

Dott. Agr. Aldo Mecca

n. 00075 registro en.i.c. ■ Ente Italiano certificazioni

socio n. 325 ■ valuations[®] ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE ESECUTIVE N. 117/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

" STIMA DI UN APPARTAMENTO
CON BOX AUTO "

L'Esperto Estimatore del Giudice

Dott. Agr. Aldo Mecca



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva: n. 117/2015 R.G.E.

Giudice: Dr.ssa Brunella CONVERSO

C.T.U.: Dott. Agr. Aldo MECCA

1. Premessa

Con ordinanza del 29.03.2016, Il Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Brunella Converso, mi affidava l'incarico di valutare i beni oggetto di pignoramento in epigrafe.

Il giorno 31 dello stesso mese prestavo in Cancelleria il giuramento i rito.

I quesiti posti dal Giudice sono i seguenti:

- 1) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso la città;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;
- 7) verifichi in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; provveda, altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto



- istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, accerti, 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 sesto, della legge 28 febbraio 1965, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice all'esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 9) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 10) accerti se l'immobile è libero o occupato; 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 degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;
 - 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o a dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 12) indichi l'esistenza sui beni pignorati l'eventuale esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da tali titoli;
 - 13) determini il valore dell'immobile, quantificando il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto; precisi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato 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;
 - 14) provveda all'espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);
 - 15) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Il Giudice, inoltre, dispone che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- 2) invii, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria) nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per fare pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato (le parti possono depositare all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito con le modalità sopra descritte; in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere chiarimenti);
- 3) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 5) allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 6) allegli alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 7) provveda, se occorrente ed ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

Il Giudice mi autorizzava:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- ad accedere ai pubblici uffici, onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese di atti e documenti ivi depositati.

2. Descrizione delle operazioni peritali

- **29.03.2016.** *Accesso presso la Cancelleria.*
Giuramento.
- **19 e 29.04.2016.** *Richiesta documentazione UTC di Tortora a mezzo pec.*
Richiesta del certificato di destinazione urbanistica, copia del progetto del fabbricato con la relativa documentazione della pratica urbanistica.
- **12.05.2016.** *Accesso UTC di Tortora*
Ritiro della documentazione richiesta, ad eccezione dell'attestato di destinazione urbanistica, che mi veniva inviato successivamente tramite pec.
- **07.06.2016.** *Sopralluogo Via J.F. Kennedy, Tortora, ore 10,30*
Presenti: signor _____, mio collaboratore.
In questa circostanza veniva eseguito il rilievo metrico dell'appartamento con presa d'atto del suo stato di manutenzione, delle sue caratteristiche tecnologico-costruttive e di quelle del



fabbricato, nonché del box auto e della cantina; quest'ultima, però, la si è potuta rilevare solo dall'esterno dalla grata della porta d'accesso a causa del blocco della serratura.

In questa occasione, il signor [redacted] s'impegnava a trasmettermi la documentazione relativa ai contratti di affitto, di cui all'attestato rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate di Paola, e al condominio. Il signor [redacted] oltre, dichiarava quanto segue:

- Sia l'appartamento che lo sgabuzzino erano liberi; gli stessi venivano utilizzati quasi esclusivamente nel periodo estivo;
- I due contratti registrati a Roma riguardavano lo stesso immobile, che era stato venduto (il signor [redacted] faceva notare l'errore contenuto nell'attestato dell'AgdE relativo al contratto n. 6847/1 serie 3, che riportava la data 20.10.2016, cioè successiva anche alla data del sopralluogo);
- I due contratti registrati a Sala Consilina riguardavano lo stesso immobile ubicato in Teggiano (SA);
- Il condominio in precedenza era amministrato dal signor [redacted] recentemente deceduto, e che al momento non era a conoscenza della persona responsabile del condominio;
- La quota annuale variava in funzione delle spese ordinarie di gestione/manutenzione (luce e pulizia scale). Lo stesso s'impegnava a comunicarmi quanto richiesto dal Giudice unitamente alle tabelle millesimali;

Infine, il signor [redacted] dichiarava che:

- era coniugato e che non vi era in atto alcuna separazione legale con la moglie, né un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- **14.06.2016**: *Accesso presso Agenzia delle Entrate di Paola.*
Per la correzione della data del contratto n.ro 6847/1 serie 3, da 20.10.2016 a 20.10.2006 (*cf. attestato*);
- **24.06.2016**: *Trasmissione da parte dell'esecutato tramite e-mail di un contratto di comodato e di affitto.*
I due contratti - che si riferiscono ad immobili ubicati nel comune di Teggiano (comodato a titolo gratuito e di locazione per lo stesso immobile, di cui al comodato stesso, più terreni) - non portano i dati della loro registrazione (n.ro, serie e data), ai fini della verifica della rispondenza con i dati dell'attestato dell'AgdE di Paola;
- **28.06.2016**: *e-mail all'esecutato, reiterata con lettera raccomandata del 04.07.2016, nella quale evidenziavo che, poiché i due atti non riportavano gli estremi della loro registrazione, non era possibile stabilire se questi si riferissero o meno a quelli di cui all'attestato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Paola. Con le stesse reiteravo anche quanto afferiva al quesito inerente il condominio (amministrazione, tabelle millesimali, spese di gestione, ecc.), ribadendo che le risposte a quanto richiesto dal Giudice potevano essere anche dichiarate e sottoscritte dall'attuale responsabile dell'amministrazione del condominio.*
- **05.07.2016**: *Richiesta tramite pec dell'attestato presso l'AgdE di Sala Consilina.*
- **07.07.2016**: *Richiesta a mezzo delega a persona di mia fiducia dell'attestato presso l'AgdE di Roma 7 di Acilia;*



- **07.07.2016:** *Richiesta e acquisizione presso notaio Lomonaco di Praia a Mare dei due atti di compravendita:*
 - Compravendita del 12.10.1982, rep. n. 3342, relativo all'acquisto per la quota di 2/4 dell'appartamento, corte e ripostiglio;
 - Compravendita del 05.07.1983, rep. n. 4323, relativo all'acquisto per la stessa quota di 2/4 del posto auto al piano seminterrato.
- **09.07.2016** *(deposito telematico del 10.07.2016): Istanza al Giudice all'Esecuzione e p.c. a mezzo pec all'Avvocato* (cfr. istanza già agli atti).

A seguito della verifica della documentazione (art. 567 c.p.c. comma 2); 1° quesito del dispositivo d'incarico, nell'istanza segnalavo che:

- **l'atto di pignoramento**, nella cui narrativa dice gravante per la quota di 1/2 sull'appartamento con box-garage pertinenziale, mentre nella descrizione del cespite riporta una corte e un ripostiglio — *"l'appartamento è posto al piano terra, int. 1, ed è composto da soggiorno, due vani, bagno, cucinino e un minuscolo ripostiglio al piano seminterrato; confinante l'appartamento e la corte con corridoio, appartamento int. n. 2, ecc."* — **di fatto era stato trascritto per la quota di 1/2 solo sull'appartamento (part. n. 329 sub 1) e il box auto (part. n. 329 sub 32).** Invece, la trascrizione del pignoramento, in base alla narrativa, doveva comprendere per la stessa quota di 1/2 anche il sub 16 (corte) e il sub 23 (ripostiglio), che nei due citati atti di compravendita sono descritti con le relative schede di accatastamento n.6979/82 e n. 7726/82 (cfr. schede all.).
- **la corte** (part. 329 sub 16), nello stato di fatto è annessa all'appartamento; solo da questo vi si può accedere; in catasto fabbricati è **erroneamente intestata, a seguito di voltura d'ufficio, ai proprietari per la quota di 1/3 ciascuno**, anziché per la quota di 2/4 all'esecutato e i restanti 2/4 agli altri due intestatari, in regime di comunione legale,
- il ripostiglio (part. 329 sub 23 in catasto fabbricati, per ineseguita voltura, è ancora intesta ai venditori
- **12.07.2016:** *Colloquio con il Giudice all'Esecuzione; notifica del suo dispositivo in risposta alla mia istanza trasmessa telematicamente il 10.07.2016.*
Il Giudice disponeva di stimare l'appartamento con e senza la corte.
- **18.07.2016:** *ore 10,30, incontro a Tortora, via J.F. Kennedy 12, con il Signor*

In questa circostanza, informavo l'esecutato dell'istanza prodotta al Giudice e di quanto dallo stesso disposto; veniva effettuata un'ulteriore ricognizione e verifica dei cespiti pignorati. Inoltre, alla presenza del signor _____ incontravo la signora _____ che, nella sua qualità di responsabile del condominio "Palazzo De Luca", affermava che:

- il condominio non era costituito, né vi erano le tabelle millesimali;
- ogni condomino pagava forfettariamente un quota annua di 75 € per pulizia delle parti comuni e per energia elettrica;
- il signor _____ aveva corrisposto per l'intero la quota annua.



