

TRIBUNALE DI PAOLA

ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARE N. 6/2017

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dell'immobile pignorato.

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

- CONTROPARTE (Debitore):

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione di perizia;
- Dati immobile;
- Cronologia principali operazioni periziali;

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 6/2017

Su istanza della ----- con Sede Sociale in -----, via ----- n. --, rappresentata e difesa dall'Avv. -----.

PREMESSA:

Il sottoscritto P.E. CONTATORE Vincenzo, nato a Belvedere Marittimo (CS) il 21/01/1976 e residente in Diamante (CS) alla via Riviera Azzurra n. 21, con Studio Tecnico in Diamante (CS) Via Giulio Cesare n. 67, Frazione Cirella, C.F. CNTVCN76A21A773Y, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della provincia di Salerno al n. 1021 – Tel 0985-86821 – cell. 335/5273646 – Email: vincenzo.contatore@alice.it – Pec. vincenzo.contatore@pec.perind.it

ESPLETAMENTO INCARICO:

In data 31 agosto 2018 con nomina di **Consulente Tecnico d'Ufficio** da parte del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Paola Dr.ssa -----, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima delle unità immobiliari riportati in N.C.E.U. al foglio 11, particella 507, sub. 6 e foglio 11, particella 508, sub. 8 ubicati nel Comune di San Nicola Arcella (CS), alla Località Chianette, catastalmente Pianette.

Il sottoscritto, nell'accettare l'incarico suddetto, prestava giuramento.

In tale udienza, il Giudice ha formulato i sottoelencati quesiti:

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 nei venti anni anteriori alla 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.*



La documentazione contenuta nel fascicolo dell'esecuzione rispetta quanto previsto dall'articolo 567, 2° comma del c.p.c. relativa Relazione Notarile Sostitutiva ipo-catastale a firma del Notaio Dott. -----, Notaio in Martina Franca (TA).

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).*
3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
4. *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle 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.*

La documentazione di cui ai punti 2, 3 e 4 è contenuta nel fascicolo dell'esecuzione.

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;*

UBICAZIONE:

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e della stima sono situate nel comune di San Nicola Arcella (CS) e sono così identificate:

- **Dati Toponomastici:** Località Chianette, catastalmente Contrada Pianette – Parco Naxos – Fabbricato Irene e Fabbricato Debora.
- **Dati Catastali:** - **(Abitazione)** N.C.E.U.: Foglio 11 Particella 507 Sub 6 – A/2 Classe 2 – Vani 2,5 – Rendita € 251,77 – Fabbricato Irene – Piano 1° Interno 5;
- **(Box)** N.C.E.U.: Foglio 11 Particella 508 Sub 8 – C/6 Classe U – Mq 15 – Rendita € 67,40 – Fabbricato Debora – Piano S1.

Premesso che in data 11/09/2018 a mezzo pec, dalla Dott.ssa Maria ----- quale custode mi veniva comunicato la data del primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento del debitore -----.

Nella data del 28/09/2018 veniva fatto sopralluogo da parte di tutti gli aventi titolo quali:

Il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio del Geom. -----, il signor -----, la dott.ssa ----- (custode giudiziario). L'appartamento risulta essere



occupato nei periodi estivi e/o festivi ed invernali, per come si evince dalla presenza di alimenti, e per come ben ammobiliata e sistemata.

In tale sopralluogo, ho effettuato le misurazioni interne a mezzo di fettuccia metrica e fatto una idonea documentazione fotografica.

Le due unità interessate, fanno parte di un complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica, composti da un piano seminterrato ad uso box, da un piano terra adibito ad abitazione e aree cortilizie, e da un piano superiore adibito esclusivamente ad uso abitazione.

L'immobile ad uso abitativo, confina a N/Est con appartamento interno n. 6, a Nord con distacco dal fabbricato "B", a N/Ovest con appartamento interno n. 4 e a Sud con spazio condominiale.

L'immobile ad uso box, confina con viale interno condominiale, con area condominiale antistante il box e con distacco dal fabbricato "C".

