

TRIBUNALE DI PAOLA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA LAINO FEDERICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 94/ 2016
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - C.T.U.



PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):

CONTROPARTE (Debitore Esecutato):

Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Vincenzo Montoro



Sommario

1. <u>PREMESSA</u>	<u>PAG.2</u>
2. <u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>PAG.6</u>
3. <u>RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI</u>	<u>PAG.7</u>
3.1 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - A-</u>	<u>PAG.7</u>
3.2 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - B-</u>	<u>PAG.8</u>
3.3 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - C-</u>	<u>PAG.16</u>
3.4 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - D-</u>	<u>PAG.17</u>
3.5 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - E-</u>	<u>PAG.17</u>
3.6 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - F-</u>	<u>PAG.21</u>
3.7 <u>RISPOSTA AL QUESTITO - G-</u>	<u>PAG.22</u>
4. <u>RASSEGNA INCARICO</u>	<u>PAG.28</u>
5. <u>ALLEGATI</u>	<u>PAG.28</u>



1. PREMessa

Il sottoscritto ing. Montoro Vincenzo con studio tecnico professionale in Fiumefreddo Bruzio alla via Lenti n° 53, tel. _____ iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza a seguito di notifica del conferimento di incarico a mezzo pec del _____ prestava giuramento quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa indicata in epigrafe in data 28 Marzo 2018, al quale venivano posti i seguenti quesiti:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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.

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



Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegli :

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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.

- C -

Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater c.c.*.

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

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.



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

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

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

Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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

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

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -



Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

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

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

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. **3)** Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente preliminarmente si recava presso la Cancelleria del Tribunale per prestare giuramento ed accettare l'incarico ricevuto, estraendo copia degli atti di causa mediante il portale telematico.

Presso il proprio studio, iniziava la disamina degli atti e dei documenti di causa acquisiti e provvedeva a richiedere agli Enti competenti tutta la documentazione necessaria alla stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In data _____ trasmetteva all'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora formale richiesta, tramite posta elettronica certificata (pec), per la presa visione degli atti edilizi ed eventuale rilascio copia della documentazione ritenuta necessaria,

In data _____ mi sono recato presso gli uffici comunali, visionando il fascicolo edilizio, estraendo copie ritenute necessarie (**Allegato 5**).

Presso gli uffici competenti, eseguivo le ultime indagini e gli ultimi accertamenti atti alla definizione delle problematiche di causa e alla composizione del presente elaborato.

In particolare venivano acquisiti, dal portale telematico "sister.agenziaentrate.gov.it" dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cosenza, visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (**Allegato 4**);

In data 28.05.2018 il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Liberto Giuseppe, dei debitori esecutati,

dei rispettivi Legali di fiducia

, e del sig. _____.

Alle ore _____ si dava inizio alle operazioni peritali accedendo all'interno dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, ubicata in Via Tintoretto n. 8 Comune di Tortora, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Liberto Giuseppe al fine di garantire l'accesso ai luoghi ed assistendo alle operazioni peritali per tutta la durata del sopralluogo. Sono state eseguite riprese fotografiche dell'immobile nonché dettagliato rilievo planimetrico dell'immobile e dei vani interni.

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare venivano altresì consultate diverse Agenzie Immobiliari del luogo, acquisendo per le vie brevi i prezzi ricorrenti per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, oltre ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ed dati acquisiti da esperienza professionale nel settore di stime immobiliari.



3. **RISPOSTA AI QUESITI**

Viste le diverse richieste formulate nei quesiti, il presente paragrafo è stato suddiviso in sottoparagrafi al fine di dare una chiara esposizione degli argomenti trattati.

Risposta al quesito n° - A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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 .

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare, agli atti del fascicolo di esecuzione sono presenti:

a) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (**Allegato 1**);

b) Atto di pignoramento Immobiliare; (**Allegato 2**);

c) Nota di trascrizione pignoramento presso la conservatoria dei registri immobiliari del 16/08/2016 Reg. Gen. n° 21445 e Reg. Part. n° 17538(**Allegato 3**);

d) Comunque, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di del Territorio di Cosenza la planimetria dell'immobile e l'estratto di mappa catastale oltre alle visure aggiornate sopra riportate in (**Allegato 4**);

E' stata acquisita, presso l'archivio notarile distrettuale di Cosenza copia dell'atto di acquisto Rogato dal notaio del 29/01/2017, racc. 28923 repertorio 95021. Registrato a Belvedere Marittimo il 20/02/2007 al n. 420, e trascritto a Cosenza il 21/0.1/2007 al n. 7137 e 5887., tra

in regime comunione dei beni 1/2

ciascuno (**Allegato 6**);;

Non è necessario acquisire estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, in



quanto nell'atto di stipula e nella certificazione Notarile è specificato che l'acquisto è fatto in comunione legale dei beni.

