



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.E.I. 160/2013 - G.E. Dott.ssa Brunella CONVERSO

Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti

In data 17 Dicembre 2014 il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], è comparso davanti al Giudice Dott.ssa Brunella Converso per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico di consulente tecnico nella **procedura esecutiva contro** [REDACTED] **promossa da** [REDACTED]

[REDACTED], annotata al n° 160/2013 R.G.E.I.

Al sottoscritto il Giudice dell'Esecuzione ha affidato il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, 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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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 e 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 il centro della 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 evidenziando, 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; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L.28 febbraio 1985, n.47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
- 7) 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 dell'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;
- 8) 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; l'esperto dovrà procedere, 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 dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) 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;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determini il valore dell'immobile con 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che l'esperto:

- a) restituisca 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);
- b) invii, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 procedenti 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 far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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;
- d) 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;
- e) allegghi 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 compresi);
- f) allegghi 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 d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) provveda, se occorrente ed ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

Svolgimento delle operazione di consulenza

Il sottoscritto ha dapprima provveduto a ritirare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari gli atti di causa; esaminati gli stessi ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in data 19-12-2014 si recava presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza al fine di reperire visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa per gli immobili pignorati.

In data 29-12-2014 ha altresì provveduto ad inoltrare a mezzo pec al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Urbanistica di Tortora (CS) la richiesta di copia della documentazione atta a verificare la conformità urbanistica degli immobili de quo (All. n° 2). A seguito della stessa richiesta si effettuava il 05-02-2015 il ritiro della suddetta documentazione presso l'UTC di Tortora (All n° 2), che veniva successivamente dallo stesso integrata con prot. N. 1623 del 18/02/2015 pervenuto allo scrivente a mezzo raccomandata postale in data 23/02/2015 (All n° 2).

In merito al sopralluogo da effettuarsi per la verifica della rispondenza della situazione reale dei beni immobili oggetto della presente procedura con quella riportata negli atti catastali ad esso relativi e della conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente inviava in data 20/01/2015, a mezzo raccomandata postale con avviso di ritorno al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed a mezzo pec al difensore di [REDACTED]

[REDACTED], opportuna comunicazione indicando la data del 05 febbraio 2015 per dar luogo all'inizio delle attività peritali e per eseguire contestualmente il sopralluogo di cui sopra (All. n° 1). Alla data ed all'ora indicate nella comunicazione si recava sul luogo deputato e, reso possibile l'accesso agli immobili oggetto della presente procedura, procedeva all'ispezione ed ai rilievi metrici e fotografici degli stessi secondo quanto descritto nel relativo verbale n. 1 (All. n° 5).

Effettuato ogni altro accertamento resosi necessario ed avendo acquisito la documentazione del caso, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice Dott.ssa Brunella Converso.

Risposta ai quesiti

Quesito 1

Documentazione in atti

Nel fascicolo di ufficio risultano depositati gli atti necessari per l'espletamento del mandato. In particolare sono stati allegati:

- documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. depositata il 10-03-2014, e precisamente per l'immobile in oggetto:
 - 1) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale per [REDACTED], Notaio in Cosenza (CS);
 - 2) nota di trascrizione pignoramento immobiliare RG 30759, RP 22896

Oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto:

- visure storiche catastali (All. n° 3);
- planimetrie catastali degli immobili di cui rispettivamente al Fg 47 P.lla 622 Sub 1, graffato 13; Fg 47 P.lla 622 Sub 2, graffato 15; Fg 40 P.lla 1006 Sub 5, graffati p.lla 1007 sub 3, p.lla 1008 sub 3 del Comune di Tortora - Catasto Urbano (All. n° 3);
- elaborato planimetrico di cui al Fg 40 P.lla 1006 Sub 3-5, P.lla 1007 Sub 3, P.lla 1008 Sub 3, P.lla 1005 Sub 1 del Comune di Tortora (All. n° 3);
- elaborato planimetrico di cui al Fg 40 P.lla 1006 Sub 2-3, P.lla 1007 Sub 1, P.lla 1008 Sub 2, P.lla 1005 Sub 1 del Comune di Tortora (All. n° 3);
- porzione di mappa di cui al Fg 47 del Comune di Tortora (All. n. 3);
- servizio fotografico descrittivo (All. n° 10);
- copia atti inerenti la concessione edilizia degli immobili, la presenza di certificato di agibilità oltre che dello strumento urbanistico vigente e previgente nel Comune di Tortora (All. n° 2);
- istanza prot. CS0032553/2015 Catasto Terreni - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza in data 27-02-2015 per aggiornamento mappa di cui al Fg 40 del Comune di Tortora al fine dell'inserimento in mappa del Tipo Mappale n. 397183 del 18-11-2002 e relativa porzione di mappa aggiornata susseguente alla relativa evasione (All. n° 4);

- Istanza in data 12-03-2015 all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Paola (CS) con prot. N. 0017040 al fine di verificare se risultano registrati atti privati (contratti di locazione) relativamente ai cespiti in oggetto (All. n° 11);

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (pregiudizievoli)

Dall'esame del certificato notarile, a firma del [REDACTED], sostitutivo della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale depositato in data 10 Marzo 2014, emerge che:

- la ricognizione è stata effettuata sino a tutto il giorno 22 novembre 2013;
- l'accertamento è stato riferito ai seguente immobili:
 - **fabbricato in corso di costruzione sito in Via Oreste Leone, ubicato al piano terra, censito in Catasto al Foglio 47 Particelle graffate 622 sub 1 e 622 sub 13;**
 - **appartamento sito in Via Oreste Leone, ubicato al piano terra, censito in Catasto al Foglio 47 Particelle graffate 622 sub 2 e 622 sub 15;**
 - **fabbricato in corso di costruzione sito in Contrada Fiume Grande, censito in Catasto al Foglio 40 Particelle graffate 1006 sub 1, 1007 sub 1 e 1008 sub 1.**

E' altresì specificato, nella stessa certificazione notarile, che la situazione catastale attuale (all'atto della redazione della stessa) è la seguente:

- **Foglio 47 Particelle graffate 622 sub 1 e 622 sub 13, Via Oreste Leone piano T, in corso di definizione;**
- **Foglio 47 Particelle graffate 622 sub 2 e 622 sub 15, Via Oreste Leone piano T-4, in corso di definizione;**
- **Foglio 40 Particella 1006 sub 3, Contrada Fiumegrande snc, piano T-1, in corso di costruzione;**
- **Foglio 40 Particelle graffate 1006 sub 5, 1007 sub 3 e 1008 sub 3, Contrada Fiumegrande snc, piano T, zona censuaria 1, Categoria D/8, R.C.E. 1688,00.**

E' precisato infine che <<le particelle 1006 sub 1, 1007 sub 1 e 1008 sub 1 del foglio 40 sono state soppresse dando origine alla particella 1006 sub 3 e alle particelle graffate 1006 sub 5, 1007 sub 3 e 1008 sub 3 del foglio 40; le dette particelle costituiscono i fabbricati insistenti sugli enti urbani siti in catasto con le Particelle 1006 di metri quadrati 150, 1007 di metri quadrati 201 e 1008 di metri quadrati 264, tutti derivanti dal frazionamento dell'ente urbano censito in catasto con la Particella 1005 di metri quadrati 1.805, derivante dai terreni censiti in Catasto al Foglio 40 Particelle 90 di are 3.97, 94 di are 6.00, 96 di are 2.20, 101 di are 3.22, 362 di are 0.16, 363 di are 1.90 e 383 di are 0.60.>>

Nel seguito si procede all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti i suddetti immobili secondo quanto riportato nel certificato notarile de quo:

- **Ipoteca legale iscritta il 3 giugno 2005 ai numeri 21239 R.G. e 8593 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in Cosenza, e a carico di [REDACTED] per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 16.914,74 (sedecimilanovecentoquattordici e settantaquattro centesimi) capitale di euro 8.457,37 (ottomilaquattrocentocinquatsette e trentasette centesimi),**

sui terreni censiti in Catasto al Foglio 40 Particelle 101 di are 3.22 e 362 di are 0.16 (dal quale deriva l'ente urbano su cui insiste il cespite censito in Catasto al Foglio 40 Particelle 1006 sub 1, 1007 sub 1 e 1008 sub 1 ora Foglio 40 Particella 1006 sub 3 e Particelle graffate 1006 sub 5, 1007 sub 3 e 1008 sub 3).