3. Risposte ai quesiti**3.1 Quesito n. 1**

Il compendio sottoposto a esecuzione, così come descritto nell'atto di pignoramento, sarebbe costituito da una quota pari a 1/2 di un appartamento con annessa corte al piano terra, piccolo ripostiglio e box-garage al piano seminterrato, ubicato nel comune di Tortora, via J. F. Kennedy 12 (cfr. planimetria Tav. n.1). La trascrizione del pignoramento però grava solo sull'appartamento e sul box auto.

Il compendio, di cui alla narrativa, è così censito in Catasto Fabbricati (cfr. visure all.):

- **Appartamento (sul quale è trascritto l'atto di pignoramento)**
Fg. n. 47, part. n. 329 sub 1, zona 1, cat. A3, cl. 3, vani 4,5 (superficie catastale mq 83; escluso aree scoperte mq 79), R.C. € 232,41, Via J. F. Kennedy, piano terra, intestato in proprietà per 2/4 a _____ e per i restanti 2/4 a _____ e _____ in regime di comunione legale;
- **Box-garage (sul quale è trascritto l'atto di pignoramento)**
Fg. n. 47, part. n. 329 sub 32, zona 1, cat. C6, cl. 2, mq 22 (sup. catastale mq 24,00), R.C. € 68,17, Via J. F. Kennedy, piano S1, intestato in proprietà per 2/4 a _____ e per i restanti 2/4 a _____ in regime di comunione legale.
- **Corte (sulla quale non è trascritto l'atto di pignoramento)**
Fg. n. 47, part. n. 329 sub 16, area urbana, Via J. F. Kennedy, erroneamente intestata per 1/3 cad. a _____
- **Ripostiglio (sul quale non è trascritto l'atto di pignoramento)**
Fg. n. 47, part. n. 329 sub 23, zona 1, cat. C2, cl. 1, mq 2,00 (sup. catastale mq 4,00), R.C. € 5,16, Via J. F. Kennedy, piano S1, ancora intestato, per ineseguita voltura, ai venditori, I _____

- **Documentazione** (di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.): il pignoramento, come evidenziato nell'istanza al Giudice de 10.07.2016 e qui ribadito, è stato trascritto solo sulle particelle n. 329 sub 1 (appartamento) e sub 32 (box-garage) del foglio n. 47 di Tortora - trascrizione del 16.02.2016, n.ri 3995/3396 (cfr. visura ipotecaria fino al 09.07.2016 all.).

La documentazione relativa alle due unità immobiliari su cui è stato trascritto il pignoramento (n.329 sub 1 e sub 32) è completa.

Si evidenzia, anche, oltre a quanto rappresentato nella mia istanza al Giudice del 10.07.2016, che, da quanto si evince dalla relazione notarile, anche l'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso dalla BCC al _____ risulta iscritta solo sulle particelle 329 sub 1 (appartamento) e sub 32 (posto auto) del foglio n. 47 di Tortora (iscrizione del 28.03.2012, n.ri 8557/643).

- **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Fino al 9 luglio 2016 (come da relazioni notarili e da ispezione ipotecaria allegata del 09.07.2016)

- 1) **Ipoteca legale** per € 4.307,26 del 17.01.2005, n.ri 2486/986, **a favore** di E.T.R. S.p.A. di Salerno del 10.01.2005, Rep. n. 15532/100, formalità eseguita a garanzia della somma di € 2.153,63, oltre interessi e spese, e **contro** _____ su 1/2 dell'immobile scheda n. 5699/1983 (posto auto, che corrisponde al sub 32 n.d.r.);



2) **Ipoteca volontaria** del 28.03.2012 per € 1.040.000,00 (a garanzia di mutuo di € 520.000,00), n.ri 8557/643, **a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Sassano S. C. con sede in Sassano, e **contro** _____ gravante i diritti pari a 1/2 su part. n. 329 sub 1 e sub 32 del foglio n. 47 di Tortora;

3) **Pignoramento** n. 1506 /2015 del Tribunale di Paola, trascritto il 16.02.2016 ai n.ri 3995/3396, per la somma di € 561.989,20, oltre interessi e spese, **a favore** di Banca di Credito Cooperativo di Sassano Soc. Coop. Con sede in Sassano e **contro** _____ gravante i diritti pari a 1/2 su part. n. 329 sub 1 e sub 32 del foglio n. 47 di Tortora

- **Destinazione Urbanistica:**

Secondo il vigente strumento urbanistico, la particella n. 329 del foglio n. 47 ricade in Zona "B1" – Saturia (cfr. attestato all.).

3.2 Quesito n. 2

- **Ubicazione e descrizione della zona.**

Il compendio pignorato è situato nel comune di Tortora Marina, Via J. F. Kennedy 12, e fa parte del fabbricato denominato "Palazzo De Luca". Il fabbricato, del tipo residenziale-abitativo, è costituito quasi totalmente, come gran parte degli altri fabbricati limitrofi, da seconde case, che vengono abitate per lo più nel periodo estivo.



Marina di Tortora - Via J. F. Kennedy 12

Il fabbricato è posto in zona prossima al centro e a circa 250 metri dalla spiaggia, in un contesto urbanistico di buona qualità a giudicare da: la tipologia dei fabbricati (del tipo condominiale e non), la gran parte realizzati a partire dagli anni '80; la buona viabilità; la dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria; la presenza di un'ampia piazza arredata con verde e con anfiteatro; luoghi di culto; attività commerciali; oltre la vicinanza al mare.

- **Caratteristiche tecnologico-costruttive del fabbricato** (cfr. foto 1+6).

Il fabbricato, di forma rettangolare allungata, consta di tre piani fuori terra (T. – 1° - 2°) e di un piano seminterrato adibito quasi esclusivamente a posti auto e con tre sgabuzzini.

Realizzato nel 1982, l'edificio, in generale è rifinito con materiali di qualità leggermente superiori alla media; in particolare, ha:

Struttura: verticale e fondazioni in c.a.; solai intermedi e di copertura del tipo misto in laterizio e c.a.; tramezzatura in laterizio;



- Intonaco: esterno del tipo civile raschiato e tinteggiato giallo e color tabacco; interno del tipo civile pitturato giallo;
- Accessi: n. 2 cancelli d'ingresso (alle abitazioni e alla zona garage del piano seminterrato) in metallo; portone d'ingresso in legno e vetro; saracinesca garage metallica.
- Pavimentazione: ballatoio, corridoio di accesso e androne con gres ceramico; corridoio carrabile e garage al piano seminterrato in battuto di cemento;
- Recinzione, muretto in calcestruzzo;
- Ascensore: NO;
- Stato di manutenzione: normale;



Foto n. 1 - Via J. F. Kennedy 12 - ingresso principale – civico n. 12



Foto n. 2 - Via J. F. Kennedy 12 - ingresso carrabile alla zona garage





Foto n. 3 – Portone di accesso



Foto n. 4 – Androne





Foto n. 5 – ballatoio accesso appartamenti al piano terra



Foto n. 6 – Accesso alla zona garage e corte appartamento



- **Caratteristiche dell'appartamento con corte** (cfr. foto 7 ÷ 13 e planimetria Tav. n. 1)
- **Ubicazione:** Comune di Tortora, fabbricato "Palazzo De Luca", Via J. F. Kennedy 12, piano terra, interno n. 1;
- **Superficie calpestabile (SIN):** 63,20 mq + 3,00 mq terrazzino + 36,35 mq corte, di cui mq 27,60 ricadenti nella part. n. 329 sub 16;
- **Superficie lorda appartamento (SEL):** 78,00 mq + 3,00 mq terrazzino + 36,35 mq corte
- **Superficie commerciale con intera corte:** 84,63 mq; **Superficie commerciale della corte al netto del sub 16:** mq 79,87
- **Altezza utile:** m. 2,70;
- **Locali:** soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, terrazzino a livello, corte a livello con box doccia, scaldabagno e lavatoio;
- **Rifiniture:** intonaco del tipo civile liscio pitturato; pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica (h= m. 2,00 cucina e m. 1,80 bagno); finestre e porte-finestre in legno con avvolgibili in pvc e grate in ferro antifurto, infissi interni in legno tamburato, portoncino d'ingresso in legno con grata in ferro;
- **Bagno:** sanitari in ceramica, rivestimenti in ceramica (h= m. 1,80);
- **Terrazzino:** pavimenti in gres ceramico; muretti in cls. con sovrastante ringhiera in ferro verniciata;
- **Corte:** pavimento tipo cotto; copertura con tendaggio parasole con armatura in alluminio anodizzato;
- **Impiantistica:** Riscaldamento: NO. Elettrico: sottotraccia da revisionare,
- **Stato di manutenzione:** normale;
- **Rifiniture:** di tipo medio.