Non necessita in quanto nel fascicolo è già presente la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale;

Risposta al quesito – B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai 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

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 28/05/2018 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Libertino Giuseppe, dei debitori esecutati, _____, dei rispettivi Legali di fiducia _____ e del sig. _____

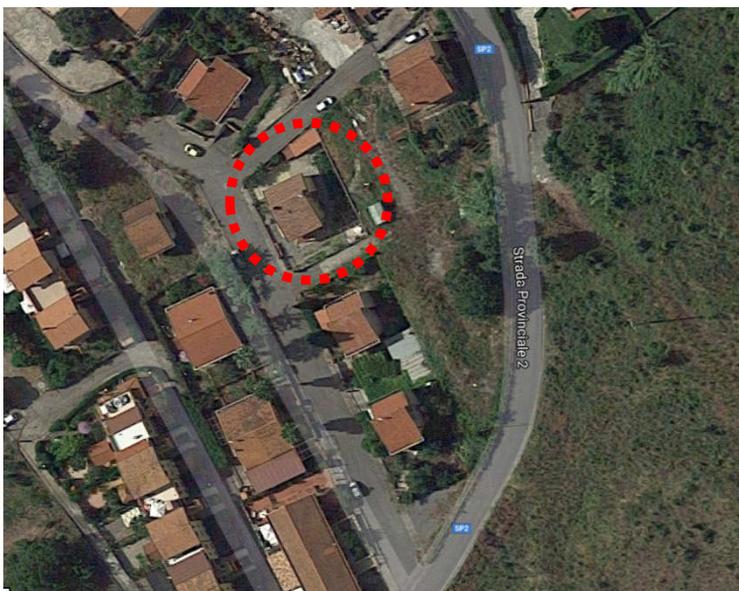
L'immobile oggetto di esecuzione è una villetta unifamiliare con giardino circostante ubicata nel Comune di Tortora alla Contrada San Brancato in via Tintoretto n. 8, identificati in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n°40 Particella 896 Subalterni 1, zona censuaria 1, categoria A/2 Classe 1, Consistenza 6,5 vani, tale immobile è composto da due piani fuori terra (T-1), ed un sottotetto non accessibile.

Nell'atto di Acquisto del 29.01.2007, Rogato dal notaio _____ racc. 28923 repertorio 95021, tra _____, ed i coniugi _____ non viene inserita la Via Tintoretto, ma soltanto la Località San Brancaccio, in quanto la strada di Lottizzazione antistante non era stata ancora censita nella toponomastica, ma soltanto il 03/02/2010 viene censita come via Tintoretto, il tutto è evincibile dalla visura storica dell'immobile (**Allegato 4**);

DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

Il fabbricato, "Tipo Villetta Unifamiliare" con circostante giardino delimitato da recinzione, è inserito in zona Collinare a circa 250 ms.l.m., a metà strada tra Tortora Marina e Tortora Paese (Centro Storico), facilmente raggiungibile con strada



provinciale _____ 2, all'immobile si accede in virtù di un accesso Carrabile ed un accesso pedonale che si affacciano direttamente su strada comunale denominata via Tintoretto che si collega alla sopracitata S.P. n. 2..

La zona prettamente residenziale, _____ risulta essere servita dai _____



sottoservizi comunali essenziali quali rete Fognaria, Idrica e Pubblica illuminazione sulla via di accesso allo stesso. La localizzazione dell'immobile e le caratteristiche dell'unità immobiliare sono evincibili dalla documentazione allegata al presente elaborato peritale oltre al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo la zona è sprovvista di negozi centri commerciali ed altri tipi di servizi, in pratica è una zona prettamente residenziale;

STRUTTURE IN ELEVAZIONE

La struttura in elevazione di natura portante è stata realizzata in cemento armato ed è costituita da travi e pilastri con tamponatura in laterizio forato dello spessore di circa 30 cm.

FONDAZIONI

Le fondazioni sono di tipo continue superficiali costituite da travi rovesce gettate in opera ed armate secondo la normativa vigente all'epoca poggianti su un sottofondo di magrone di cemento.



SOLAI

I solai d'interpiano sono stati realizzati in latero - cemento ed hanno uno spessore di circa 30 cm comprensiva della soletta di calcestruzzo cementizio dello spessore di 5 cm e pavimentazione.

Solaio di copertura a due falde sfalsate una rispetto all'altra in prossimità del colmo è realizzata in latero -cemento ed ha uno spessore di circa 30 cm .

INFISSI ESTERNI ED INTERNI

Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno e vetro camera di nuova generazione, l'oscuramento è realizzato in alluminio colore legno.

Le porte interne sono in legno del tipo laminato di nuova generazione, mentre la porta di ingresso è di tipo portoncino blindato con rivestimenti in legno.

MURI DI TOMPAGNO E PER PARTIZIONI INTERNE

La tamponatura esterna è in mattoni di laterizio forati per uno spessore complessivo di circa 30 cm, con intonaco esterno ed interno del tipo tradizione a base di cemento. La tramezzatura interna di partizione per i vani è sempre in laterizio forati con



spessore di circa 10 cm ed intonaco del tipo tradizionale a base di cemento e sovra strato di finitura a base di malta calce e sabbia a grana fine.