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito [redacted] del 20 ottobre 2005, Rep. 62447, iscritta il 27 ottobre 2005 ai numeri 42070 R.G. e 15684 R.P. a favore di [redacted]
[redacted], e contro [redacted]
[redacted] per la piena proprietà, per la complessiva somma di euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi) capitale di euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi).
- Costituzione di fondo patrimoniale con atto a rogito [redacted] del 20 luglio 2012, Rep. 38580, trascritto il 31 luglio 2012 ai numeri 19449 R.G. e 16004 R.P. a favore dei signori [redacted]
[redacted] per la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno e contro [redacted] per la piena proprietà.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 22 novembre 2013 ai numeri 30759 R.G. e 22896 R.P. a favore di [redacted] e contro [redacted] per la piena proprietà.

Quesito 2

Nell'atto di pignoramento i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono così descritti:

- 1) *Locale in corso di ultimazione al piano terra del fabbricato sito in Comune di Tortora via Oreste Leone composto di due vani e bagno, con annessa corte esclusiva della sup. di 44 mq confinante con [redacted], proprietà [redacted] e strada Comunale, individuato in catasto al comune di Tortora al foglio 47 p.lle graffate 622/1, 622/13;*
- 2) *Appartamento in corso di ultimazione al piano terra del fabbricato sito in Comune di Tortora via Oreste Leone composto da ingresso, tre camere da letto, due bagni, una cucina ed una sala da pranzo con annessi corte esclusiva della sup. di circa 244 mq confinante con [redacted], proprietà [redacted] e strada Comunale, individuato in catasto al comune di Tortora al foglio 47 p.lle graffate 622/2, 622/15;*
- 3) *Fabbricato in corso di costruzione sito in Comune di Tortora c.da Fiume Grande composto da piano terra e primo per una superficie di 240 mq confinante con Demanio dello Stato, proprietà [redacted] e proprietà [redacted], individuato in catasto nel comune di Tortora al foglio 40 p.lle – 1006 1 contrada Fiume Grande snc piano T1 in corso di costruzione – 1007/1 contrada Fiume Grande SNC, piano T in corso di costruzione – 1008/1 contrada Fiume Grande piano T in corso di costruzione.*

Gli stessi beni immobili, in base alle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio all'inizio delle attività peritali, risultavano in realtà (in virtù di quanto verrà dettagliato nella risposta al quesito n. 3) catastalmente così individuati:

- 1) Foglio 47 del Comune di Tortora
 P.lla 622
 Subalterno 1, 13 graffati
 Indirizzo Via Giovanni Paolo I n. 16 piano: T
 Zona censuaria 1
 Categoria C/2
 Classe 2
 Consistenza 70 mq
 Rendita € 216,91

in ditta

- 2) Foglio 47 del Comune di Tortora
 P.lla 622
 Subalterno 2, 15 graffati
 Indirizzo Via Giovanni Paolo I n. 14 piano: T-4
 Zona censuaria 1
 Categoria A/3
 Classe 3
 Consistenza 5,5 vani
 Rendita € 284,05

in ditta

- 3) Foglio 40 del Comune di Tortora
 P.lla 1006 sub 5, P.lla 1007 sub 3, P.lla 1008 sub 3 graffati
 Indirizzo Contrada Fiumegrande snc piano: T
 Zona censuaria 1
 Categoria D/8
 Classe -
 Consistenza -
 Rendita € 1.688,00

e

- Foglio 40 del Comune di Tortora
 P.lla 1006
 Subalterno 3
 Indirizzo Contrada Fiumegrande snc piano: T-1
 Zona censuaria -
 Categoria in corso di costruzione
 Classe -
 Consistenza -
 Rendita -

in ditta

In occasione del sopralluogo svolto in data 05-02-2015 venivano rilevate ulteriori differenze rispetto alla documentazione catastale reperita in occasione delle attività peritali (visure, planimetrie, elaborati planimetrici, porzioni di mappa).

In ragione di ciò, i beni immobili pignorati, visitati dallo scrivente in data 05-02-2015 come da pari verbale (All. n° 5), sono costituiti da due compendi dei quali uno sito in Via Giovanni Paolo I del Comune di Tortora (per i beni di cui ai sopra riportati punti 1 e 2) e l'altro sito in Contrada Fiumegrande del Comune di Tortora (per i beni di cui al sopra riportato punto 3) ed in tal senso si procede nel seguito alla loro descrizione.

A) IMMOBILI PIGNORATI SITI ALLA VIA GIOVANNI PAOLO I DEL COMUNE DI TORTORA, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI; FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI.

Tali immobili, in base a quanto riportato nell'atto di pignoramento, risultavano "*in corso di ultimazione*"; dalla documentazione catastale reperita in occasione delle presenti attività peritali invece essi risultano ultimati rispettivamente appartenenti:

- 1) *alla categoria catastale C/2 il FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI per variazione catastale n. 1197.1/2014 del 20/01/2014 prot CS0009115 del 20/01/2014* (cfr. All 3).
- 2) *alla categoria catastale A/3 il FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI per variazione catastale n. 1200.1/2014 del 20/01/2014 prot CS0009117 del 20/01/2014* (cfr. All 3)

Nei fatti, stanti le risultanze del sopralluogo dei cespiti in oggetto svolto in data 05-02-2015 come da pari verbale (All. n° 5), essi risultano differenti per consistenza e distribuzione da quanto nei suddetti atti catastali (cfr. rilievi metrici di cui all'All. 8) oltre che tra essi comunicanti per mezzo di relativo varco.

Nello specifico al piano terra l'unità immobiliare destinata ad abitazione (A/3) si estende oltre il perimetro di cui alla relativa planimetria catastale ed entro quello dell'attigua unità immobiliare destinata a magazzino-deposito (C/2) con cui appunto risulta infine comunicante per mezzo del suddetto varco (cfr. dimostrazione grafica destinazione delle unità immobiliari al Piano Terra di cui all'All. 9).

Pertanto la descrizione dei beni in oggetto avverrà nel seguito in relazione all'effettivo stato dei luoghi.

Il fabbricato di cui fanno parte detti immobili, ubicato alla località Marina del Comune di Tortora in Via Giovanni Paolo I, con struttura in cemento armato, la cui costruzione risale a oltre 20 anni fa in base alla documentazione acquisita presso l'UTC del Comune di Tortora, è disposto su quattro piani fuori terra oltre sottotetto e versa in discrete condizioni di manutenzione nelle parti comuni quali le facciate esterne.