La zona è servita di tutti servizi primari e secondari (linee elettriche e telefoniche, condotta idrica e fognante).

Dette unità immobiliari, trovandosi in una zona periferica, non sono servite da negozi a dettaglio e supermercati nelle immediate vicinanze, farmacie ed altre attività di prima necessità.

E' facilmente raggiungibile una strada principale, quale la Variante S.S. n. 18, mentre risulta meno accessibile la Stazione Ferroviaria infatti si trova rispettivamente a circa 10 minuti di macchina, in quanto la stazione più vicina ad essa è situata nel comune di Scalea.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con solai del tipo latero - cementizio.

L'appartamento non è provvisto d'impianto di riscaldamento e né di condizionamento, ma è presente solo una stufa a legna per come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Ho scattato delle foto sia all'interno dell'appartamento che del locale box e sia alle facciate esterne dei fabbricati che compongono il complesso edilizio.

L'immobile ad uso abitativo oggetto di stima, è con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi sale le scale ed è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e terrazzino sul lato Sud, mentre l'unità immobiliare ad uso box è composto da un unico vano con accesso dall'area cortili zia condominiale.

L'abitazione è stata congiunta con un'altra unità abitativa di proprietà della coniuge del sig. -----, creando un unico appartamento di maggiori dimensioni, il tutto demolendo una parete divisoria tra le due unità abitative, per come mi è stato riferito dallo stesso, e per come meglio raffigurato nella planimetria allegata.

Rifiniture interne, (foto n. 1 e 2), sono di tipo comune, con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, infissi interni in pino russo di tipo tamburato, mentre quelli esterni alluminio anodizzato con persiane ad ante.

Tutte le superfici interne delle pareti e dei soffitti sono intonacate con malta cementizia del tipo tradizionale e tinteggiate di colore bianco.

Il terrazzo è pavimentato in mattonelle e protetto da parapetto in ferro.

Dalle foto n. 3 e 4 che raffigurano le facciate esterne dei fabbricati, si nota lo stato di conservazione degli stessi, i quali necessitano di interventi di ristrutturazione sia tipo statico, in particolar modo la struttura portante in cemento armato, (pilastri, terrazzi, sporgenze ect.) e sia di rifiniture (intonaci, grondaie, pluviali, pitturazione ect.).

All'interno non risultano presenze di infiltrazioni di acqua o tracce di umidità sulle pareti e soffitti, i locali risultano salubri ed asciutti per l'abitazione, mentre risulta umido il box.

La superficie interna calpestabile rilevata della sola abitazione interessata, escludendo la parte della coniuge, è di mq 27,93 (lorda commerciale mq 34,94) il terrazzo misura mq. 11,02.

La superficie interna calpestabile rilevata del box è di mq 16,57 (lorda commerciale mq 21,15).

I dati vengono riportati nelle piante quotate (particolare n.1a e n.1b).