Appartamento P. T. sub 1

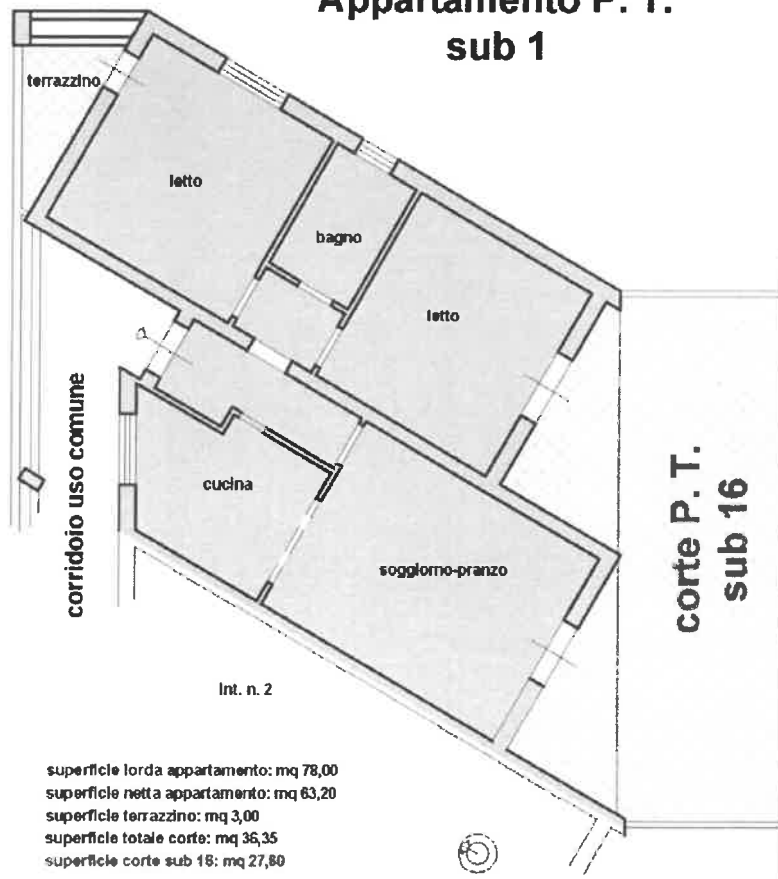




Foto n. 7 –Cucina



Foto n. 8 – letto





Foto n. 9 – letto



Foto n. 10 – Soggiorno





Foto n. 11 – bagno

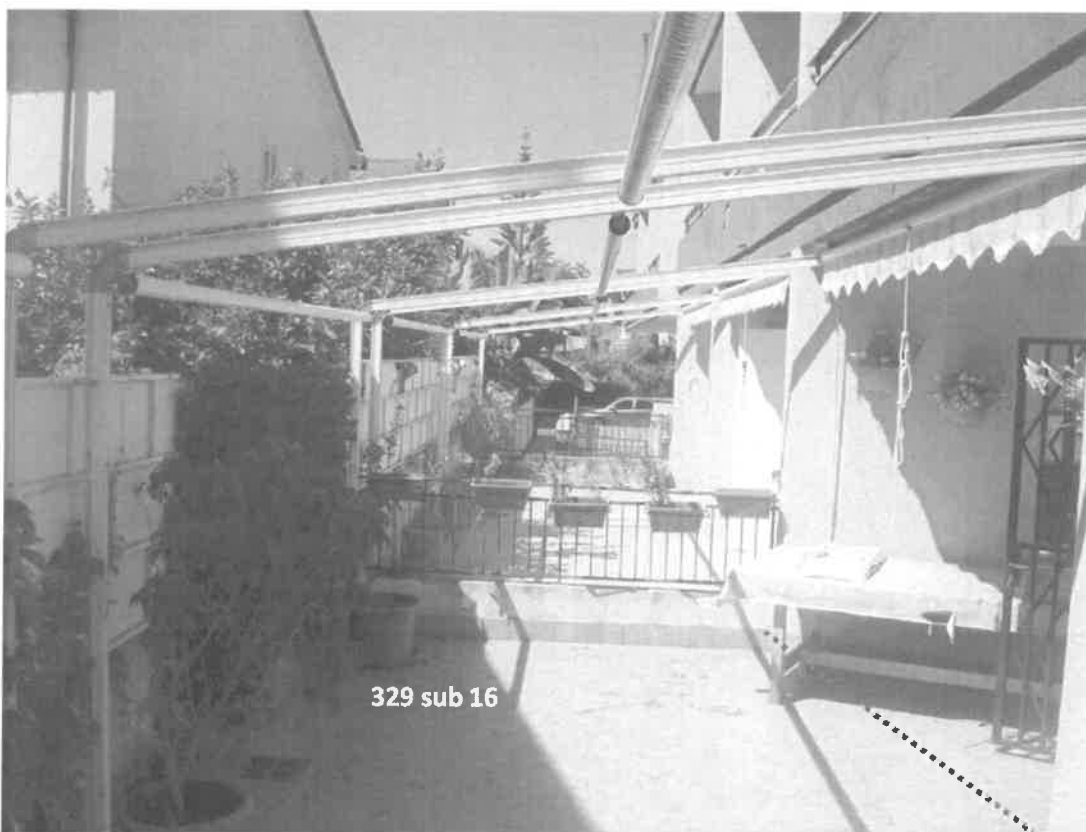


Foto n. 12 – corte (part n. 329 sub 16)





Foto n. 13 – corte dell'appartamento (part. n. 329 sub 16)

- **Caratteristiche del box auto** (cfr. foto n. 14 e planimetria Tav. n. 1)

Ubicazione: Comune di Tortora, via J. F. Kennedy, "Palazzo De Luca", piano S1. Occupa la parte terminale sud del piano seminterrato destinato a garage, cui si accede dal corridoio carrabile.

Superficie: ~ 22 mq; Caratteristiche della zona garage: pavimentazione in conglomerato cementizio; pareti intonacate a rustico e pitturate; infissi esterni metallici con grata; impianto elettrico sottotraccia; saracinesca metallica. Stato di manutenzione: mediocre, bisognevole di ripittura.



Foto n. 14 – box auto



Caratteristiche del ripostiglio (non incluso nella trascrizione del pignoramento)

Ubicazione: Comune di Tortora, via J. F. Kennedy, "Palazzo De Luca", piano S1. E' posto di fronte al garage e occupa la parte terminale nord della zona garage. Vi si accede sia dal garage che dal vano scala.

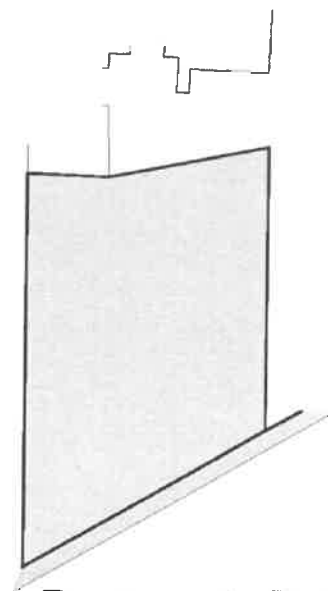
Superficie: ~ 4 mq;

Caratteristiche: Ribadito che lo si è potuto vedere solo dall'esterno per la rottura della serratura, ha porta di accesso in metallica con grata e, per il resto, ha le stesse caratteristiche della zona garage.

Stato di manutenzione: normale.



Foto n. 15 - Ripostiglio



**Posto auto P. S1
sub 32**



**Ripostiglio P. S1
sub 23**



3.3 Quesito n. 3

Riaffermato che l'atto di pignoramento (la cui narrativa descrive l'appartamento composto da "soggiorno, cucina, due vani, bagno, cucinino, e minuscolo ripostiglio al piano seminterrato; confinante l'appartamento e la corte con") risulta trascritto solo sulle particelle n. 329 sub 1 (appartamento) e sub 32 (posto auto al piano seminterrato) del foglio n. 47 del comune di Tortora, l'indirizzo, il piano, il n.ro dell'interno, i dati catastali e i confini dell'appartamento e del posto auto (indicato in planimetria catastale con 13a/10) coincidono con quelli del pignoramento (cfr. atto pignoramento in atti con planimetrie catastali dell'appartamento e posto auto allegate).

3.4 Quesito n. 4

Variations catastali: Nessuna.

Si evidenzia, comunque, che la corte, part. n. 329 sub 16, di proprietà dell'esecutato per la quota di 2/4, in catasto risulta erroneamente intestata per la quota di 1/3, mentre il ripostiglio, part. n. 329 sub 23 è ancora intestato, per ineseguita voltura, ai venditori. Si ribadisce che su questi due immobili non risulta trascritto l'atto di pignoramento.

3.5 Quesito n. 5 (cfr. attestato rilasciato dall'UTC di Tortora all.)

Destinazione:

il fabbricato, part. n. 329 del fg. n. 47, ricade in zona " B1 – satura"

Vincoli:

- sismico, ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- paesaggistico-ambientale, ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss.mm.ii. ed in particolare per il comune di Tortora con il D.M del 26.03.1970 "Codice vincolo: 180039 – Area panoramica costiera tirrenica caratterizzata da lussureggiante vegetazione e sita nel comune di Tortora" pubblicato sulla G.U. del 25.07.1970, n. 131.

3.6 Quesito n. 6

Il fabbricato, di cui l'appartamento e il posto auto pignorati sono parte integrante, è stato autorizzato con concessione edilizia n. 1244 del 21 luglio 1980 (pratica edilizia n. 57/1978) rilasciata a De Luca Vincenzo, nato a Sassano, il 5 maggio 1923 (cfr. concessione edilizia all.) e con concessione in sanatoria (condono edilizio, legge n. 47/85) n. 233 del 09.07.1992 per le difformità, di cui alla concessione in sanatoria allegata. Sia l'appartamento che il posto auto, con le relative planimetrie catastali, sono conformi al progetto in sanatoria e allo stato di fatto.