- 1) Il **magazzino** (di cui catastalmente al foglio 47 particella 622 sub 1) è posto al piano terra del suddetto fabbricato, accessibile dalla Via comunale, attraverso l'antistante corte esclusiva (di cui catastalmente al foglio 47 particella 622 sub 13 ad esso graffata), mediante due ingressi dedicati con serranda metallica avvolgibile rispettivamente con civico in Via Giovanni Paolo I ai nn. 16-18.
Confina sul versante Nord ed Est con sub 12 (b.c.n.c.), ad Ovest con la corte ad esso esclusiva di cui al sub 13 e a Sud in parte con il vano scala condominiale di cui al sub 9 (b.c.n.c.) ed in parte con l'abitazione di cui al sub 2 (anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva) con cui peraltro risulta in comunicazione per mezzo di apposito varco (cfr. foto n.7 dell'All'10.1).
Si compone di un vano principale, cui si perviene sia dagli accessi esterni che da quello comunicante con il sub 2, da un altro vano di minori dimensioni e da un servizio (wc). I

locali presentano pavimentazione in mattonelle tipo monocottura con basso stato di vetustà; le pareti ed il plafone sono intonacati al civile e tinteggiati (a meno del bagno che presenta le pareti parzialmente piastrellate). I sanitari del bagno sono in ceramica standard; lo stesso bagno è servito inoltre da scaldacqua elettrico. L'altezza dei locali è di m. 3,15.

In relazione agli impianti, si osserva che non è presente impianto di riscaldamento per la descritta porzione destinata a magazzino. L'impianto elettrico è sottotraccia; sono presenti punti luce distribuiti uniformemente nell'immobile.

Gli infissi esterni sono in vetro-alluminio dal lato interno con le serrande avvolgibili all'esterno per i due accessi dalla corte esclusiva; sono presenti inoltre tre finestre in vetro alluminio di cui una attinente il vano principale sulla parete nord e le altre due (una per il secondo vano e l'altra per il wc) sulla facciata Est; gli infissi interni sono in legno tamburato in buono stato di conservazione, con una porta scorrevole in corrispondenza del varco di comunicazione con l'abitazione adiacente.

La distribuzione dei locali è quella riportata nella planimetria allegata alla presente relazione, che riporta le sopradescritte differenze rispetto a quella catastale.

L'immobile ha, come meglio si potrà evincere dal seguito, un buon taglio commerciale, nel complesso comunque condizionato dall'essere in comunicazione con altro immobile di cui alla presente procedura: l'immobile è di dimensioni adeguate alla destinazione e l'appetibilità commerciale è valorizzata dalla vicinanza all'arteria Strada Statale n° 18, raggiungibile in poco più di 1 km. Altresì l'unità immobiliare in oggetto è collocata nella località Marina di Tortora, quindi nell'immediata prossimità di strutture commerciali e ricettive, a poche centinaia di metri dal Lungomare cittadino e dista circa 6 km, percorrendo la strada provinciale, dal centro storico del paese.

Le finiture dell'immobile sono di media qualità; adeguato lo stato di conservazione.

La superficie calpestabile è di circa mq 49.

Quanto all'area cortilizia di cui al sub 13 (graffata al sub 1 di cui al suddetto magazzino-deposito), essa è accessibile direttamente dalla strada Comunale ed ha una superficie di circa 45 mq, delimitata a Nord e Sud da muretto in cls con sovrastante ringhiera metallica. La pavimentazione è in calcestruzzo in discreto stato di conservazione.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ci si è rifatti alla norma tecnica UNI 10750:2005, per cui esso si effettua come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (nella misura del 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali); a tale superficie sono sommate poi le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La **superficie commerciale** dell'immobile (porzione di sub 1 effettivamente adibita a magazzino-deposito e sub 13 ad esso graffata) così ottenuta è pertanto pari a **61 mq**.

In occasione del sopralluogo è stato richiesto dell'esistenza di regolamento condominiale e tabelle millesimali e veniva dichiarata la loro inesistenza.

- 2) L'abitazione (di cui catastalmente al foglio 47 particella 622 sub 2) è posta al piano terra del suddetto fabbricato al civico n. 14 di Via Giovanni Paolo I, accessibile dalla Via comunale, attraverso l'antistante via d'accesso e vano scale (beni comuni non censibili di cui rispettivamente ai sub 14 e 9) ovvero direttamente dalla corte esclusiva (di cui catastalmente al foglio 47 particella 622 sub 15 ad esso graffata) mediante un ingresso indipendente con relativo cancello pedonale metallico posto sul versante Ovest.

Confina sul versante Nord in parte con il vano scala condominiale di cui al sub 9 (b.c.n.c.) ed in parte con il magazzino di cui al sub 1 (anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva) con cui peraltro risulta in comunicazione per mezzo di apposito varco (cfr. foto n.17 dell'All'10.1), ad Est, Sud e Ovest con la corte ad esso esclusiva di cui al sub 15.

Come sopra specificato la suddetta unità immobiliare destinata ad abitazione (A/3) si estende oltre il perimetro di cui alla relativa planimetria catastale ed entro quello dell'attigua unità immobiliare destinata a magazzino-deposito (C/2) con cui risulta comunicante per mezzo di apposito varco (cfr. foto n.17 dell'All'10.1): entro tale superficie sono presenti una camera da letto ed un servizio (wc) (cfr. dimostrazione grafica delle unità immobiliari di cui all'All. 9).

L'altezza dei locali è di m. 2,70. Nel seguito si propone il dettaglio delle caratteristiche di ciascuno dei vani che compongono l'immobile:

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
SALA	<i>pavimentazione</i>	Cotto	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
CUCINA	<i>pavimentazione</i>	Cotto	Basso
	<i>pareti</i>	Piastrelle monocottura fino h 2.20 m	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
CAMERA DA LETTO N° 1	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato	Medio
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
CAMERA DA LETTO N° 2	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato	Medio
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
CAMERA DA LETTO N°3	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
BAGNO 1	pavimentazione	Piastrelle monocottura	Basso
	pareti	Piastrelle monocottura fino h 2.20 m	Medio
	plafone	Intonaco civile tinteggiato	Medio-Alto
	Sanitari	In ceramica, standard	Medio

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
BAGNO 2	pavimentazione	Piastrelle monocottura	Basso
	pareti	Piastrelle monocottura fino h 2.20 m	Basso
	plafone	Intonaco civile tinteggiato	Basso
	Sanitari	In ceramica, standard	Basso

Per quanto riguarda il balcone aggettante verso est, esso presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura il cui stato di conservazione è discreto e parapetto in muratura con corrimano in metallo. Analoghe caratteristiche presenta la terrazza posta a Sud-Ovest dell'unità abitativa e delimitata alle due estremità da altrettanti cancelletti metallici.

In relazione agli impianti, si osserva che è presente impianto di riscaldamento con terminali in radiatori di alluminio oltreché termoarredi nei due bagni; è presente nella sala generatore costituito da stufa a pellets. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di caldaia alimentata a gpl.

L'impianto elettrico è sottotraccia; sono presenti punti luce distribuiti uniformemente sia all'interno dell'immobile che sulla terrazza e sul balcone.

Gli infissi esterni sono in vetro-alluminio con persiana avvolgibile in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato in buono stato di conservazione, con una porta scorrevole in corrispondenza del varco di comunicazione con il magazzino di cui parzialmente al sub 1.

La distribuzione dei locali è quella riportata nella planimetria allegata alla presente relazione, che riporta le sopradescritte differenze rispetto a quella catastale.