RIFINITURE E PAVIMENTAZIONI

Le facciate esterne sono tinteggiate con pittura di tonalità di giallo al quarzo o simile, ad



eccezione delle pareti del portico piano terra e della terrazza al piano primo, rivestite in scheggoni di pietra naturale, mentre il manto di copertura è in tegole “tipo portoghese” completato da scossaline gronde e discendenti per raccolta acque meteoriche, in lamiera colore testa di moro.

Gli intonaci esterni sono del tipo civile a base di cemento con strato superficiale di colla tirato a frattazzo, quelli interni sono sempre a base di cemento del tipo lisciato con tinteggiatura del tipo lavabile, ad eccezione delle pareti del bagno ed angolo cucina che sono rivestite in piastrelle di ceramica. La pavimentazione interna al piano terra è in mattonelle di ceramica lucida per tutti gli ambienti ad eccezione, in ottimo stato di conservazione, mentre per quella al piano primo è sempre in mattonelle di ceramica finto parquet, invece sul balcone e terrazza è in piastrelle di ceramica di dimensioni inferiori e finitura non lucida. La tinteggiatura interna è del tipo lavabile di colorazione giallo paglierino e con dei rivestimenti ornamentali in prossimità degli accessi tra salotto e cucina. L'unità abitativa si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente.



IMPIANTI

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia allo stato funzionante, come può evincersi anche dalle placchette dei punti luce. Il contatore luce è posizionato all'interno dell'unità abitativa ed in



prossimità dell'entrata, le placchette a muro dei punti luce (prese e interruttori) come sopra menzionato risultano univoci come materiale e dimensione nei vani.

E' presente impianto di riscaldamento con termocamino ed elementi radianti a parete, inoltre al piano primo nelle camera da letto mente sono presenti condizionatori del tipo split per il condizionamento sia estivo, Inoltre l'immobile è dotato di Impianto di allarme antifurto.

AREA DI CORTE ESTERNA COMUNE

L'Area di corte esterna annessa al fabbricato, delimitata da recinzione in un muretto e soprastante ringhiera in ferro battuto, risulta essere in parte pavimentata in calcestruzzo per le zone di accesso veicolare e per la zona adibita a parcheggio, per la restante parte sistemata a verde, sul lato nord del lotto vi è una struttura di circa 20 mq, adibita a tettoia/legnaia, realizzata senza alcun titolo edilizio, successivamente descritta;

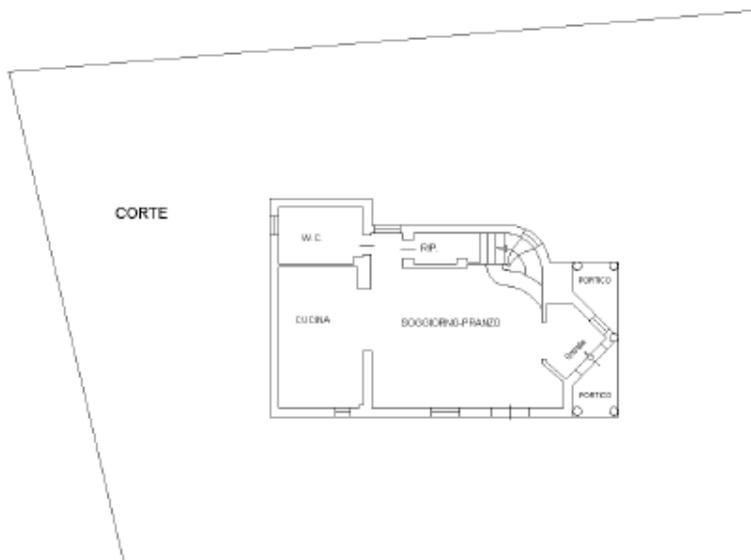
DISTRIBUZIONE INTERNA E CONSISTENZA

L'unità immobiliare, Tipo Villetta Unifamiliare, così come verificato in sede di sopralluogo si sviluppa su due livelli una zona giorno al piano terra collegati da una scala interna, composta da Soggiorno, cucina, wc, ed un ripostiglio, zona Notte al piano primo composta da tre stanze da letto ed un wc aventi altezza interna di circa 2,70 ml ed, inoltre vi è un terrazzino ed un balcone. La superficie lorda dell'unità abitativa P.lla 896 sub 1 è di circa 167,00 mq;

Planimetria Immobile.

