 2.3 - Estratto di mappa;



- 2.4 - Planimetria catastale;
- 2.5 - Planimetria stato di fatto;
- 2.6 - Documentazione fotografica;
- 2.7 - Licenza Edilizia N.86/1969 - Comune di Longobardi;
- 2.8 - Stralcio del Progetto allegato alla L.E. N.86/1969 - Comune di Longobardi ; Allegati del

Lotto n.3:

- 3.1 - Visure catastali attuali;
- 3.2 - Visure catastali storiche;
- 3.3 - Estratto di mappa;
- 3.4 - Planimetrie catastali;
- 3.5 - Planimetria stato di fatto;
- 3.6 - Documentazione fotografica;
- 3.7 - Licenza Edilizia N.86/1969 - Comune di Longobardi;
- 3.8 - Stralcio del Progetto allegato alla L.E. N.86/1969 - Comune di Longobardi ;
- 3.9 - Certificato di Abitabilità del 24-06-1972 - Comune di Longobardi. Allegati del Lotto

n.4:

- 4.1 - Visure catastali attuali;
- 4.2 - Visure catastali storiche;
- 4.3 - Estratto di mappa;
- 4.4 - Planimetria stato di fatto;
- 4.5 - Certificato di destinazione urbanistica;
- 4.6 - Documentazione fotografica;
- 4.7 - Copia atto di divisione Notaio dott. Francesco Falsetti Rep. n.20944;