L'immobile ha, come meglio si potrà evincere dal seguito, un buon taglio commerciale, nel complesso comunque condizionato dall'essere in comunicazione con altro immobile di cui alla presente procedura: l'immobile è di buone dimensioni e l'appetibilità commerciale è valorizzata dalla vicinanza all'arteria Strada Statale n° 18, raggiungibile in poco più di 1 km. Altresì l'unità immobiliare in oggetto è collocata nella località Marina di Tortora, quindi nell'immediata prossimità di strutture commerciali e ricettive, a poche centinaia di metri dal Lungomare cittadino e dista circa 6 km, percorrendo la strada provinciale, dal centro storico del paese.

Le finiture dell'immobile sono di discreta qualità; adeguato lo stato di conservazione.

La superficie calpestabile è di circa mq 87.

La superficie complessiva lorda di balcone e terrazza è di mq 29,5.

L'abitazione in oggetto presenta inoltre quale vano accessorio a servizio indiretto al piano quarto, servita dalla scala condominiale, una soffitta al rustico suddivisa in due vani della superficie lorda complessiva di 32 mq con altezza a spiovere da una massimo di 2,70 m a un minimo di 0,50 m in corrispondenza del versante Nord.

Quanto all'area cortilizia di cui al sub 15 (graffata al sub 2 di cui si compone parzialmente l'abitazione in oggetto), essa è accessibile direttamente dalla terrazza dell'unità residenziale sopradescritta, ovvero dall'esterno attraverso un cancelletto pedonale presente sul limite Nord di tale area cortilizia. Essa risulta comunicante verso Nord con il sub 12 (bene comune non censibile agli immobili del fabbricato, ad eccezione che del sub 1), mentre per il resto è delimitata da muretto in cls con sovrastante ringhiera metallica; risulta prevalentemente adibita a giardino con alberi da frutto. E' presente al limite Nord Est una tettoia con struttura in telaio metallico della superficie di circa 7 mq, mentre nella porzione ad Ovest è presente un autoclave con relativo serbatoio.

L'area cortilizia di cui al sub 15 ha una superficie complessiva di circa 240 mq.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ci si è rifatti alla norma tecnica UNI 10750:2005, per cui esso si effettua come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (nella misura del 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali); a tale superficie sono sommate poi le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La **superficie commerciale nominale** dell'immobile (abitazione in parte ricompresa entro il sub 2 con annessa soffitta al piano quarto e corte esclusiva al piano terra di cui al sub 15 ad esso graffato) così ottenuta è pertanto pari a **122 mq**.

In occasione del sopralluogo è stato richiesto dell'esistenza di regolamento condominiale e tabelle millesimali e veniva dichiarata la loro inesistenza.

B) IMMOBILI PIGNORATI SITI ALLA CONTRADA FIUMEGRANDE DEL COMUNE DI TORTORA, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI; FG 40 P.LLA 1006 SUB 3.

Tali immobili, in base a quanto riportato nell'atto di pignoramento, risultavano individuati rispettivamente come Fg 40 P.la 1006 sub 1, Fg 40 P.la 1007 sub 1, Fg 40 P.la 1008 sub 1, entrambi "in corso di costruzione"; dalla documentazione catastale reperita in occasione delle presenti attività peritali invece essi risultano identificati rispettivamente come:

- 1) **FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI appartenenti alla categoria catastale D/8 per variazione della destinazione n. 55345.1/2008 del 10/12/2008 prot CS0561948 in atti dal 10/12/2008 (cfr. All 3)**
- 2) **FG 40 P.LLA 1006 SUB 3 "in corso di costruzione", al piano T-1, derivante dalla variazione per "parziale ultimazione uiu, divisione" n. 62025.1/2007 del 08/11/2007 prot CS0514256 in atti dal 08/11/2007 (cfr. All 3)**

Nei fatti, stanti le risultanze del sopralluogo dei cespiti in oggetto svolto in data 05-02-2015 come da pari verbale (All. n° 5), essi risultano differenti per consistenza e distribuzione da quanto nei suddetti atti catastali (cfr. rilievi metrici di cui all'All. 7).

Nello specifico il fabbricato di cui alla p.la 1006 risulta ultimato al piano terra dove sono presenti due distinte unità immobiliari di cui una destinata ad abitazione, che si estende oltre il perimetro di cui alla relativa planimetria catastale della p.la 1006 sub 5 ed entro il perimetro al piano terra relativo all'attigua unità immobiliare di cui catastalmente alla p.la 1006 sub 3, e l'altra adibita a locale di servizio, collocata entro il perimetro di cui alla planimetria catastale della p.la 1006 sub 5; risulta invece al rustico il piano primo, catastalmente appartenente alla p.la 1006 sub 3 (cfr. dimostrazione grafica delle unità immobiliari di cui all'All. 6).

Altresì il compendio in oggetto è completato dalla p.la 1005 sub 1, bene comune non censibile alle p.lle 1006, 1007, 1008 (cfr. visura storica fg 40 p.la 1005 sub 1 e elaborato planimetrico del 10-12-2008 di cui all'All. 3), non indicato nell'atto di pignoramento, su parte del quale, diversamente da quanto in atti catastali (cfr. porzione di mappa del fg 40 di cui all'All 3), risultano in realtà insistere altri immobili, non riportati in mappa né in visura.

Pertanto la descrizione dei beni in oggetto avverrà nel seguito in relazione all'effettivo stato dei luoghi.

Il compendio di cui fanno parte detti immobili è sito alla Contrada Fiumegrande snc del Comune di Tortora, nell'immediata prossimità del Fiume Noce, al confine tra Calabria e Basilicata con la provincia di Potenza.

Esso si trova nelle vicinanze della Strada Statale 18 e vi si accede dalla Via Fiume Grande percorrendo una via sterrata posta ad Ovest del compendio.

Catastralmente confina con a Nord con la p.la 88 del Fg 40 del Comune di Tortora, a Sud con la p.la 122 del Fg 40 dello stesso Comune, ad Est con la Via Fiume Grande e ad Ovest con area demaniale.

L'accesso al compendio avviene percorrendo la suddetta via sterrata mediante un cancello (cfr. foto 1 dell'All fotografico 10.2) posto comunque all'esterno del lotto in esame. Infatti lo stesso compendio è all'interno di un'area delimitata da muri di cinta, di cui in particolare quelli ad Ovest siti oltre i confini catastali dello stesso.

In relazione alla data di costruzione degli immobili in oggetto, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Tortora ha rilasciato in copia concessione edilizia n. 7391 del 11-1-2002, corredata da copia di atto indicante l'assenza nel relativo fascicolo degli elaborati ad essa inerenti (cfr. All 2).

Nel seguito si provvede alla descrizione dello stato dei luoghi.

- 3) Il **fabbricato di cui alla P.lla 1006** (di cui catastalmente al foglio 40 particella 1006 sub 5 e particella 1006 sub 3) è composto da due piani e versa in discrete condizioni di manutenzione nelle parti comuni quali le facciate esterne.

Al piano terra sono presenti due distinte unità immobiliari di cui una adibita ad abitazione e l'altra a locale di servizio (cfr. All 7.c) . Diversamente da quanto in atti catastali quindi, agli esiti del sopralluogo del 05-02-2015 il piano terra risulta ultimato nella sua interezza e comprende pertanto sia l'immobile di cui catastalmente al sub 5 che la porzione al piano terra di cui al sub 3 (cfr. All 7.b).