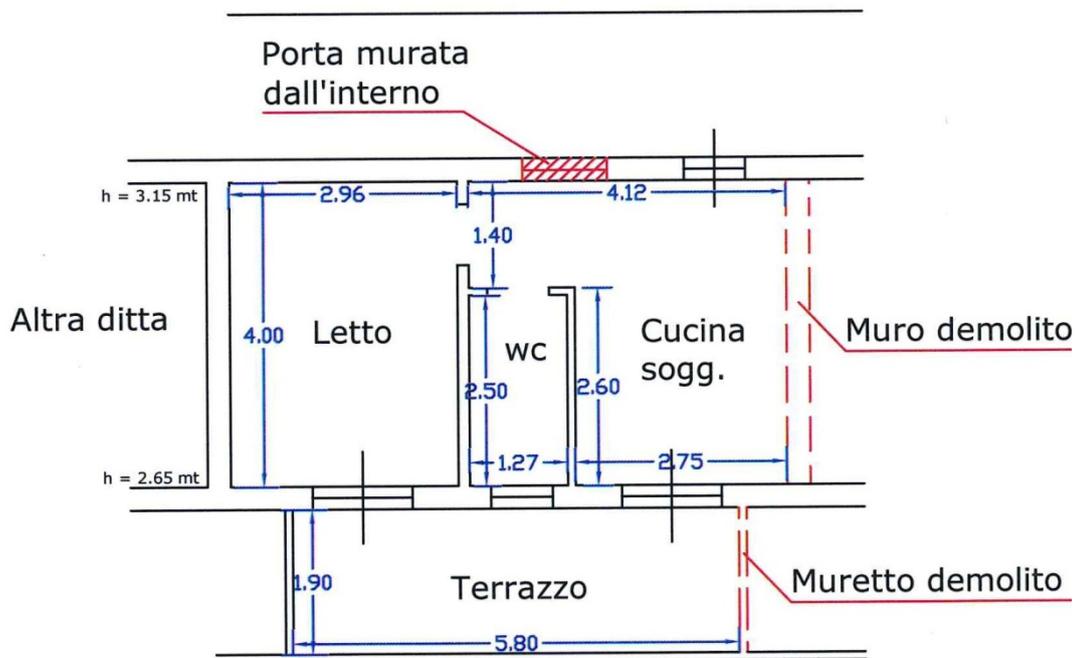


PARTICOLARE N. 1a

PIANO PRIMO $H_{media} = 2,90 \text{ MT}$

FABB "C-IRENE" INTERNO 5

STATO DI FATTO



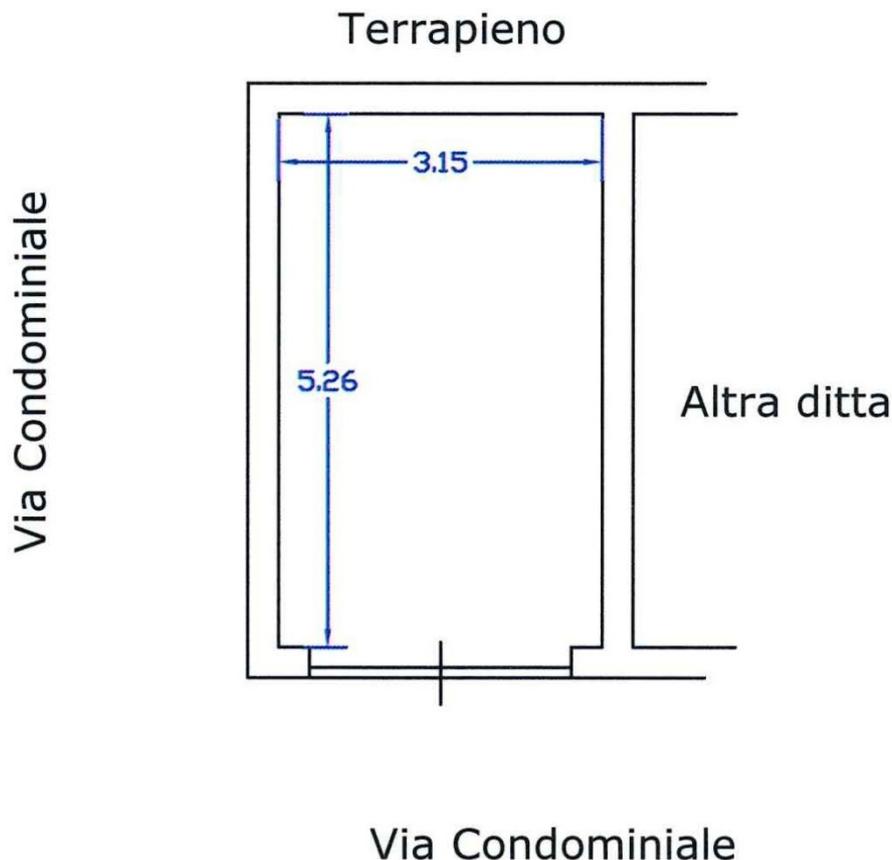
PARTICOLARE N. 1b

PIANO PRIMO

LIVELLO SOTTOSTRADA H = 2,36 MT

FABB "C/1 - DEBORA" INTERNO 1

STATO DI FATTO



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;

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento, non hanno, accessori, pertinenze o parti comuni, e come si evince dalle risultanze ipotecarie, sono stati acquistati dal Sig. ----- per atto del Notaio ----- in Belvedere Marittimo in data 15 novembre 2005 repertorio n. 108186.