3.7 Quesito n. 7

Il fabbricato, come evidenziato al precedente quesito n. 6, è conforme al progetto in sanatoria. Si evidenzia comunque che il piccolo ripostiglio al piano seminterrato (part. n. 329 sub 23), su cui però non è trascritto il pignoramento, è abusivo. Tuttavia, tale difformità, avendo comportato solo cambio di destinazione d'uso (da C6 a C2), è sanabile con richiesta di permesso di costruzione ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380.

3.8 Quesito n. 8

Pur se l'appartamento e il box auto possono essere venduti separatamente, si consiglia la loro vendita in un unico lotto, ciò in considerazione dell'influenza positiva che esercita il parcheggio



in garage sull'apprezzamento dell'abitazione, nonché della limitata possibilità di sosta sulla pubblica via, soprattutto nel periodo estivo.

3.9 Quesito n. 9

I due immobili sono di proprietà per la quota del 50% dell'esecutato, signor
, e per il restante 50% di proprietà in regime di comunione dei beni dei signori I

3.10 Quesito n. 10

I due immobili sono liberi. Nessun contratto di affitto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. attestati all.).

3.11 Quesito n. 11

(..... l'immobile sia occupato dal coniuge separato o a dall'ex coniuge): NO

3.12 Quesito n. 12

- Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: NO (cfr. attestato UTC all.);

- Vincoli o oneri di natura condominiale: NO (cfr. verbale all.);

- Proprietà: l'appartamento e il posto auto sono di proprietà per la quota del 50% del Signor I

per atto di compravendita del notaio Lomonaco del 12.10.1982, rep. N. 3342, trascritto il 21.10.1982 ai n.ri 23131/43590 (appartamento) e atto di compravendita del 05.07.1983, rep. n. 4323, trascritto il 14.07.1982, n.ri 15872/61460 (box-garage). La restante quota del 50%, in virtù dei citati atti, è di proprietà in regime di comunione dei beni dei signori I

3.13 Quesito n. 13 - Stima

Rimandando a quanto già descritto al punto 3.2 circa le condizioni e caratteristiche del compendio pignorato (appartamento e box auto), **scopo della stima è la ricerca del suo valore di mercato che, in ossequio al dispositivo del Giudice del 12.07.2016, viene determinato con la corte (sub 16) e senza, cioè con la sua residua parte annessa all'appartamento.**

Il **valore di mercato** viene stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli **"Standard di Valutazione Internazionali"** (IVS - International Valuation Standards; EVS - European Valuation Standards), al **"Codice delle Valutazioni Immobiliari"** di Tecnoborsa (CdVI), nonché alle nuove **"Linee Guida"** dell'ABI.

Gli Standard di Valutazione contemplano, a seconda delle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare, tre metodi di stima:

- 1) *il Market Comparison Approach (MCA)* – metodo del confronto di mercato;
- 2) *l'Income Approach* – metodo della capitalizzazione del reddito;
- 3) *il Cost Approach* – metodo del costo.

Nel caso specifico, **la stima del compendio immobiliare pignorato, che è riferita alla data della fine di giugno 2016**, viene eseguita con il metodo dell'**MCA**. Il metodo consiste nel confrontare l'immobile da stimare (*subject o soggetto*) con altri immobili simili di recente compravendita (*comparables o comparabili*) di prezzo noto e documentato e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite da valutare.

Il criterio si sviluppa nelle seguenti fasi:



- analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari (prezzo e caratteristiche quantitative, qualitative, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione o degli "aggiustamenti" (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

L'MCA, in pratica, è una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo, quindi, si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle rispettive caratteristiche degli immobili. L'insieme delle caratteristiche costituiscono il "**dato immobiliare**", che è composto, appunto, dai prezzi o dai canoni di mercato veri e dalle caratteristiche. **Pertanto, l'MCA è un procedimento di stima trasparente, che si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui lo stesso mercato ha fissato il valore degli immobili (comparabili) di cui si conosce il prezzo.**

Il confronto tra il soggetto e i comparabili si svolge attraverso un processo sistematico di "aggiustamenti" dei prezzi di mercato in base alle differenze fra le caratteristiche del soggetto e dei comparabili.

Gli International Valuation Standards (IVS 1 -3), definisce così il valore di mercato:

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

3.13.1 Ricerca dei Comparabili (*comparables*)

Tramite ricerca telematica sul sito "Stimatrixcity", imputando lo stesso foglio (n. 47) e la stessa categoria catastale (A3) del soggetto, sono stati identificati dall'agosto 2015 ad oggi tre atti di compravendita di immobili con caratteristiche posizionali (stessa zona e vicinanza alla spiaggia), tipologia costruttiva-abitativa prevalente (residenziale-estiva), consistenza catastale in vani ed epoca di costruzione simili (comparabili "B" e "C") al soggetto.

Dati dei Comparabili – dagli atti di compravendita				
Comparabile A				
Notaio	Data	Rep. N.ro	Prezzo	Catasto
Emilia D'Antonio	17.11.2015	60098	€ 86.000,00	Comune d Tortora - fg. n. 47; part. n. 288; sub 13, Via R. Pucci, pianoT; cat. A/3, cl. 3; 5,5 vani; RC 284,05
Comparabile B				
Malusa Guido	21.12.2015	77526	65.000,00	Comune d Tortora - fg. n. 47; part. n. 167; sub 7 e sub 20, Via P. Mancini, piano 1°-T; cat. A/3, cl. 2; 4,0 vani; RC 206,58; C6; cl. 1; mq 27; RC € 69,72
Comparabile C				
Di Transo Giuseppe	23.06.2016	134940	€ 75.000,00	Comune d Tortora - fg. n. 47; part. n. 890; sub 13 e sub 10, Via J.F. KennedY, piano 3°; cat. A/3, cl. 3; 4,0 vani; RC 206,58

I tre rogiti sono stati acquisiti dallo stesso sito "Stimatrixcity".



Evidenzio che nella ricerca è stato trovato anche un altro appartamento ubicato nella via P. Mancini e a poca distanza dal comparabile "B" di prezzo di € 100.000,00 - desunto dall'atto di compravendita acquisito presso lo studio del notaio Montesano (atto del 05.08.2015, rep. n. 32217). Però, questo immobile, pur avendo caratteristiche abbastanza simili al soggetto e agli altri comparabili (vicinanza al mare, epoca di costruzione, consistenza catastale, ecc., ma con impianto di riscaldamento - non presente nei tre comparabili e nel soggetto), è stato scartato, poiché il **test estimativo della divergenza percentuale assoluta d%** ($[\text{prezzo corretto}_{(\max)} - \text{prezzo corretto}_{(\min)}] : \text{prezzo corretto}_{(\min)}$) con i quattro immobili supera la soglia massima del 10%; soglia che è comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa.

L'ubicazione dell'immobile oggetto di stima e dei comparabili "A", "B" e "C" è rappresentata nell'ortofoto e nei due estratti di mappa del foglio n. 47 di Tortora qui di seguito riportati.