3.a) Per quanto riguarda l'immobile adibito ad **abitazione**, che comprende l'intera porzione al piano terra del sub 3 e parte del sub 5, l'accesso avviene dalla scala comune posta a Sud; confina sui versanti Nord, Est e Ovest con la p.lla 1005 sub 1 (b.c.n.c.) ed in parte con il vano scala, a Sud con la suddetta p.lla 1005 sub 1 (b.c.n.c.) ed in parte con il locale servizio di cui sopra.

L'altezza dei locali è di m. 2,70. Nel seguito si propone il dettaglio delle caratteristiche di ciascuno dei vani che compongono l'immobile:

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
SALA- CUCINA	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato (parzialmente piastrellate quelle della zona cucina)	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
CAMERA DA LETTO	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
UFFICIO	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
BAGNO	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Piastrelle monocottura fino h 2.20 m	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Medio
	<i>Sanitari</i>	In ceramica, standard	Medio

Per quanto riguarda il porticato ad Ovest, comune all'attiguo locale servizio, esso presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura il cui stato di conservazione è discreto e parapetto in muratura..

In relazione agli impianti, si osserva che è presente impianto di riscaldamento con terminali in radiatori di alluminio e caldaia alimentata a gpl (deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria); è presente all'angolo Nord-Est della sala un caminetto a legna. L'impianto elettrico è sottotraccia; sono presenti punti luce distribuiti uniformemente sia all'interno dell'immobile che per il porticato.

Gli infissi esterni sono in vetro-alluminio con persiana avvolgibile in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato in buono stato di conservazione.

La distribuzione dei locali è quella riportata nella planimetria allegata alla presente relazione.

L'immobile ha, come meglio si potrà evincere dal seguito, un discreto taglio commerciale, nel complesso comunque condizionato dall'essere in relazione con l'intero compendio di cui fa parte.

Le finiture dell'immobile sono di discreta qualità; adeguato lo stato di conservazione.

La superficie calpestabile è di circa mq 67.

La superficie complessiva lorda del porticato ,comune all'attiguo locale di servizio, è di mq 29,5.

L'abitazione in oggetto presenta inoltre quale vano accessorio, adiacente ad esso sul versante Nord, un locale della superficie lorda complessiva di 4 mq con altezza di 2,30 m.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ci si è rifatti alla norma tecnica UNI 10750:2005, per cui esso si effettua come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (nella misura del 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali); a tale superficie sono sommate poi le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La **superficie commerciale** dell'immobile (abitazione in parte ricompresa entro il sub 5 e per la restante parte entro il sub 3, con vano accessorio attiguo) così ottenuta è pertanto pari a **80 mq**.

3.b) Per quanto riguarda l'immobile adibito a **servizio**, che comprende la residua porzione del sub 5, l'accesso avviene dalla scala comune posta a Sud; confina sui versanti Sud e Ovest con la p.lla 1005 sub 1 (b.c.n.c.), a Nord con l'abitazione di cui al punto 3.a e ad Est in parte con quest'ultima ed in parte con il vano scala.

L'altezza dei locali è di m. 2,70. Nel seguito si propone il dettaglio delle caratteristiche di ciascuno dei vani che compongono l'immobile:

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
SERVIZIO	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Intonaco civile tinteggiato (parzialmente piastrellate)	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso

<i>VANO</i>	<i>Elemento edilizio</i>	<i>Finiture</i>	<i>Livello di vetustà</i>
BAGNO E ANTIBAGNO	<i>pavimentazione</i>	Piastrelle monocottura	Basso
	<i>pareti</i>	Piastrelle monocottura fino h 2.0 m	Basso
	<i>plafone</i>	Intonaco civile tinteggiato	Basso
	<i>Sanitari</i>	In ceramica, standard	Medio

Per quanto riguarda il porticato ad Ovest, comune all'attiguo locale servizio, esso presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura il cui stato di conservazione è discreto e parapetto in muratura..

In relazione agli impianti, si osserva che è presente impianto di riscaldamento con terminali in radiatori di alluminio; è presente nel bagno un boiler elettrico per la produzione di acs. L'impianto elettrico è sottotraccia; sono presenti punti luce distribuiti uniformemente sia all'interno dell'immobile che per il porticato.

Gli infissi esterni sono costituiti in vetro-alluminio con persiana avvolgibile in pvc; gli infissi interni sono in legno tamburato in buono stato di conservazione.

La distribuzione dei locali è quella riportata nella planimetria allegata alla presente relazione.

L'immobile ha, come meglio si potrà evincere dal seguito, un discreto taglio commerciale, nel complesso comunque condizionato dall'essere in relazione con l'intero compendio di cui fa parte.

Le finiture dell'immobile sono di discreta qualità; adeguato lo stato di conservazione.

La superficie calpestabile è di circa mq 24.

La superficie complessiva lorda del porticato, comune all'attigua abitazione, è di mq 29,5.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ci si è rifatti alla norma tecnica UNI 10750:2005, per cui esso si effettua come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (nella misura del 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali); a tale superficie sono sommate poi le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La **superficie commerciale** dell'immobile (locale servizio con bagno, ricompreso entro il sub 5) così ottenuta è pertanto pari a **32 mq**.

3.c) Per quanto riguarda il piano primo del fabbricato di cui alla particella 1006, catastalmente facente parte del sub 3, esso risulta al rustico, con distribuzione riportata negli elaborati grafici allegati alla presente (cfr. All n. 6 e All 7.b). L'accesso avviene dalla scala comune posta a Sud.

Per quanto riguarda la terrazza ad Ovest, essa presenta calpestio in cls e parapetto in muratura..

Sono presenti infissi esterni costituiti dalla sola persiana avvolgibile; non sono presenti infissi interni.

La superficie lorda in pianta è di circa mq 110.

La superficie complessiva lorda del terrazzo è di mq 65.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale ci si è rifatti alla norma tecnica UNI 10750:2005, per cui esso si effettua come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (nella misura del 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali); a tale superficie sono sommate poi le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La superficie commerciale nominale dell'immobile così ottenuta è pertanto pari a **113 mq**.

- 4) La restante parte del compendio è costituita da aree e strutture destinate al ricovero ed alla gestione dei cani, comprendendo quanto alla particella 1005 sub 1 (con le relative pertinenze e accessioni rilevate in occasione del sopralluogo del 05-02-2015 come dettagliato nel seguito), alla particella 1007 sub 3 ed alla particella 1008 sub 3.

4.a) Gli immobili di cui alla particella catastale 1007 sub 3 ed alla particella catastale 1008 sub 3 sono destinate a **tettoie-canili**.

Sono disposti su un piano ciascuno, con struttura in muratura, copertura in lamierato e suddivisione in box, con altezza di circa 2 m

Essi confinano con la particella 1005 sub 1 (b.c.n.c.).

La **superficie complessiva** degli immobili è pari a circa **450 mq.**

4.b) La particella 1005 sub 1 risulta censita come bene comune non censibile alle particelle 1006, 1007 e 1008 (cfr. All. 3) . Essa presenta una estensione di circa 1200 mq.

Nei fatti, in relazione a quanto emerso in occasione del sopralluogo del 05-02-2015, tale superficie risulta però parzialmente interessata dalla presenza di immobili non censiti al catasto urbano.