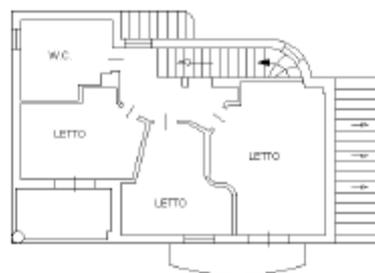
PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA

H = 2,70 mt



PIANO PRIMO

H = 2,70 mt



La superficie commerciale delle unità abitative è stata determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni, oltre all'omogeneizzazione delle terrazze, balconi e portici, giusta norma UNI EN 15733 che nella prassi viene equiparata alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998 e secondo la tabella:

A + B + C = Superficie Commerciale

	Spazi dell'unità immobiliare		Percentuali di riduzione [D.P.R. n.138/98]
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	vani principali e i vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm;	100%
		scale interne all'UI calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale	100%
		muri esterni e interni (fino a un massimo di 50 cm)	100%
		muri di confine, condivisi con altre UI o con aree condominiali comuni (fino a un massimo di 25 cm)	50%
B	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (soffitte, cantine, box, posti auto scoperti e coperti)	vani accessori comunicanti	50%
		vani accessori non comunicanti	25%
C	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità	balconi e le terrazze comunicanti	30% (fino a 25 mq, poi 10% della quota eccedente)
		balconi e le terrazze non comunicanti	15% (fino a 25 mq, poi il 5% della quota eccedente)
		area scoperta nelle abitazioni private	10% (fino alla sup. dell'UI, poi il 2% della quota eccedente)
		area scoperta e del giardino, negli edifici unifamiliari (ville)	10% (fino al quintuplo della superficie principale dell'UI, a cui si somma il 2% della quota eccedente)

Per cui:

Superficie lorda Fabbricato Principale circa 144,00 mq;

Superficie lorda balcone e terrazzo circa 10,00 mq;

Superficie lorda Portico Piano Terra, circa 6,50 mq;

Superficie Lorda Giardino circa 365,00 mq;

Sup. Commerciale = $144,00 + (10,00 \times 0,30) + (6,50 \times 0,30) + (365 \times 0,1) = 185,45$ mq

- La superficie Utile calpestabile è circa **115 mq**;
- Riferimenti catastali Foglio di Mappa n°40 Particella 896 Subalterni 1 Zona censuaria 1, categoria A/2 Classe 1 Consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 €;
- Tale immobile rientra nella tipologia edilizia residenziale "Tipo Villini" (Categoria Catastale a/7), ad oggi in catasto risulta censita come Abitazione di Tipo civile (categoria catastale A/2);



- I confini corrispondono al muretto di recinzione, confina a Nord e Ovest con Strada di Lottizzazione, Sud ed Est con Proprietà Privata
- 2. L'immobile in oggetto essendo un'unica unità immobiliare, non ha parti in comune non è gravato da condominio, si allega Documentazione fotografica. **(Allegato 7);**
- 3. Non vi sono particelle censite a catasto Terreni, per cui non è necessario l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;

Le caratteristiche del fabbricato sono state desunte da un'analisi visiva durante il sopralluogo e dalla consultazione del progetto depositato in Comune.

Identificazione pregressa dei beni

1. L'immobile oggetto di pignoramento, viene censito al catasto edilizio urbano il 29/04/1997 al Foglio 40 p.lla 896 senza sub alla contrada San Brancato n. 4, Piano Terra e Primo, fabbricato in corso di costruzione, in seguito il 15/01/2010 viene effettuata un'ulteriore variazione per ultimazione fabbricato all'urbano al Foglio 40 p.lla 896 sub 1, Piano Terra e Piano Primo e viene censito in Via G. Tortora n. 4; Infine, il 03/02/2010 viene effettuata un'ulteriore variazione di toponomastica e viene censito in via Tintoretto n. 4; Anche se nell'atto di Pignoramento degli immobili non è riportata Via Tintoretto n. 8, ma soltanto la loc. San Brancato, si può attestare la conformità tra la descrizione attuale del bene con i dati catastali e quella contenuta nell'atto di pignoramento i cui dati ne consentano una sua univoca identificazione. Ai fini di cui sopra si allegano, visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse. **(Allegato 4);**

Segnalazione delle difformità

Dal sopralluogo effettuato, rilievo metrico e fotografico e dalla presa visione degli elaborati progettuali depositati in comune, si è evinto una rispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali depositate in catasto. Tuttavia vi sono difformità con gli elaborati di progetto approvato (piante prospetti) depositati in comune, in virtù di abusi edilizi, consistenti in:

- Chiusura di un porticato al piano terra lato nord ovest fabbricato, avente superficie 5,50mq (Difformità non Sanabile);
- Realizzazione di falda di copertura in luogo della terrazza (Piano primo lato sud del fabbricato) e dell'apertura per l'accesso previsti in progetto (Difformità Sanabile);



- Realizzazione di una finestra al piano sottotetto lato ovest del fabbricato (Difformità Sanabile);
- Realizzazione corpo di fabbrica nell'area di corte (lato nord-est) adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, totalmente abusivo;

Dette Difformità sono riportate nella planimetria Castale per cui, tenuto conto che sono sanabili solo quelle realizzate al Piano Primo e Sottotetto, mentre quelle al piano terra vanno ripristinate secondo il progetto originario, la planimetria castale va aggiornata in seguito a ripristino dello stato dei luoghi secondo gli elaborati progettuali autorizzati;

Tali variazioni, non vanno a modificare gli identificativi del bene oggetto di esecuzione, per cui si attesta la conformità tra la descrizione attuale ed individuazione del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento i cui dati ne consentono la sua identificazione univoca;

Risposta al quesito – C –

Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c..