Via Giulio Cesare n. 67 Fraz. Cirella - 87023 DIAMANTE (CS) ☎ **0985/86821 - 335/5273646**
Email vincenzo.contatore@alice.it Pec. vincenzo.contatore@pec.perind.it



Identificazione progressiva dei beni

3. 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.

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 fine 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.

I dati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, gli immobili sono intestati a ----- (visura allegata) ma si fa presente che la planimetria catastale dell'appartamento, non corrisponde alla reale situazione rilevata nella data del sopralluogo (planimetria allegato “particolare 1”), in quanto mediante l'abbattimento di una parete divisoria, l'immobile in questione è stato accorpato all'immobile confinante di proprietà della coniuge del Sig. -----, per come dichiaratomi dallo stesso. La planimetria catastale del locale box corrisponde alla reale situazione rilevata.

Gli immobili sono stati realizzati in virtù della concessione edilizia n. 232 del 27/05/1983 rilasciata dal Sindaco del comune di San Nicola Arcella, e riportati in catasto fabbricati con i seguenti dati:

• **Dati Toponomastici:** Località Chianette, catastalmente Contrada Pianette – Parco Naxos – Fabbricato Irene e Fabbricato Debora.

• **Dati Catastali:** - **(Abitazione)** N.C.E.U.: Foglio 11 Particella 507 Sub 6 – A/2 Classe 2 – Vani 2,5 – Rendita € 251,77 – Fabbricato Irene – Piano 1° Interno 5;

- **(Box)** N.C.E.U.: Foglio 11 Particella 508 Sub 8 – C/6 Classe U – Mq 15 – Rendita € 67,40 – Fabbricato Debora – Piano S1.

Tali dati sono conformi al titolo di provenienza del debitore, alle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, e come riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Stato di possesso

4. 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.

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.

Determini il valore locativo del bene.

Via Giulio Cesare n. 67 Fraz. Cirella - 87023 DIAMANTE (CS) ☎ 0985/86821 - 335/5273646

Email vincenzo.contatore@alice.it Pec. vincenzo.contatore@pec.perind.it



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.

L'appartamento nonché il locale box, sono occupati dal Signor -----, per come mi è stato dichiarato dallo stesso, e per come riportato sull'atto notarile, inoltre da come si evince dal certificato rilasciato dall'agenzia delle entrate, (vedi allegato) non risultano registrati negli ultimi 20 anni contratti di locazione stipulati dal Signor -----.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

5. *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 epe ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista. 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. epe 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.

Le unità immobiliari non risultano essere interessate da vincoli di legge statale e/o regionale.

Regolarità edilizia ed urbanistica

6. *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.

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;

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.

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.

Nel P.S.C. in vigore, la zona in cui ricadono gli immobili, prevede, tra le destinazioni d'uso, quella residenziale.

Pertanto l'utilizzo dell'appartamento e del box, oggetto dell'esecuzione sono conformi allo strumento urbanistico comunale.

Dal raffronto tra gli immobili rilevati e quello riportato nel progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Nicola Arcella, sono stati realizzati in conformità, sia per quanto riguarda la sagoma, sia per l'altezza (h. 2.80 attuale) e sia per la destinazione d'uso quale civile abitazione e locale box.

Per come da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicola Arcella, agli atti non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/2003, nonché istanze per il rilascio del certificato di agibilità.

Facendo un riscontro dai sopralluoghi effettuati con la planimetria di accatastamento, unico e visibile abuso è emerso nell'unità immobiliare ad uso abitativo, in quanto è stato abbattuta una parete divisoria tra l'immobile in questione e l'immobile in aderenza di proprietà della coniuge del sig. -----, (**vedi particolare foto**) ampliando nonché raddoppiando tale unità.