In particolare, come si evince dall'All. n.7 al presente elaborato peritale è presente un manufatto nell'area ad Est della suddetta p.lla 1005 sub 1, in adiacenza alla p.lla 1007 sub 3, anch'esso destinato a canile, con caratteristiche analoghe a quelle delle omologhe strutture di cui alla p.lla 1007 sub 3 e particella 1008 sub 3. Tale immobile presenta una superficie di circa **130 mq.**

Altresì è presente una analoga struttura anch'essa destinata a ricovero per cani, anche nell'area Sud- Ovest della suddetta p.lla 1005 sub 1, con superficie entro essa di circa **130 mq.**

Infine, in adiacenza a quest'ultima, verso Nord è presente una struttura con parete Sud in muratura e le altre in pannelli prefabbricati, con copertura in lamierato, con altezza variabile da un massimo di 2,90 m ad un minimo di 2,70 m destinata a magazzino-deposito con accesso e una finestra (sulla parete nord) in vetro-alluminio ed un'ulteriore apertura sulla parete sud. La pavimentazione è in piastrelle monocottura. E' presente impianto elettrico in canalina.

La superficie è di circa 30 mq.

In contiguità con essa, ad Ovest è presente una tettoia, della superficie di circa 15 mq entro la suddetta p.lla 1005 sub 1.

Per il calcolo della superficie commerciale di tale unità immobiliare ci si è rifatti alla norma tecnica UNI 10750:2005, per cui esso si effettua come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni (nella misura del 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e del 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali); a tale superficie sono sommate poi le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

La **superficie commerciale** dell'immobile (magazzino-deposito con porzione di tettoia, ricompreso entro la p.lla 1005 sub 1) così ottenuta è pertanto pari a **35 mq.**

Va infine ricordato che, in adiacenza al fabbricato di cui alla p.lla 1006, sul versante Nord, entro l'area della p.lla 1005 sub 1 in esame, è presente il sopradescritto vano accessorio della superficie di circa 4 mq.

In relazione a tutto quanto sopra, pertanto, la p.lla 1005 sub 1 ,censita come bene comune non censibile alle particelle 1006, 1007 e 1008 oggetto della presente procedura esecutiva presenta una superficie complessiva di circa 1200 mq dei quali 260 mq destinati a tettoie-canili, 45 mq destinati a magazzino e tettoia, 4 mq destinati a locale accessorio alla p.lla 1006.

La superficie residua, non edificata, della suddetta particella ammonta pertanto a circa 890 mq.

Quesito n°3Conformità dei dati riportati nel pignoramento

Circa la conformità dei dati relativi ai beni riportati nell'atto di pignoramento si precisa che in esso i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono così descritti:

- 1) *Locale in corso di ultimazione al piano terra del fabbricato sito in Comune di Tortora via Oreste Leone composto di due vani e bagno, con annessa corte esclusiva della sup. di 44 mq confinante con [REDACTED], proprietà [REDACTED] e strada Comunale, individuato in catasto al comune di Tortora al foglio 47 p.lle graffate 622/1, 622/13;*
- 2) *Appartamento in corso di ultimazione al piano terra del fabbricato sito in Comune di Tortora via Oreste Leone composto da ingresso, tre camere da letto, due bagni, una cucina ed una sala da pranzo con annessi corte esclusiva della sup. di circa 244 mq confinante con [REDACTED], proprietà [REDACTED] e strada Comunale, individuato in catasto al comune di Tortora al foglio 47 p.lle graffate 622/2, 622/15;*
- 3) *Fabbricato in corso di costruzione sito in Comune di Tortora c.da Fiume Grande composto da piano terra e primo per una superficie di 240 mq confinante con Demanio dello Stato, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], individuato in catasto nel comune di Tortora al foglio 40 p.lle – 1006 1 contrada Fiume Grande snc piano T1 in corso di costruzione – 1007/1 contrada Fiume Grande SNC, piano T in corso di costruzione – 1008/1 contrada Fiume Grande piano T in corso di costruzione.*

Gli stessi beni immobili, in base alle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio all'inizio delle attività peritali, risultavano in realtà catastalmente così individuati:

- | | | |
|----|-----------------------|-------------------------------------|
| 1) | Foglio | 47 del Comune di Tortora |
| | P.lla | 622 |
| | Subalterno | 1, 13 graffati |
| | Indirizzo | Via Giovanni Paolo I n. 16 piano: T |
| | Zona censuaria | 1 |
| | Categoria | C/2 |
| | Classe | 2 |
| | Consistenza | 70 mq |
| | Rendita | € 216,91 |

in ditta [REDACTED]

- | | | |
|----|-----------------------|---------------------------------------|
| 2) | Foglio | 47 del Comune di Tortora |
| | P.lla | 622 |
| | Subalterno | 2, 15 graffati |
| | Indirizzo | Via Giovanni Paolo I n. 14 piano: T-4 |
| | Zona censuaria | 1 |
| | Categoria | A/3 |
| | Classe | 3 |
| | Consistenza | 5,5 vani |
| | Rendita | € 284,05 |

in ditta [REDACTED]

- 3) Foglio 40 del Comune di Tortora
P.lla 1006 sub 5, P.lla 1007 sub 3, P.lla 1008 sub 3 graffati
 Indirizzo Contrada Fiumegrande snc piano: T
 Zona censuaria 1
 Categoria D/8
 Classe -
 Consistenza -
 Rendita € 1.688,00

e

Foglio 40 del Comune di Tortora
 P.lla 1006
 Subalterno 3
 Indirizzo Contrada Fiumegrande snc piano: T-1
 Zona censuaria -
 Categoria in corso di costruzione
 Classe -
 Consistenza -
 Rendita -

in ditta

In occasione del sopralluogo svolto in data 05-02-2015 venivano rilevate ulteriori differenze rispetto alla documentazione catastale reperita in occasione delle attività peritali (visure, planimetrie, elaborati planimetrici, porzioni di mappa).

Nel seguito si dettaglia la risposta al presente quesito per ciascuno dei succitati beni.

- 1) Locale in corso di ultimazione al piano terra del fabbricato sito in Comune di Tortora via Oreste Leone composto di due vani e bagno, con annessa corte esclusiva della sup. di 44 mq confinante con [REDACTED], proprietà [REDACTED] e strada Comunale, individuato in catasto al comune di Tortora al foglio 47 p.lle graffate 622/1, 622/13;

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Il cespite è attualmente censito alla categoria catastale C/2 come FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI, con indirizzo Via Giovanni Paolo I n. 16 piano T per variazione catastale n. 1197.1/2014 del 20/01/2014 prot CS0009115 del 20/01/2014 "variazione di toponomastica – ultimazione di fabbricato urbano" (cfr. All 3)

Successivamente lo stesso immobile è stato interessato da variazione catastale n. 86331.1/2014 in atti dal 21/11/2014 prot CS0253394 del 21/11/2014 "variazione di classamento" (cfr. All 3).

La composizione ed i confini sono quelli dettagliati nella risposta al quesito n. 2.

- 2) Appartamento in corso di ultimazione al piano terra del fabbricato sito in Comune di Tortora via Oreste Leone composto da ingresso, tre camere da letto, due bagni, una cucina ed una sala da pranzo con annessi corte esclusiva della sup. di circa 244 mq confinante con [REDACTED]

██████████, proprietà ██████████ e strada Comunale, individuato in catasto al comune di Tortora al foglio 47 p.lle graffate 622/2, 622/15;

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Il cespite è attualmente censito alla categoria catastale A/3 come FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI, con indirizzo Via Giovanni Paolo I n. 14 piano T-4 per variazione catastale n. 1200.1/2014 del 20/01/2014 prot CS0009117 del 20/01/2014 "variazione di toponomastica – ultimazione di fabbricato urbano" (cfr. All 3)

Successivamente lo stesso immobile è stato interessato da variazione catastale n. 86336.1/2014 in atti dal 21/11/2014 prot CS0253399 del 21/11/2014 "variazione di classamento" (cfr. All 3).