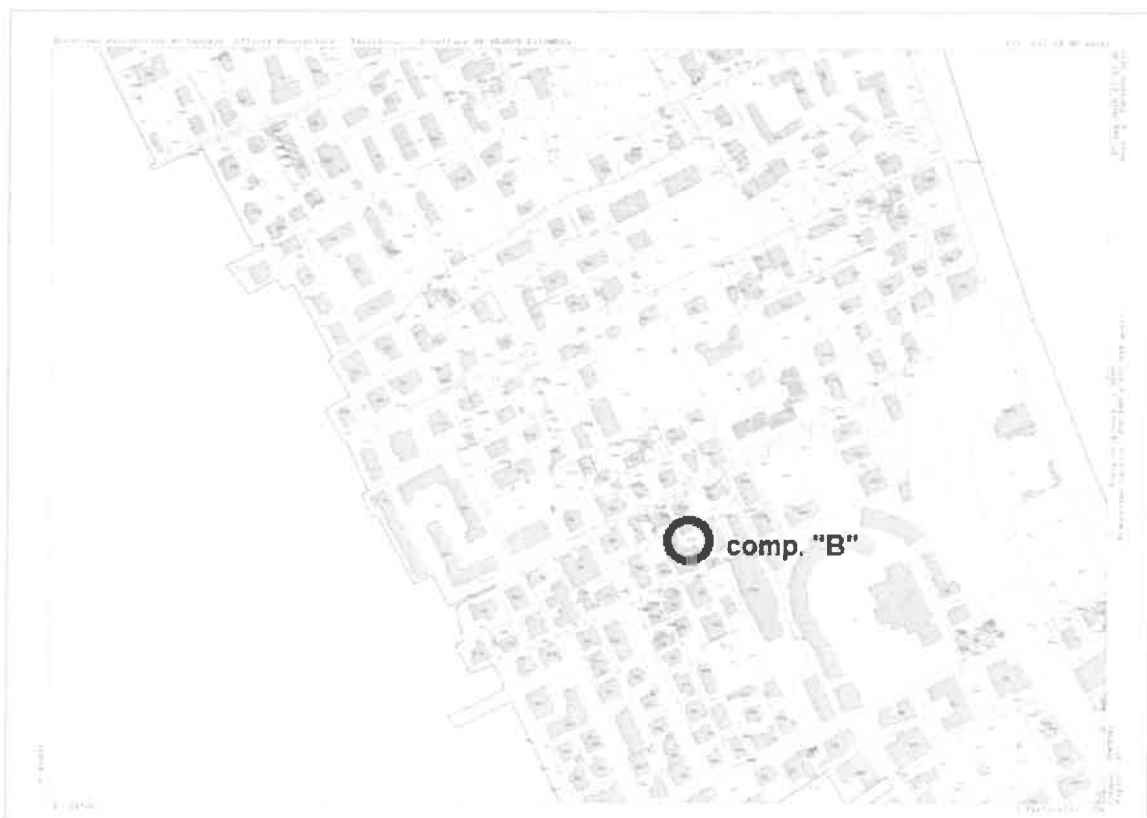


Ortofoto Tortora – ubicazione immobile oggetto di stima e comparabili A – B – C





Soggetto: part. n. 329; Comp. "A": part. n. 288; comp. "C": part. n. 890



Comp. "C": part. n. 167 non è presente in mappa, ma ne è stata individuata l'ubicazione



Inoltre, è stata eseguita un'attenta indagine di mercato presso agenti immobiliari del luogo, che operano da molti anni nel mercato immobiliare sia a livello locale che provinciale, e sui siti web delle più importanti agenzie immobiliari, allo scopo di confrontare il prezzo riportato negli atti con quello delle offerte correnti nella zona di riferimento, tenuto presente il *gap* fra il prezzo d'offerta e l'effettivo realizzo di compravendita; tale *gap*, che al momento della stima è risultato pari al -23.1%, è stato ricavato dal sito www.idealista.it – statistiche.

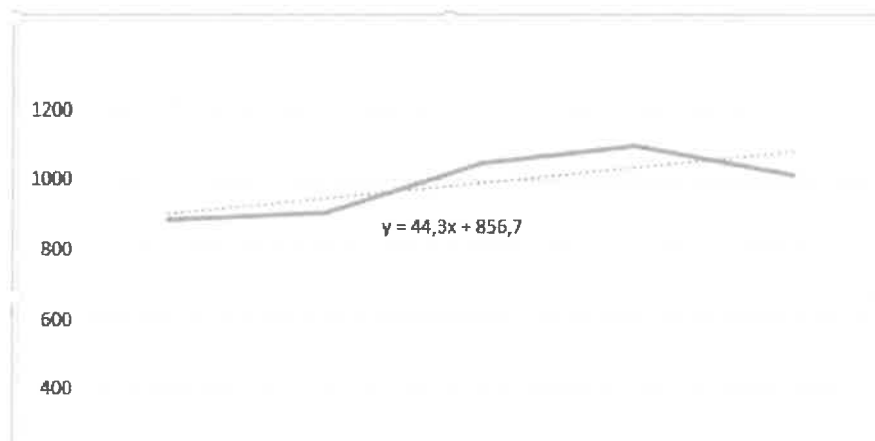
Il fabbricato cui afferisce il Comparabile "C" è posto sulla stessa via del soggetto (via J.F. Kennedy) e a poche decine di metri da questo, mentre quello del Comparabile "A" è situato nella vicina via Ruggero Pucci e quello del comparabile "B" è situato sulla via P. Mancini, che dista poche centinaia di metri, direzione nord-ovest, dal soggetto.

3.13.2 Andamento del mercato immobiliare di Tortora

L'andamento annuale del mercato immobiliare di Tortora (Giugno 2015 ÷ Giugno 2016) mostra un tasso di rivalutazione del prezzo medio degli appartamenti del 14.33%: €/mq (1.013 – 886)/ 886€/mq, con un incremento del prezzo nell'anno di **44,3 €/mq** (rilevamento da *immobiliare.it* - che elabora dati reali di compravendita).

Comune di Tortora Andamento del mercato degli appartamenti periodo giugno 2015 - giugno 2016 (fonte: immobiliare.it)	
Appartamento	
Periodo	Prezzo €/mq
Giu '15	886
Set '15	907
Dic '15	1046
Mar '16	1096
Giu '16	1013

tasso rivalutazione 14,33%



3.13.3 Dati Immobiliari dei Comparabili e del subject

Le consistenze superficiali dei comparabili sono state desunte dalle planimetrie catastali; lo stato di manutenzione degli immobili, dalla lettura degli atti, nonché dalle risultanze del sopralluogo del soggetto e dell'ispezione della zona in cui ricadono gli stessi immobili, è stato ritenuto, con buona approssimazione, normale.

Comparabile A

Descrizione dato	Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	Appartamento in fabbricato condominiale multipiano		
Epoca costruzione	1965; licenza edilizia n. 16/65; agibilità 19.11.2015 n. 14/2015		
Comune	Tortora (CS)		
Indirizzo	Viale Ruggiero Pucci s.n.c.		
Catasto	Fg. n. 47, part. n. 288 sub 13 Via Ruggero Mancini P.T. z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5;		
Superfici (mq)	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	Principale	S1	109
	Balconi - Terrazze	BAL	9
	Corte uso esclusivo	COR	126
	Locale ripostiglio	RIP	
Livello piano	0=PT;1°=1;2°= 2°;3°= 3°...	LIV	T.
Box auto coperto (n.ro) a corpo € 7.000	Numero	BOX	-
Impianto Riscaldamento	Impianti	IMP	NO
Data compravendita	Data dell'atto notarile	DAT	17.11.2015
Prezzo	Prezzo in atto	PRZ	€ 86.000,00
Fonte del dato	Atto compravendita Notaio D'Antonio del 17.11.2015; rep. N. 60098		

Comparabile B

Descrizione dato	Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	Appartamento in fabbricato condominiale multipiano		
Epoca costruzione	1978; agibilità: 27.08.2006; Conc. Edilizia n. 2183 del 18.02.1978		
Comune	Tortora (CS)		
Indirizzo	Via P. Mancini, P. 1°, Scala "A" int. 7		
Catasto	Fg. n. 47, part. n. 167 sub 7, via P. Mancini; 1° P., z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 4; sub 20; P.S1; cat. C6 cl. 1; mq 27.		
Superfici (mq)	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	Principale	S1	63,00
	Balconi - Terrazze	BAL	12,00
	Corte uso esclusivo	COR	
Livello piano	0=PT;1°=1;2°= 2°;3°= 3°...	LIV	1
Box auto coperto (n.ro) a corpo € 8.000	Numero	BOX	1
Impianto Riscaldamento	Impianti	IMP	NO
Data compravendita	Data dell'atto notarile	DAT	21.12.2015
Prezzo	Prezzo in atto	PRZ	€ 65.000,00
Fonte del dato	Atto compravendita Notaio Malusa del 21.12.2015; rep. N. 77526		



Comparabile C

Descrizione dato	Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	Appartamento in fabbricato condominiale multipiano		
Epoca costruzione	1986; agibilità: 09.02.1988, n. 9877; Conc. Edilizia n. 6954 del 27.02.1986		
Comune	Tortora (CS)		
Indirizzo	Via J. F. Kennedy 18D, P. 3°, int. 10		
Catasto	Fg. n. 47, part. n. 890 sub 13, via J.F. Kennedy; 3° P., z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,;		
Superfici (mq)	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	Principale	S1	80,00
	Balconi - Terrazze	BAL	15,00
	Corte uso esclusivo	COR	-
	Locale ripostiglio/caldaia	RIP	-
Livello piano	0=PT;1°=1;2°= 2°;3°= 3°...	LIV	3
Impianto Riscaldamento	Impianti	IMP	NO
Box auto coperto (n.ro) a corpo € 8.000	Numero	BOX	-
Data compravendita	Data dell'atto notarile	DAT	23.06.2016
Prezzo	Prezzo in atto	PRZ	€ 75.000,00
Fonte del dato	Atto compravendita Notaio Di Transo del 23.06.2016; rep. N134940		

Subject

Tipologia	Appartamento in fabbricato condominiale multipiano		
Epoca costruzione	1982; Conc. Edilizia n. 41 del 06.12.1979 e successiva variante in corso d'opera approvata dalla C.E. 09.06.1981; abitabilità 28.08.1981*		
Comune	Tortora (CS)		
Indirizzo	Via J. F. Kennedy 12, P.T-S1, int. 1		
Catasto	Fg. n. 47, part. n. 329 sub 1, Via J.F. Kennedy 12, z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5; sub 32, P. S1; cat C6, mq 22		
Superfici (mq)	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	Principale	S1	78,00
	Balconi - Terrazze	BAL	3,00
	Corte uso esclusivo	COR	38,35 (di cui mq 27,60 sub 16)
	Ripostiglio	RIP	4,00
Livello piano	0=PT; 1°=1; 2°= 2°; 3°= 3°	LIV	T
Impianto Riscaldamento	Impianti	IMP	NO
Box auto coperto (n.ro) a corpo € 8.000	Numero	BOX	1
Proprietà (atto provenienza)	Atto compravendita Notaio Lomonaco del 12.10.1982 rep. N. 3342		

Per non appesantire la stima, si omettono sia i dati relativi al quarto comparabile e sia l'elaborazione dell'MCA con i quattro comparabili



3.13.4 Stima dell'appartamento (sub 1) con box auto (sub 32) e intera corte (comprensiva del sub16).

La stima del valore di mercato, come sopra evidenziato, viene eseguita con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**

L'indagine di mercato ha evidenziato per i box in garage aventi caratteristiche simili a quello in oggetto la vendita a corpo con prezzi intorno a € 8.000.