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

L'immobile oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultava occupato quale comproprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni;

Il titolo di possesso dei beni oggetto di esecuzione dei debitori esecutati è costituito da:

Unità Immobiliare F.40 P.IIa 896 Sub 1 zona censuaria 1 - di proprietà dei Coniugi in regime di comunione legale dei beni

in virtù di *Atto di compravendita stipulato presso Notaio*

del 29.01.2007, Repertorio n. 95021 Raccolta n. 28923, registrato a Belvedere M.mo il 20/02/2007 al n. 420, trascritto in data 21.02.2007 ai numeri 7137 R.G. e 5087 R.P.

(Copia Atto Notarile Allegato 6).



Risposta quesito – D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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

Sull'immobile pignorato non gravano quali diritti reali quali di godimento su cose altrui (usufrutto, superficie, enfiteusi) neppure vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, mentre insistono i seguenti vincoli:

- Vincolo sismico di cui alla legge 2 febbraio 1974 n°64,
- Vincolo Paesaggistico ambientale D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- Vincolo archeologico ;
- Vincolo idrogeologico;
- Le ipoteche che gravano sull'immobile sono quelle, riportate nella certificazione notarile a firma del Notaio

(Copia Certificato Notarile

Allegato 1);

RISPOSTA QUESITO - E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle



dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

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

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

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

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

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

A seguito di visione e richiesta di estrazione copia presso l'Ente Comunale, sono stati reperiti le autorizzazioni di seguito elencate ed in allegato **(Allegato 5)**:

1. Concessione Edilizia n°60002 del 02.09.1993 di cui alla pratica edilizia n°82;
2. Permesso di Costruire n. 1862 del 03/04/2008 di cui alla pratica edilizia n°10 del 2007;



3. Non è stato reperito alcun certificato di agibilità;

Per l'immobile in oggetto, nel fascicolo visionato ed estratto copia presso l'Ente Comunale, dalle quali emerge una discordanza con lo stato di fatto, in particolare le difformità rilevate sono:

- Chiusura di un porticato al piano terra lato nord ovest fabbricato, avente superficie 5,50mq (Difformità non Sanabile);
- Realizzazione di falda di copertura in luogo della terrazza (Piano primo lato sud del fabbricato) e dell'apertura per l'accesso previsti in progetto (Difformità Sanabile);
- Realizzazione di una finestra al piano sottotetto lato ovest del fabbricato (Difformità Sanabile);
- Realizzazione corpo di fabbrica nell'area di corte (lato nord-est) adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, totalmente abusivo;

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come detto in precedenza, ricade in una zona sottoposta al vincolo paesaggistico (Art. 142 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii. e Legge n. 29/06/1939 n. 1497) e sismico (art. 93 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Decreto 17 gennaio 2018).

Le difformità rilevate, così come elencate in precedenza al Piano Terra, comportando un aumento della superficie e del volume assentito oltre che una modifica architettonica del fabbricato (variazione dei prospetti), configurano la fattispecie di "abuso edilizio". Dato atto che gli interventi edilizi sono stati realizzati in difformità al titolo edilizio rilasciato e che l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale, in base al comma 3), art.2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli stessi sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti degli art. 31 e 44.

In base alle verifiche effettuate dall'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Tortora non risultano agli atti richieste di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 o istanze di sanatoria edilizia presentate dal costruttore né dai successivi proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione.

In base alla vigente normativa di settore l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, delle opere (art. 146, comma 4, d.lgs. n. 42 del 2004), al di fuori dai casi tassativamente previsti dall'art. 167, commi 4 e 5.



L'unica eccezione a tale rigida prescrizione riguarda il caso in cui i lavori, pur se realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Pertanto, nel caso in esame risultano sanabili esclusivamente le modifiche effettuate sulle aperture esterne. Non risulta pertanto sanabile l'ampliamento dell'unità immobiliare, conseguito mediante la chiusura del portico lato nord ovest fabbricato, che ha determinato in incremento della volumetria e della superficie utile assentiti.