La composizione ed i confini sono quelli dettagliati nella risposta al quesito n. 2.

- 3) Fabbricato in corso di costruzione sito in Comune di Tortora c.da Fiume Grande composto da piano terra e primo per una superficie di 240 mq confinante con Demanio dello Stato, proprietà ██████████ e proprietà ██████████, individuato in catasto nel comune di Tortora al foglio 40 p.lle – 1006 1 contrada Fiume Grande snc piano T1 in corso di costruzione – 1007/1 contrada Fiume Grande SNC, piano T in corso di costruzione – 1008/1 contrada Fiume Grande piano T in corso di costruzione.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

I cespiti sono attualmente censiti rispettivamente al FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI appartenenti alla categoria catastale D/8 per variazione della destinazione n. 55345.1/2008 del 10/12/2008 prot CS0561948 in atti dal 10/12/2008 (cfr. All 3) ed al FG 40 P.LLA 1006 SUB 3 "in corso di costruzione", al piano T-1, derivante dalla variazione per "parziale ultimazione uiv, divisione" n. 62025.1/2007 del 08/11/2007 prot CS0514256 in atti dal 08/11/2007 (cfr. All 3).

L'indirizzo attuale è Contrada Fiumegrande SNC Piano T per "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" rispettivamente n. 6830.1/2011 in atti dal 28/02/2011 (prot. CS 0063513) e n. 6828.1/2011 in atti dal 28/02/2011 (prot. CS 0063511).

Inoltre

➤ ***quanto ai cespiti di cui attualmente al FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI, essi sono stati interessati da:***

- "VARIAZIONE TOPONOMASTICA" n. 6830.1/2011 in atti dal 28/02/2011 (prot. CS 0063513) <<VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE>> con la quale l'indirizzo veniva variato da Contrada Fiume Grande SNC piano : T in Contrada Fiumegrande SNC Piano T.
- "variazione nel classamento" del 05/08/2009 n. 31181.1/2009 in atti dal 05/08/2009 (prot. n. CS0313479)
- "variazione della destinazione" del 10/12/2008 n. 55345.1/2008 in atti dal 10/12/2008 (prot. n. CS0561948) <<UFFICIO E TETTOIE-CANILE>>, con soppressione dei seguenti immobili, originari dei suddetti: Fg 40 P.la 1006 sub 4, Fg

40 P.IIIa 1007 sub 2, Fg 40 P.IIIa 1008 sub 2 (non graffiati), censiti rispettivamente alle categorie A/10, C/7 e C/7.

Nel seguito si procede a descrivere l'intera storia catastale dei cespiti che hanno originato gli attuali di cui al presente punto a partire dalla loro costituzione:

- “Costituzione” del 27/11/2002 n. 3308.1/2002 in atti dal 27/11/2002 (prot. n. 421746) con la quale venivano costituiti in ditta [REDACTED] le seguenti unità immobiliari, tutte alla categoria “in corso di costruzione”: Fg 40 P.IIIa 1006 Sub 1, Fg 40 P.IIIa 1007 Sub 1, Fg 40 P.IIIa 1008 Sub 1.
- “Variazione toponomastica” con la quale veniva variato l'indirizzo per le seguenti unità immobiliari:
 - a) Fg 40 P.IIIa 1006 Sub 1 da LOC. FIUMEGRANDE SNC piano: T-1 a CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T-1 (variazione toponomastica del 18/02/2003 n. 40762.1/2003 in atti dal 18/02/2003 (prot. n. 86747)).
 - b) Fg 40 P.IIIa 1007 Sub 1 da LOC. FIUMEGRANDE SNC piano: T a CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T (variazione toponomastica del 18/02/2003 n. 40763.1/2003 in atti dal 18/02/2003 (prot. n. 86748).
 - c) Fg 40 P.IIIa 1008 Sub 1 da LOC. FIUMEGRANDE SNC piano: T a CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T (variazione toponomastica del 18/02/2003 n. 40764.1/2003 in atti dal 18/02/2003 (prot. n. 86749)).
- “Variazione” del 08/11/2007 n. 62025.1/2007 in atti dal 08/11/2007 (prot. n. CS0514256) per <<PARZIALE ULTIMAZIONE UTU, DIVISIONE>> con la quale venivano soppresses le suddette unità immobiliari, ovvero: Fg 40 P.IIIa 1006 Sub 1, Fg 40 P.IIIa 1007 Sub 1, Fg 40 P.IIIa 1008 Sub 1. Tale soppressione generava le seguenti unità immobiliari:
 - Fg 40 P.IIIa 1006 Sub 2 (cat. C/2, CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T, 40 mq);
 - Fg 40 P.IIIa 1006 sub 3 (cat. “in corso di costruzione”, CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T-1);
 - Fg 40 P.IIIa 1007 Sub 2 (cat. C/7, CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T, 188 mq);
 - Fg 40 P.IIIa 1008 Sub 2 (cat. C/7, CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T, 259 mq).

Nel seguito si procede a descrivere per questi ultimi immobili la relativa storia catastale a partire dalla succitata “variazione” n. 62025.1/2007 del 08/11/2007 che li ha generati (cfr all. 3 per l'elaborato planimetrico relativo del 08/11/2007):

- “Variazione nel classamento” con la quale venivano validati classamento e rendita per le seguenti unità immobiliari:
 - a) Fg 40 P.IIIa 1006 Sub 2 (variazione nel classamento del 30/07/2008 n. 41559.1/2008 in atti dal 30/07/2008 (prot. n. CS0336570)).
 - b) Fg 40 P.IIIa 1007 Sub 2 (variazione nel classamento del 30/07/2008 n. 41560.1/2008 in atti dal 30/07/2008 (prot. n. CS0336571).
 - c) Fg 40 P.IIIa 1008 Sub 2 (variazione nel classamento del 30/07/2008 n. 41561.1/2008 in atti dal 30/07/2008 (prot. n. CS0336572).
- Per l'immobile di cui al Fg 40 P.IIIa 1006 sub 2 “variazione della destinazione” del 30/10/2008 n. 50881.1/2008 in atti dal 30/10/2008 (prot. n. CS0478687) <<LOCALE DEPOSITO – UFFICIO VETERINARIO>>, con la quale veniva

soppressa detta unità immobiliare, e originata la seguente: Fg 40 P.lla 1006 Sub 4, (cat. A/10, CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T, 1,5 vani);

- “variazione della destinazione” del 10/12/2008 n. 55345.1/2008 in atti dal 10/12/2008 (prot. n. CS0561948) <<UFFICIO E TETTOIE-CANILE>>, con soppressione dei seguenti immobili: Fg 40 P.lla 1006 sub 4, Fg 40 P.lla 1007 sub 2, Fg 40 P.lla 1008 sub 2 (non graffiati), che hanno originato gli immobili di cui al Fg 40 P.lla 1006 sub 5, Fg 40 P.lla 1007 sub 3, Fg 40 P.lla 1008 sub 3 (graffati, cat. D/8).