I dati degli immobili di comparazione e dell'immobile oggetto di stima – *Soggetto* – e gli indici mercantili (*I.M.*) (rapporto tra il prezzo di una superficie secondaria (*Si*) e il prezzo della superficie principale (*S1*) sono riportati nella seguente "Tabella dei Dati".

Tabella dei dati (Stima appartamento con corte -compreso sub 16- e box auto (sub 32))

Prezzi e caratteristiche	Comparabili			Soggetto	I.M.	Metodo di Stima
	"A"	"B"	"C"			
	17.11.2015	21.12.2015	23.06.2016			
Prezzo (PRZ) €	86.000,00	65.000,00	75.000,00			MCA Market Comparison Approach
Data (mesi)	7	6	1	0		
Superficie principale (S1) mq	109,00	63,00	80,00	78,00	1,00	
Superfici secondarie (Si)						
Superficie balconi-terrazze (BAL) mq	9,00	12,00	15,00	3,00	0,33	
Corte uso esclusivo (mq)	126,00	0,00	0,00	36,35	0,10	
Livello di piano (LIV) 0, 1, 2, 3... comp.li e soggetto senza ascensore; da PT a 2° P. (nessuna variazione) oltre (75000*0,005)/1+0,005	T (0)	1 (0)	3 (1)	T (0)	0,005 373,13	
Box auto scoperto (BOX) n.ro a corpo € 8.000	0	1	0	1	8.000,00	
Superficie commerciale (Sc) mq	124,57	66,96	84,95	82,63		

($Sc = S1 + \sum Si \times I.M.$)

Analisi dei prezzi marginali

Il *prezzo marginale (p)* di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare di una unità della caratteristica (superfici terrazze/balconi, ripostiglio, corte esclusiva, livello di piano, ecc).

Nel caso di stima in esame, come si evince dalla tabella dei dati, oltre alla data delle compravendite, le caratteristiche che legano il soggetto ai comparabili sono: la superficie principale, quella dei terrazzi/balconi e della corte esclusiva (caratteristiche superficiali), del posto auto (caratteristiche tipologiche) e il livello di piano (caratteristica posizionale)

Prezzo marginale Data

$p(DAT) i = i = -13,43\%$ (rivalutazione: segno atteso negativo)

$P_A(DAT)$ (86.000 * -0,1433%/12) **-1.026,98/mese**

$P_B(DAT)$ (65.000 * -0,1433%/12) **-776,21/mese**

$P_C(DAT)$ (75.000 * -0,1433%/12) **-895,62/mese**



Superficie principale p(S1)	$pS1_{(A)}$	$pS1_{(B)}$	$pS1_{(C)}$
Prezzo medio= PRZ/Sc €/mq	690,37 (86.000/124,57)	970,73 (65.000/66,96)	882,87 (75.000/84,85)

essendo importanti le Δ superficiali, i prezzi unitari vengono ridotti in funzione del rapporto di posizione

σ della superficie commerciale (Sc) $\sigma = P_{(min)}/P_{(max)}$:

$\sigma = \text{€/mq}(690,37/970,73) = 0,7112$

$pS1_{(A)} \times \sigma$	$pS1_{(B)} \times \sigma$	$pS1_{(C)} \times \sigma$
490,99	690,37	882,87

Il prezzo marginale della della superficie principale **p (S1)** è posto pari al minimo dei tre prezzi medi per il sigma (σ).

Prezzo marginale della superficie principale p (S1)

p (S1) = 490,99 €/mq

Prezzo marginale della superficie terrazzi/balconi p (BAL):

p (BAL) = p (S1) * I.M.(BAL) = 490,99 * 0,33 = 162,03 €/mq

Prezzo marginale della corte esclusiva p (COR):

p (COR): p (S1) * I.M.(COR) = 490,99 * 0,10 = 49,10 €/mq

Prezzo marginale del livello di piano p (LIV):

La variazione del prezzo fra i piani terra 1° e 2, in base all'indagine di mercato, è nulla, mentre, per i fabbricati senza impianto di ascensore, per il piano terzo e successivi la variazione è pari a 0,005:

p (LIV) = € 75.000 * 0,005/(1+0,005) = € 373,13 (p_{C(LIV)} 3° piano = 1); p_A e p_{B (LIV)} = 0

Tabella di valutazione (aggiustamenti)

Prezzi e caratteristiche	Comparabili		
	"A"	"B"	C
PRZ €	86.000,00	65.000,00	75.000,00
DAT (mesi)	(0-7)* -1026,98 7.188,88	(0-6)* -776,21 4.657,25	(0-1)* -895,62 895,63
S1 (mq)	(78-109)* 490,99 -15.220,67	(78-63)* 490,99 7.364,84	(78-80)* 490,99 -981,98
BAL (mq)	(3-9)*162,03 -972,16	(3-12)* 162,03 -1458,24	(3-15)* 162,03 -1.944,32
COR (mq)	(36,35-126)*49,10 -4.401,72	(36,35-0,00)* 49,10 1.784,75	(36,35-0,00)* 49,10 1.784,75
LIV (n)	(0-0) 0,00	((0-0) 0,00	(0-1)*75.000*0,005 (1+0,005) -373,13
BOX (n)	(1-0)*8.000 8.000,00	(1-1)*8.000 0,00	(1-0)*8.000 8.000,00
Prezzo corretto €	80.594,34	77.348,60	82.380,94

N.B. Elaborazione dei calcoli con foglio "Excel" - risultati arrotondati alla seconda cifra decimale



Dott. Agr. Aldo Mecca

Stime immobiliari certificate ■ n. 00075 registro en.i.c. (Ente italiano certificazioni)
socio n.325 "e • valuations" ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI**- Calcolo della divergenza % assoluta (d%)**

La divergenza d% assoluta, che è data dalla differenza fra il prezzo corretto max. e min. diviso il prezzo corretto min., deve essere $\leq \pm 5 \div 10\%$.

$$d\% = (82.380,94 - 77.348,60) : 77.348,60 = 6,51 < 10\%$$

$$d\% \text{ fra gli immobili "A" e "C": } (82.380,94 - 80.594,34) : 80.594,34 = 2.22\%$$

Sintesi di stima

Pur se il test con i tre prezzi corretti rientra nella soglia del $\pm 10\%$ (6,51%), la divergenza assoluta d% con gli immobili "A" e "C" è del **2,22%**. Il che significa che i prezzi corretti di questi due immobili "A" e "C", supposti con le stesse caratteristiche (superfidiarie, tipologiche e di piano) del soggetto – principio fondamentale del metodo di stima dell'MCA - sono più in linea con il mercato attuale rispetto all'immobile "B", supposto anch'esso con le stesse caratteristiche del soggetto.

Pertanto, **Il valore di mercato stimato con il metodo dell'MCA dell'appartamento con corte annessa (sub 16) e box auto al P.S1 (sub 32) è dato dalla media dei due prezzi corretti dei comparabili "A" e "C":**

$$V_m = \frac{\underline{\underline{\text{€ } (82.380,94 + 80.594,94)}}}{2} = \underline{\underline{\text{€ } 81.467,64}}$$

Il valore di mercato dell'appartamento con l'intera corte e il box-garage è di € 81.468,00 (diconsi € ottantunomilaquattrocentosessantotto), pari a ~ € 986 €/mq.

$$\underline{\underline{\text{Quota di proprietà dell'esecutato} = 50\% = \text{€ } 40.734,00.}}$$

3.13.5 Stima dell'appartamento (sub 1) con box-garage (sub 32) e corte residua (senza il sub16).

Poiché varia solo la Sc del soggetto, mentre restano invariati i prezzi marginali, si riporta: la

"Tabella dei dati" e la "Tabella di Valutazione (aggiustamenti)"

Tabella dei dati (Stima appartamento con residua corte (senza il sub 16) e con box auto (sub 32))

Prezzi e caratteristiche	Comparabili			Soggetto	I.M.	Metodo di Stima	
	"A"	"B"	"C"				
	17.11.2015	21.12.2015	23.06.2016				
Prezzo (PRZ) €	86.000,00	65.000,00	75.000,00			MCA Market Comparison Approach	
Data (mesi)	7	6	1	0			
Superficie principale (S1) mq	109,00	63,00	80,00	78,00	1,00		
Superfici secondarie (Si)							
Superficie balconi-terrazze (BAL) mq	9,00	12,00	15,00	3,00	0,33		
Corte residua uso esclusivo (mq)	126,00	0,00	0,00	(36,35-27,60) 8,75	0,10		
Livello di piano (LIV) 0, 1, 2, 3... comp.li e soggetto senza ascensore; da PT a 2° P. (nessuna variazione)	T (0)	1 (0)	3 (1)	T (0)	0,005		
da 2° a 3° (75000*0,005)/1+0,005					373,13		
Box auto scoperto (BOX) n.ro a corpo € 8.000	0	1	0	1	8.000,00		
Superficie commerciale (Sc) mq (Sc= S1+ΣSi x I.M.)	124,57	66,96	84,95	79,87			