Inoltre non risulta sanabile il piccolo corpo di fabbrica adibito a magazzino legnaia aventi dimensioni di 20 mq circa, ubicato sul lato nord est del lotto;

Al fine di regolarizzare dal punto di vista urbanistico-edilizio l'U.I. occorre pertanto procedere alla:

Esecuzione dei lavori di messa in pristino dello stato attuale conformemente al progetto approvato con Permesso di Costruire n. 1862 del 03/04/2008 mediante:

- opere provvisoriale per la sicurezza (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.);
- demolizione delle porzioni di pareti di tamponatura a chiusura parziale del portico ubicato sul lato nord ovest del fabbricato compresa la rimozione dei relativi infissi;
- realizzazione ex novo delle porzioni di pareti di tamponamento sul lato est del fabbricato, rispettando la sagoma originaria del fabbricato per come riportato nel progetto approvato;
- rifacimento degli intonaci interno ed esterno;
- tinteggiatura delle pareti interna ed esterna ricostruite;
- ripristino del pavimento interno e dei battiscopa;
- installazione degli infissi esterni;
- smaltimento dei materiali di risulta;

Il costo per l'esecuzione dei suddetti interventi, determinato prendendo come riferimento il listino del prezzario per le OO.PP. della Regione Calabria – anno 2017, è stato stimato in complessivi €. 8.000,00 IVA inclusa;

Per le restanti opere eseguite in difformità, ma sanabili, bisogna, presentare presso l'Ente comunale richiesta di permesso di costruire in sanatoria (parziale) ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, previa acquisizione dei necessari pareri dei competente Enti tutori (Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio;



Provincia di Cosenza - Servizio autorizzazioni Paesaggistiche; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Catanzaro, Cosenza e Crotone);

I costi da sostenere per il conseguimento del titolo edilizio in sanatoria sono dati da:

- compensi tecnici per la redazione del progetto in sanatoria da presentare presso i vari Enti per l'ottenimento dei pareri/autorizzazioni/nulla osta di competenza;
- versamento dell'indennità risarcitoria per danno ambientale determinato dalla Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio in base al progetto in sanatoria allegato alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori eseguiti, ai sensi dell'art. 181, comma 1-quater, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- sanzione amministrativa per abuso edilizio;
- diritti di segreteria e tariffa istruttoria da versare ai vari Enti preposti al rilascio dei pareri/autorizzazioni/nulla osta obbligatori di competenza;

Il costo complessivo per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, comprendenti le sopra elencate voci di spesa, è stato stimato in €. 4.000,00. Tale costo è da intendersi presuntivo in quanto l'indennità risarcitoria per danno ambientale (indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggior somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione) verrà determinata dalla Regione Calabria – Dipartimento Ambiente e Territorio in base al progetto in sanatoria allegato alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Pertanto il costo da sostenere per regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile, viene stimato in complessivi €. 12.000,00 (dodicimila/00).

Risposta al quesito – F –

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



1. Oggetto di pignoramento risultano essere una unità abitativa non può essere suddivisi in lotti poiché trattasi di un immobile avente zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, collegati con una scala eterna, inoltre ha un unico ingresso. Pertanto, potrà essere venduta in un unico lotto.
2. L'immobile è pignorato per intero pertanto non possono essere suddivisi in natura.

Risposta al quesito – G –

Valore del bene e costi

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

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

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. **3)** Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Di seguito è riportata la stima del più probabile valore di mercato attuale del bene, tenuto conto del tipo di immobile, della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei criteri estimativi dettati dai testi "*Manuale operativo degli standard di stima immobiliare*" di Graziano Castello e dal "*Manuale di stima immobiliare*" dell'Associazione Geometri Valutatori Esperti edizione Utet Scienze Tecniche e da quanto presente in letteratura. Operati i necessari confronti con recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare locale, si procede ora a elaborare la stima, valutandola in base ai mq di superficie commerciale. Il Valore di Mercato di un immobile è l'ammontare stimato in "moneta" per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in una libera contrattazione. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.



Il mercato immobiliare nel Comune di Tortora (CS), nonostante la crisi economica ha mantenuto e mantiene livelli di medio interesse del mercato immobiliare. La tipologia dell'unità immobiliare, le sue condizioni di conservazione e manutenzione, nonché le attuali condizioni del mercato immobiliare, influenzano fortemente la stima al punto tale da consigliare valutazioni di base non eccessivamente alte e di una certa prudenza.

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione viene effettuata per "comparazione di mercato" *Sintetico-Comparativa*. L'unità oggetto di stima viene comparata con altri immobili di cui sono noti i recenti valori unitari di mercato della zona in cui sono inseriti, reperendo così i prezzi di mercato al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

La superficie commerciale delle unità abitative è stata determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni, oltre all'omogeneizzazione delle terrazze, balcone, portico e giardino, giusta norma UNI EN 15733 che nella prassi viene equiparata alla superficie catastale così come stabilito nel dpr 138/1998 e secondo la tabella:

A + B + C = Superficie Commerciale

	Spazi dell'unità immobiliare		Percentuali di riduzione [D.P.R. n.138/98]
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	vani principali e i vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm;	100%
		scale interne all'UI calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale	100%
		muri esterni e interni (fino a un massimo di 50 cm)	100%
		muri di confine, condivisi con altre UI o con aree condominiali comuni (fino a un massimo di 25 cm)	50%
B	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (soffitte, cantine, box, posti auto scoperti e coperti)	vani accessori comunicanti	50%
		vani accessori non comunicanti	25%
C	Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità	balconi e le terrazze comunicanti	30% (fino a 25 mq, poi 10% della quota eccedente)
		balconi e le terrazze non comunicanti	15% (fino a 25 mq, poi il 5% della quota eccedente)
		area scoperta nelle abitazioni private	10% (fino alla sup. dell'UI, poi il 2% della quota eccedente)
		area scoperta e del giardino, negli edifici unifamiliari (ville)	10% (fino al quintuplo della superficie principale dell'UI, a cui si somma il 2% della quota eccedente)

Pertanto le **superfici commerciali complessive** dell'unità immobiliare oggetto di stima considerato le pertinenze esclusive vengono così riportate:

- Unità Abitativa Fg.40 P.lla 896 Sub 1 zona censuaria 1 è pari a circa **mq 185,45**.



Nella prassi estimativa degli immobili occorre definire i parametri, di natura intrinseca ed estrinseca, costituenti, nel loro insieme, un comodo positivo o negativo (apprezamenti e detrazioni) nella formazione del valore dell'immobile, che sarà comparato, mediante coefficienti (K_i), incrementali o decrementali, con quello dell'ipotetico immobile di riferimento. L'applicazione degli apprezamenti e detrazioni sono utilizzabili quando si dispone di valori unitari medi, particolarmente attendibili, per beni immobiliari dello stesso segmento di mercato e zona di quello oggetto di valutazione. Essa può essere ricondotta a tutti gli effetti a una stima per comparazione di mercato. Oltre che ad essere più legata al mercato immobiliare italiano, presenta il vantaggio di affidarsi solo al rilievo del bene da stimare e a pochi dati predisposti da terzi soggetti. Il metodo, se applicato correttamente con valori unitari medi affidabili, rappresenta in realtà un'applicazione pratica più precisa e più aderente alla realtà del mercato immobiliare italiano. La stima per apprezzamenti e detrazioni consiste in senso stretto alla valutazione quantitativa di tutte le differenze delle varie caratteristiche immobiliari che esistono tra il bene oggetto di stima e il bene medio per lo stesso segmento di mercato e area geografica di riferimento. La stima parte dal "valore unitario medio" per il segmento di mercato più vicino al bene da stimare, statisticamente calcolato per mezzo di almeno trenta osservazioni (o con la "variabile di Student"). La stima parte dal presupposto che il valore medio di un bene immobiliare è il valore cui tende l'osservazione di un numero infinito di campioni aventi le medesime caratteristiche generali d'interesse. Il valore che si ricava è il "valore ordinario" che si manifesta sul mercato in condizioni di perfetta normalità. Il principio che sottende la stima per apprezzamenti e detrazioni è, dunque, quello per il quale il valore medio di un immobile è l'espressione della quantità media di caratteristiche che lo definiscono e che hanno un valore che rappresenta la loro quantità e qualità media per la zona presa in esame. Nella stima per apprezzamenti e detrazioni si valuta la differenza tra il bene da stimare e il bene immobiliare medio. Quest'ultimo a sua volta ricavato dal prezzo unitario medio (dal segmento d'interesse) moltiplicato per la superficie commerciale. Il valore del bene da stimare si potrà facilmente ottenere moltiplicando il prezzo unitario medio del segmento di mercato corrispondente al nostro interesse, per il prodotto di tutti i coefficienti delle caratteristiche che presentano una differenza tra il bene immobiliare medio con il bene da valutare e, quindi, moltiplicando il tutto per la superficie commerciale corrispondente.

Sarà valutata quindi, per ogni caratteristica presa in considerazione, la differenza percentuale che esiste tra la quantità di questa mediamente presente nel bene



mediano e quella esistente nel bene di stima. Tutte queste grandezze saranno espresse in forma numerica, come coefficiente (grandezza adimensionale) e moltiplicate tra di loro. Il prezzo del bene oggetto di stima sarà dato dal prezzo medio di mercato dello stesso bene moltiplicato per una serie di coefficienti detti appunto di "apprezzamento" e "detrazione" di tale valore.

Valore medio delle abitazioni al mq per abitazioni similari a quella oggetto della stima tenuto in debito conto che ci troviamo davanti ad un mercato immobiliare con andamento al quanto costante negli ultimi anni, ad esclusione di un periodo temporale nell'anno 2016 in cui i prezzi di compravendita hanno avuto un incremento rispetto alla media di oggi, come può evincersi dai prezzi reperiti sul portale di immobiliare.it, dal mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate GEOPOI - OMI e dalle indagini di mercato presso le agenzia immobiliare della zona, si può desumere con una certa tranquillità **una media di circa 1.350,00 €/mq**

Descrizione della zona ove è situata l'abitazione

La zona ove è situata l'unità immobile in esame situata in zona residenziale a metà strada tra Tortora marina e Tortora Paese (Centro Storico), raggiungibile in circa 10 minuti dalla statale 18, (valutata nel suo insieme) per un coefficiente relativo pari a 1,00.