L'abuso può essere considerato di Tipologia 1^ secondo la tabella delle classificazione degli abusi stabiliti dal Decreto Legge n. 259 del 30/09/2003 convertito nella Legge 326 del 24/11/2003 e ss.mm.ii. in quanto trattasi di "opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del decreto-legge, vale a dire al 2.10.03" come recita la stessa legge e pertanto



sanabili in base agli articoli 46, comma 5 del D.p.r. 06 giugno 2001, n.380 e l'art. 40, comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985, pertanto SANABILE.

L'utilizzo dell'immobile, a carattere turistico residenziale, è conforme alla destinazione descritta nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano Strutturale Comunale in vigore del Comune di San Nicola Arcella.

Formazione dei lotti

7. *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.*

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo prò 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.

Vista la consistenza dei beni oggetto di pignoramento e non avendo gli stessi, accessori e/o pertinenze che potrebbero produrre autonomamente reddito è possibile venderli in singoli lotti, in quanto in catasto sono stati identificati singolarmente.

Valore del bene e costi

8. *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 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.



Valutazione dell'immobile allo stato attuale
METODO COMPARATIVO

Stima dell'immobile.

Assumendo i dati metrici rilevati e sviluppati, considerando che l'alloggio, viene considerato nella sua estensione planimetrica al lordo dei muri (superficie commerciale) interni ed esterni da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25, compresi i balconi nella misura del 30% della loro effettiva metratura. Applicando il prezzo unitario aggiornato, desunto dall'indagine di mercato eseguita anche presso agenzie immobiliari presenti sul territorio di Scalea, 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, il sottoscritto C.T.U. procede alla valutazione.

La formula che verrà adottata sarà pertanto la seguente:

$$\underline{Va = S \times Vum \times K1}$$

Va = valore attuale

S = superficie in mq.

Vum = valore unitario medio di mercato a nuovo

K1 = coefficiente di vetustà, usura, ecc.

Dalle indagini esperite sul mercato immobiliare di San Nicola Arcella, si è potuto determinare il valore medio di mercato riferito ad immobili di nuova costruzione di caratteristiche simili a quello oggetto di stima che si attesta ad una cifra commerciale di **€/mq 1.400,00** per l'abitazione e di **€/mq 305,00** per il locale box.

In base alle considerazioni fatte precedentemente, basate sull'effettivo rilievo visivo, metrico e fotografico, che dimostra lo stato di conservazione dell'immobile, considerate anche le opere realizzate in assenza o in difformità alla C.E. soggette a sanatoria, confrontando lo stesso, con immobili di nuova costruzione aventi caratteristiche e ubicazione pressoché simili all'immobile da stimare, presenti sul territorio di Scalea e nei limitrofi Comuni, si assume, per il coefficiente riduttivo K₁, come valore lo 0.60.

Per maggiore chiarezza si riportano i dati metrici:



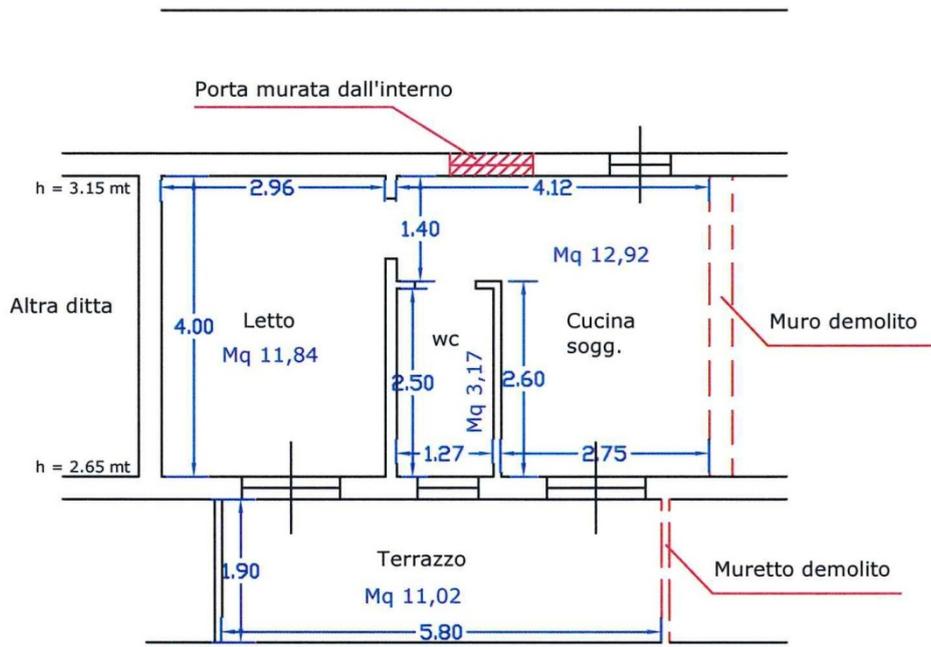
PARTICOLARE N. 3

Pianta Quotata Appartamento

Superficie residenziale interna mq 27,93

Superficie esterna terrazzo mq 11,02

Superficie coperta commerciale mq 34,94



➤ Superficie lorda (commerciale) appartamento escluso il terrazzo: **Mq. 34,94**

➤ Superficie terrazzo mq. 1,90 x 5,80 x 0,30 = **Mq. 3,30**

=====
Totale **Mq. 38,24**

$$\mathbf{Va} = S \times V_{um} \times K_1$$

Calcolo valore dell'alloggio: mq. 38,24 x 1.400,00/mq . = **Euro 53.536,00**

Euro 53.536,00x0.60 = **Euro 32.121,60**

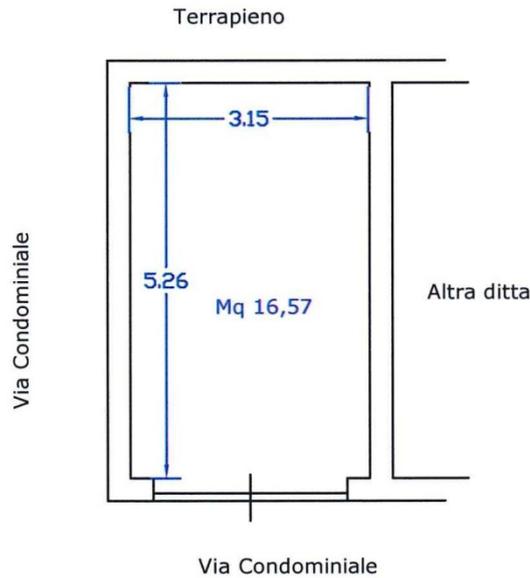
Il valore complessivo dell'immobile stimato è di **Euro 32.121,60** arrotondato ad

€ 32.000,00 (diconsi Euro Trentaduemila/00)

Prezzo determinato per la base di vendita dell'unità abitativa.

Pianta Quotata Garage

Superficie residenziale interna mq 16,57
Superficie esterna terrazzo mq 0,00
Superficie coperta commerciale mq 21,15



- Superficie lorda (commerciale) appartamento escluso il terrazzo: **Mq. 21,15**

Totale **Mq. 21,15**

$$\underline{Va = S \times Vum \times K_1}$$

Calcolo valore dell'alloggio: mq. 21,15 x 305,00/mq . = **Euro 6.450,75**
Euro 6.450,75x0.60 = **Euro 3.870,45**

Il valore complessivo dell'immobile stimato è di **Euro 3.870,45** arrotondato ad

€ 3.900,00 (diconsi Euro *Tremilanovecento/00*)

Prezzo determinato per la base di vendita del locale box.

VALORE TOTALE DEI DUE BENI IMMOBILI

€ 35.900,00 (diconsi Euro Trentacinquelimanovecento/00)



Via Giulio Cesare n. 67 Fraz. Cirella - 87023 DIAMANTE (CS) ☎ **0985/86821 - 335/5273646**
Email vincenzo.contatore@alice.it Pec. vincenzo.contatore@pec.perind.it