Tabella di valutazione (aggiustamenti)

Prezzi e caratteristiche	Comparabili		
	"A"	"B"	C
PRZ €	86.000,00	65.000,00	75.000,00
DAT (mesi)	(0-7)* -1026,98 7.188,88	(0-6)* -776,21 4.657,25	(0-1)* -895,62 895,63
S1 (mq)	(78-109)* 490,99 -15.220,67	(78-63)* 490,99 7.364,84	(78-80)* 490,99 -981,98
BAL (mq)	(3-9)*162,03 -972,16	(3-12)* 162,03 -1458,24	(3-15)* 162,03 -1.944,32
COR (mq)	(8,75-126)*49,10 -5.756,85	(8,75-0,00)* 49,10 429,62	(8,75-0,00)* 49,10 429,62
LIV (n)	(0-0)*75.000*0,005 (1+0,005) 0,00	((0-0)*75.000*0,005 (1+0,005) 0,00	(0-1)*75.000*0,005 (1+0,005) -373,13
BOX (n)	(1-0)*8.000 8.000,00	(1-1)*8.000 0,00	(1-0)*8.000 8.000,00
Prezzo corretto €	79.239,20	75.993,47	81.025,81

- Calcolo della divergenza assoluta d% (max. - min./ min.)

$$d\% = (81.035,81 - 75.993,47) : 75.993,47 = 6,62 < 10\%$$

$$d\% \text{ fra gli immobili "A" e "C": } (81.025,81 - 79.993,47) : 79.993,47 = 2.25\%$$

Sintesi di stima

Il test, al pari del precedente, conferma la **d%** nei limiti fra i prezzi corretti dei tre comparabili e la **d%** minore fra i prezzi corretti dei due immobili "A" e "C".

Pertanto, richiamato quanto sopra evidenziato, il **valore di mercato** è dato anche qui dalla media dei due prezzi corretti degli immobili "A" e "C":

$$V_m = \frac{\text{€ } (79.239,20 + 81.025,81)}{2} = \text{€ } 80.132,51$$

Pertanto, il **valore di mercato**, stimato con il metodo dell'MCA, dell'appartamento con il box auto al P.S1 (sub 32) e la residua corte annessa all'appartamento (senza il sub 16) è:

$$V_{m(arr)} = \text{€ } 80.132 \text{ (€ ottantamilacentotrentadue pari a ~1.000 €/mq.)}$$

$$\text{Quota di proprietà dell'esecutato} = 50\% = \text{€ } 40.066,00$$

3.14 Quesito n. 14

Il **compendio pignorato**, in riferimento alla trascrizione del relativo atto, è costituito da un appartamento al piano terra, int. n.1, e da un box garage al piano seminterrato del fabbricato denominato "Palazzo De Luca" ubicato in Tortora, in via J. F. Kennedy 12.

Nella narrativa dell'atto di pignoramento sono descritti anche una corte (part. n. 329 sub 16) e un minuscolo ripostiglio al P.S1 (part. n. 329 sub 23), sui quali però non risulta trascritto il pignoramento.



Il compendio (appartamento e box auto) è opportuno porlo **in vendita in un unico lotto** - in ragione soprattutto della disponibilità di un box auto in zona centrale con difficoltà di parcheggio, soprattutto nel periodo estivo.

Il lotto è stato stimato con il metodo del confronto, ovvero con il metodo del *Marketing Comparison Approach* (MCA), di cui agli **"Standard di Valutazione Internazionali"** (IVS - International Valuation Standards; EVS - European Valuation Standards), al *"Codice delle Valutazioni Immobiliari"* di Tecnoborsa (CdVI), nonché alle nuove *"Linee Guida"* dell'ABI) con riferimento a dati reali di compravendita, ricavati da atti pubblici, e da indagini presso agenzie immobiliari del luogo e da siti web (ved. par. 3.13).

1) Appartamento

Ubicazione: Tortora, Via J. F. Kennedy 12, P.T., int. n. 1;

Locali: soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, terrazzino a livello e corte a livello con box doccia, scaldabagno e lavatoio;

Rifiniture: intonaco del tipo civile liscio pitturato; pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica; infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc e grate antifurto in ferro; infissi interni in legno tamburato.

Superficie netta o di calpestio: 63,20 mq + 3,00 terrazzino + mq 8,75 corte (36,35 mq con il sub 16);

Superficie lorda: 78,00 mq + 3,00 terrazzino + mq 8,75 corte (36,35 mq con il sub 16); Superficie

Commerciale con intera corte: 82,63 mq; Superficie Commerciale al netto della corte (sub 16): 79,87

mq; h utile= m 2,70;

Rifiniture: del tipo medio; Stato di manutenzione: in generale normale.

2) Box auto

Ubicazione: Tortora, via J. F. Kennedy, 12, "Palazzo De Lucia", P.S1;

Superficie: ~ 22 mq; Caratteristiche: pavimentazione in conglomerato cementizio; pareti intonacate a rustico e pitturate; infissi esterni metallici con grata in ferro; saracinesca metallica

Stato Manutenzione: mediocre.

Si riportano, a titolo informativo, anche le caratteristiche del ripostiglio (part. n. 329 sub 23) su cui non è trascritto il pignoramento:

Ubicazione: Tortora, via J. F. Kennedy, 12, "Palazzo De Lucia", P.S1; E' posto di fronte al garage. Vi si accede sia dal vano scala che dal garage;

Superficie: ~ 4 mq;

Caratteristiche: porta accesso metallica con grata; intonaco a rustico pitturato;

Stato di manutenzione: normale.

Appartamento e posto auto

Locazione: NO. L'appartamento è abitato dall'esecutato e dagli altri comproprietari.

Assegnazione al coniuge: NO

3-15 Quesito n. 15

Spese fisse di gestione o di manutenzione: forfettariamente e per tutti i condomini: € 75/anno. Il condominio non è costituito e non vi sono tabelle millesimali. Il signor _____ ha corrisposto la quota dell'anno corrente



Spese straordinarie deliberate: NO

Procedimenti giudiziari: Non riscontrati.

4. Conclusioni

- Dalla trascrizione dell'atto, il pignoramento grava sull'**appartamento** situato al piano terra, int. 1, e **box auto** al P.S1, che fanno parte del fabbricato residenziale "Palazzo De Luca" ubicato a Tortora, in via J. F. Kennedy 12;
- Per una migliore collocazione sul mercato, si consiglia **la vendita in un unico lotto**;
- Nella narrativa dell'atto di pignoramento sono descritti anche il minuscolo ripostiglio al P.S1 e la corte, rispettivamente censiti in Catasto Fabbricati di Tortora con particelle n. 329 sub 16 e sub 23 del fg. n. 47, sulle quali però non è trascritto l'atto di pignoramento.
- Dalla relazione notarile depositata agli atti si evince che anche l'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso dalla BCC al signor Ricciardone risulta iscritta solo sulle particelle 329 sub 1 (appartamento) e sub 32 (posto auto) del foglio n. 47 di Tortora (iscrizione del 28.03.2012, n.ri 8557/643).
- **Alla corte (sub 16) si può accedere solo dall'appartamento**, essendo interclusa, nonché sopraelevata rispetto al piano di campagna sul fronte nord-est (cfr. foto n. 12 e 13). La stessa è censita in catasto fabbricati come area urbana, regolarmente intestata ai proprietari e senza alcun ulteriore dato in riferimento a diritti o altro.
- Sia l'appartamento che il box auto sono utilizzati dall'esecutato e dagli altri due comproprietari;
- In ossequio a quanto disposto dal Giudice, è stata eseguita la stima dell'appartamento con il box auto (part. nn. 329 sub 1 e sub 32) sia con l'intera corte (compreso il sub 16) e sia con la parte residua della corte annessa all'abitazione (senza il sub 16).
- La stima è stata eseguita con il metodo del confronto diretto, ovvero del Market Comparison Approach (MCA) - di cui agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS), al Codice delle Valutazione (CdVi) e alle Linee Guida dell'ABI.
- L'elaborazione della tabella di valutazione (aggiustamenti) è stata eseguita con il soft "forexcel" di "stimatrix";
- Valore di stima dell'appartamento e box auto con la residua corte (senza il sub 16): € 80.132;
Quota di proprietà dell'esecutato= 50%= € 40.066,00
- Valore di stima dell'appartamento e box auto con l'intera corte (con il sub 16): € 81.468;
Quota di proprietà dell'esecutato= 50%= € 40.734,00
- **Catasto Fabbricati del comune di Tortora:**
Appartamento: Fg. n. 47, part. n. 329 sub 1, Z.C. 1; cat. A3, cl. 3, vani 4,5, RC € 232,41, Via J F. Kennedy, P.T., intestato a _____, proprietario per 2/4, e _____, proprietari per 2/4 in regime di comunione legale;
Confini (con residua corte): corridoio di caposcala, appartamento interno n. 2; vano scala accesso al piano seminterrato, giardino di proprietà di altri e con corte part. n. 329 sub 16;
Box auto: Fg. n. 47, part. n. 329 sub 32; Z.C. 1; cat. C6, cl. 2; 22 mq; RC € 68,17; Via J. F. Kennedy, P.S1, intestato a _____, proprietario per 2/4, e _____, proprietario per 1/4, e _____, proprietario per 1/4;