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,00.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni è viene stabilito pertanto in: 1,00.

Nella zona in esame il panorama ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in: 1,02.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è: 1,00.

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto: 1,00.

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato è rimane fissato in: 1,00.

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane: 1,00.

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,02.



Descrizione dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come conforme all'esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono soleggiati in maniera sufficiente; la dimensione dei vani, in riferimento a quella dell'intera unità immobiliare, è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle esigenze abitative; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 1,02.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica di recente fabbricazione del tipo in laminato; le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura del tipo lavabile in buono stato; le piastrelle dei pavimenti del tipo ceramica o simile giudicabile esteticamente accettabile; nella cucina i rivestimenti delle pareti sono del tipo porcellanato o simile; i bagni risultano in ottimo stato di manutenzione, con piastrelle smaltate a forma di mosaico e pavimentazione con piastrelle smaltate o simile, ottima manutenzione; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici normali, comunque in legno e vetro camera; gli scuri (persiane) all'esterno in alluminio color legno in ottimo stato di conservazione; le placche elettriche sono di buona qualità ed uniformi per ambiente; è presente anche climatizzatore a parete caldo/freddo ed unità motore all'esterno, inoltre è presente termo camino al piano terra con impianto radiante a parete, non sono presenti altresì nell'abitazione, elementi architettonici secondari di un certo valore, comunque si rimanda alla descrizione dell'abitazione di cui sopra ed all'elaborato fotografico allegato alla presente.

L'unità abitativa, per come evinto in sede di sopralluogo si presenta in buono stato di conservazione sicuramente dovuto ai materiali impiegati, risultando idoneo alle necessità odierne ed agli standard di civile abitazione. In base a quanto esposto, le caratteristiche possono essere quantificate con un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 1,00.

L'immobile è dotato degli impianti di cui si rileva in questa sede di analisi, la semplice presenza, il loro funzionamento ed a vista lo stato di manutenzione, in quanto non si è investigato nel dettaglio e sulla loro conformità in quanto non richiesto, comunque



sono presenti: impianto elettrico, impianto del telefono, impianto di climatizzazione, impianto antifurto/antintrusione, inoltre è presente area esterna di corte sistemata a verde, situazione che nell'insieme da un coefficiente funzionale dell'edificio pari a: 1,02.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate esterne non presentano particolare valore architettonico; i decori della facciata sono di valore buono; la composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa;

Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 1,00.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali: l'edificio non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'unità immobiliare è dotata di videocitofono; esiste recinzione della proprietà privata;

Tutto l'insieme di queste valutazioni ci porta a stabilire il coefficiente sociale dell'edificio in: 1,02.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: 1,00.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: **1.061**

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Considerando i due coefficienti relativi alla zona e all'unità immobiliare, moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: **1,082**

Calcolo del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.350,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo calcolato precedentemente, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è:

$$V_{mq} = 1.350,00 \text{ €/mq} * 1,082 = 1.460,07 \text{ €/mq.}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile, avremo un valore di mercato dell'unità:

Foglio 40 P.IIa 896 Sub 1

$$V_m = 185,45 \text{ mq} * 1.460,07 \cong 270.769,98 \text{ €}$$



A tale valore, va detratto il costo da sostenere per regolarizzare sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile, precedentemente stimato in complessivi €. **12.000,00**.

Foglio 40 P.IIa 896 Sub 1

$$V_{m,finale} = 270.769,98 - 12.000 = \underline{258.769,98 \text{ €}}$$

4. RASSEGNA INCARICO

Lo scrivente Consulente incaricato, ringraziando per la fiducia accordata, con la presente relazione di consulenza rassegna l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito al Sig. Giudice tutti gli elementi necessari e indispensabili. Si dichiara disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con osservanza.

5. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- **Allegato n°1 – Certificato Notarile;**
- **Allegato n°2 – Atto di Pignoramento Immobiliare;**
- **Allegato n°3 – Nota Trascrizione Pignoramento;**
- **Allegato n°4 – Documentazione Catastatale (Planimetria, Estratto di Mappa, Visura storica dell'immobile);**
- **Allegato n°5 – Copia Concessione Edilizia, copia Permesso di Costruire ed elaborati grafici;**
- **Allegato n°6 – Copia Atto di Proprietà ;**
- **Allegato n°7 – Documentazione Fotografica;**
- **Allegato n°8 – Planimetrie stato di fatto rilevate in sede di sopralluogo e raffronto;**
- **Valori mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate O.M.I.;**

Il C.T.U.
(ing. Vincenzo Montoro)