Confini: box n. 13a/9, box n. 13a/C e spazio di accesso;

- Il fabbricato, di cui l'appartamento e il box auto pignorati sono parte integrante, è stato autorizzato con concessione edilizia n. 1244 del 21 luglio 1980 (pratica edilizia n. 57/1978) e concessione in sanatoria n. 233 del 09.07.1992.
- Le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto e al progetto in sanatoria e individuano il bene oggetto di pignoramento.
- I dati catastali e i confini dell'appartamento e del posto auto (indicato in planimetria catastale con 13a/10) coincidono con quelli del pignoramento.
- Il condominio non è costituito e la quota condominiale di € 75 per il corrente anno è stata evasa dal signor

Si evidenzia, inoltre, quanto segue:

- La corte, part. n. 329 sub 16, è erroneamente intestata in proprietà per la quota di 1/3 cd. a [redacted] anziché per la quota di 2/4 a [redacted] per i restanti 2/4 a [redacted] in regime di comunione legale, come da atto di acquisto. Pertanto, è necessario, indipendentemente dalla procedura esecutiva, a causa di voltura errata, produrre presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza istanza di correzione allegando l'atto di provenienza.
- Il ripostiglio (sub 23), che è ancora intestato per ineseguita voltura ai venditori risulta abusivo; la difformità, avendo comportato solo cambio di destinazione d'uso (da C6 a C2) è sanabile con richiesta di permesso di costruzione ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380.

Infine, si evidenzia che è stato stimato, sempre con lo stesso metodo MCA, anche l'intero compendio (appartamento con intera corte, ripostiglio e box auto), il cui valore, al netto del costo della sanatoria urbanistica, per la difformità del ripostiglio al P.S1, è di € 81.700,00 (50%: € 40.850).

Lotto da porre in vendita secondo la trascrizione dell'atto di pignoramento (senza sub 16)

Appartamento con box auto Comune di Tortora
<p>Appartamento: Via J. F. Kennedy. 12, piano terra, int. n. 1, composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, terrazzino a livello e corte con box doccia, scaldabagno e lavatoio; superficie commerciale: mq 79,87;</p> <p>C.F: fg. n. 47, part. n. 329 sub 31, Z.C. 1; cat. A3, cl. 3, vani 4,5, RC € 232,41</p> <p>Confini: corridoio di caposcala, appartamento interno n. 2; vano scala accesso al piano seminterrato, giardino di proprietà di altri, corte part. n. 329 sub 16;</p> <p>Box auto: Via J. F. Kennedy 12;</p> <p>C.F: fg. n. 47, part. n. 329 sub 32; Z.C. 1; cat. C6, cl. 2; 22 mq; RC € 68,17</p> <p>Confini: box n. 13a/9, box n. 13a/C e spazio di accesso;</p> <p>Valore di stima: € 80.132,00; <u>Quota di proprietà dell'esecutato= 50%= € 40.066,00</u></p>



Dott. Agr. Aldo Mecca

n. 00075 registro en.i.c. ■ Ente italiano certificazioni

socio n. 325 • valuations® ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

" INTEGRAZIONE "

L'Esperto Estimatore del Giudice

Dott. Agr. Aldo Mecca



TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva: n. 117/2015 R.G.E.

Giudice: Dr.ssa Brunella CONVERSO

C.T.U.: Dott. Agr. Aldo MECCA

Oggetto: Integrazione Relazione

1. Premessa

Nell'udienza del 9 settembre 2016, il Giudice all'Esecuzione, decidendo che anche la corte - catastalmente individuata dalla particella n. 329 sub 16 (area urbana) del fg. n. 47 del comune di Tortora - era da ritenersi compresa nel pignoramento per la sua funzione di pertinenza dell'appartamento, affidava al sottoscritto Esperto estimatore l'incarico di procedere al suo aggiornamento catastale, consistente nella rettifica delle quote di proprietà.

2. Operazione eseguita

In pari data, tramite il "contact center" dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente inoltrava presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza l'istanza di aggiornamento, che lo stesso ufficio prendeva in carico il 12 ed evadeva il 26 settembre (cfr. mail Agenzia delle Entrate all.).

Pertanto, la corte in catasto è correttamente intestata, come da atto di compravendita del notaio Lomonaco del 12.10.1982, Rep. n. 3342; precisamente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Tortora, fg. n. 47, part. n.329 sub 16, area urbana, via J.F. Kennedy, intestata a _____, proprietà per 1/4, _____, proprietà per 1/4, e _____, proprietà per 2/4 (cfr. visura storica all.).

3. Conclusioni

Rimandando alla propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio, già agli atti, e alla stima dell'appartamento con la corte pertinenziale e il box auto - che nella relazione è riportata da pag. n. 25 a pag. 32 - lo scrivente CTU conclude:

- **Il compendio pignorato è costituito da un appartamento (part. n. 329 sub 1) con corte pertinenziale (part. n. 329 sub 16) al piano terra, int. n.1 e da un box garage (part. n. 329 sub 32) al piano seminterrato del fabbricato denominato "Palazzo De Luca" ubicato in Tortora, via J. F. Kennedy 12.**

- Valore di stima: € 81.468;

Quota di proprietà dell'esecutato = 50% = € 40.734,00

- **Catasto Fabbricati del comune di Tortora**

Appartamento con corte pertinenziale:

- ***Appartamento:*** Fg. n. 47, part. n. 329 sub 1, Z.C. 1; cat. A3, cl. 3, vani 4,5, RC € 232,41, Via J F. Kennedy, P.T., intestato a _____, proprietario per 2/4, e _____, proprietari per 2/4 in regime di comunione legale;
- ***Corte pertinenziale:*** Fg n. 47, part. n. 329 sub 16, area urbana, intestata a _____ proprietario per 1/4, _____, proprietaria per 1/4, e _____ proprietario per 2/4;



Dott. Agr. Aldo Mecca

Stime immobiliari certificate ■ n. 00075 registro en.i.c. (ENTE italiano certificazioni)
socio n.325 "e • valuations" ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

Confini: corridoio di caposcala, appartamento e corte pertinenziale interno n. 2; vano scala accesso al piano seminterrato e giardino di proprietà di altri;

Box auto: Fg. n. 47, part. n. 329 sub 32; Z.C. 1; cat. C6, cl. 2; 22 mq; RC € 68,17; Via J. F. Kennedy, P.S1, intestato a _____, proprietario per 2/4, _____, proprietaria per 1/4, e _____, proprietario per 1/4;

Confini: box n. 13a/9, box n. 13a/C e spazio di accesso;

- Per una migliore collocazione sul mercato, per quanto già espresso nella propria relazione di *ctu*, si consiglia la **vendita in un unico lotto**.

Lotto da porre in vendita: appartamento con corte pertinenziale e box auto

Appartamento con corte e box auto
Valore di stima: € 81.468,00;
Quota di proprietà dell'esecutato = 50% = € 40.734,00
Appartamento con corte pertinenziale
Ubicazione: Comune di Tortora, Via J. F. Kennedy 12, piano terra, int. n. 1;
Composizione: soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, terrazzino a livello e corte pertinenziale attrezzata con box doccia, scaldabagno e lavatoio;
Superficie commerciale: mq 82,63;
Catasto Fabbricati comune di Tortora:
fg. n. 47, part. n. 329 sub 1, Z.C. 1; cat. A3, cl. 3, vani 4,5, RC € 232,41;
fg. n. 47, part. n. 329 sub 16, area urbana;
Confini: corridoio di caposcala, appartamento con corte pertinenziale interno n. 2; vano scala accesso al piano seminterrato e giardino di proprietà di altri;
Box auto
Ubicazione: Comune di Tortora, Via J. F. Kennedy 12, piano seminterrato;
Catasto Fabbricati comune di Tortora:
fg. n. 47, part. n. 329 sub 32; Z.C. 1; cat. C6, cl. 2; 22 mq; RC € 68,17
Confini: box n. 13a/9, box n. 13a/C e spazio di accesso;

Avendo portato a termine il compito affidato e rimandando anche alla propria relazione già agli atti, lo scrivente Esperto estimatore rassegna la presente integrazione di relazione, a cui allega la visura catastale storica della corte con la rettifica delle quote di possesso evidenziata in giallo e mail dell'Agenzia delle Entrate.

Paola 27.09.2016



L'Esperto Estimatore del Giudice

Dott. Agr. Aldo Mecca