➤ *quanto al cespite di cui attualmente al FG 40 P.LLA 1006 SUB 3 esso è stato interessato da:*

- “Variazione” del 08/11/2007 n. 62025.1/2007 in atti dal 08/11/2007 (prot. n. CS0514256) per <<PARZIALE ULTIMAZIONE UTU, DIVISIONE>> con la quale veniva, tra le altre, soppressa l’unità immobiliare di cui al Fg 40 P.lla 1006 Sub 1 da cui si generavano le seguenti unità immobiliari:
Fg 40 P.lla 1006 Sub 2 (cat. C/2, CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T, 40 mq);
Fg 40 P.lla 1006 sub 3 (cat. “in corso di costruzione”, CONTRADA FIUME GRANDE SNC piano: T-1).
- “VARIAZIONE TOPONOMASTICA” n. 6828.1/2011 in atti dal 28/02/2011 (prot. CS 0063511) <<VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE>> con la quale l’indirizzo veniva variato da Contrada Fiume Grande SNC piano : T-1 in Contrada Fiumegrande SNC Piano T-1.

La composizione ed i confini sono quelli dettagliati nella risposta al quesito n. 2.

E’ altresì presente la p.lla 1005 sub 1 come bene comune non censibile ai suddetti immobili con costituzione del 27/11/2002 n. 3308.1/2002 in atti dal 27/11/2002 (prot. n. 421746), e successivamente interessato da:

- “VARIAZIONE TOPONOMASTICA” n. 6821.1/2011 in atti dal 28/02/2011 (prot. CS 0063504) <<VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE>> con la quale l’indirizzo veniva variato da Contrada Fiume Grande SNC piano : T in Contrada Fiumegrande SNC Piano T.
- “VARIAZIONE TOPONOMASTICA” n. 40765.1/2003 in atti dal 18/02/2003 (prot. 86750) <<VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA>> con la quale l’indirizzo veniva variato da Loc. Fiumegrande SNC piano : T in Contrada Fiume Grande SNC Piano T.

La composizione ed i confini sono quelli dettagliati nella risposta al quesito n. 2.

Quesito n° 4

Come descritto nella risposta al quesito n. 2, in occasione del sopralluogo svolto in data 05-02-2015 venivano rilevate differenze rispetto alla documentazione catastale reperita in occasione delle attività peritali (visure, planimetrie, elaborati planimetrici, porzioni di mappa) tali per cui i beni eseguiti si presentano per natura, composizione e consistenza come dettagliato nella risposta al suddetto quesito.

In relazione a tali differenze non si è reso possibile procedere alle rispettive variazioni catastali con istruzione di relative pratiche per tipo mappale e DOCFA in quanto non è stato possibile rilevare la data di ultimazione delle succitate variazioni né dalla documentazione in atti né da quella resa disponibile dai competenti Uffici.

In ragione di quanto sopra si provvederà, nella risposta al quesito n° 12, ad operare le opportune detrazioni per i costi relativi alla redazione ed istruzione dei suddetti atti di aggiornamento catastale. Ad ogni modo la distribuzione attuale dei cespiti è quella riportata negli elaborati grafici allegati alla presente in funzione dei rilievi metrici eseguiti in occasione del sopralluogo del 05-02-2015 (All. nn. 6-7-8-9).

Altresì conseguentemente all'attività peritale svolta, è stata aggiornata la mappa catastale di cui al Fg 40 del comune di Tortora mediante relativa istanza (All. 4 e 3) .

Quesito n°5

In base allo strumento urbanistico vigente (Piano Strutturale Comunale – Variante al Piano Regolatore Generale, del 2005) stante la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tortora (CS) (All n° 2), le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva ricadono rispettivamente:

- A) IMMOBILI PIGNORATI SITI ALLA VIA GIOVANNI PAOLO I DEL COMUNE DI TORTORA, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI; FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI: **zona B, sottozona B1 "Satura"**.
- B) IMMOBILI PIGNORATI SITI ALLA CONTRADA FIUMEGRANDE DEL COMUNE DI TORTORA, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI; FG 40 P.LLA 1006 SUB 3: **zona D, sottozona D1 "Artigianale/Produttiva"**.

Quesito n°6

A seguito della richiesta inoltrata in data 29 dicembre 2014 protocollata al n. 15415 del Comune di Tortora (CS) con data 30.12.2014, l'Ufficio Tecnico- Settore Urbanistica del Comune di Tortora (CS) rilasciava la documentazione di cui all'All. n° 2.

Dalla stessa, in merito alla richiesta degli "atti autorizzativi (copia concessione o licenza edilizia) e/o eventuali atti di sanatoria rilasciati nonché certificato di agibilità ove esistente" oltre che di "copia conforme della eventuale domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 ovvero 724/94 ovvero 47/85 con attestazione dei relativi versamenti effettuati e degli oneri eventualmente ancora dovuti (dell'oblazione e degli oneri concessori) per la definizione della stessa domanda di condono" e "copia conforme della eventuale domanda di sanatoria di cui alla L.28 febbraio 1985, n.47 con attestazione della eventuale definizione ovvero degli oneri eventualmente ancora dovuti per la definizione della stessa" prodotta dallo scrivente, lo stesso Ufficio ha consegnato per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, rispettivamente:

- a) per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari site alla Via Giovanni Paolo I del Comune di Tortora di cui agli attuali identificativi catastali FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI; FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI:
 - copia della concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 1126 del 06-01-1984, P.E. n. 21-81, in ditta " [REDACTED] "

- relativa alla <<costruzione di un fabbricato a quattro piani da adibire a n. 7 (sette) appartamenti per uso civili abitazioni e n.1 (uno) negozio al piano terra>>.
- copia della concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 7724 del 15-01-1991, P.E. n. 98-90, in ditta "[REDACTED]"

" relativa alla <<voltura della concessione edilizia n. 1126 del 06.01.1984 e concessione per l'ultimazione del fabbricato stesso>> e della tavola n° 1 "Relazione" e di stralcio della tavola n. 2 "Planimetrie- Piante- Prospetti – Sezioni".

- b) Per gli immobili pignorati siti alla Contrada FIUMEGRANDE del Comune di Tortora, di cui ali attuali identificativi catastali FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI; FG 40 P.LLA 1006 SUB 3:
- copia della concessione edilizia n. 7391 del 11-01-2002, in ditta "[REDACTED]"
 - <<copia di verbale di consulenza tecnica e di conferimento di incarico>> n. 1229/2002 R.G. Procura della Repubblica di Paola cui segue elencazione della documentazione in originale prelevata in data 02-04-2002, e pertanto non disponibile presso l'UTC di Tortora all'atto dell'espletamento della presente.

Successivamente è pervenuta allo scrivente a mezzo raccomandata postale in data 23/02/2015 con prot. N. 1623 del 18/02/2015 del Comune di Tortora ulteriore documentazione inerente <<Trasm. atti "certificato di agibilità n. 35/2006">> che risulta riguardare unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Via Giovanni Paolo I del Comune di Tortora di cui al Fg 47 P.la 622 distinte da quelle oggetto della presente procedura esecutiva.

Stante quanto sopra, ed all'ulteriore richiesta dello scrivente in data 18-02-2015 (cfr All 2), di seguito si provvederà all'analisi delle difformità rilevate in base alle risultanze del sopralluogo rispetto agli atti autorizzativi sopra riportati ed agli elaborati progettuali ad essi allegati.

A) IMMOBILI PIGNORATI SITI ALLA VIA GIOVANNI PAOLO I DEL COMUNE DI TORTORA, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI; FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI.

- 1) Unità immobiliare di cui catastalmente al FG 47 P.LLA 622 SUB 1
 - differente destinazione d'uso dell'immobile, da negozio a residenziale, per l'area che risulta destinata attualmente a camera da letto e bagno, di fatto annesse all'unità abitativa di cui parzialmente al Fg 47 P.la 622 sub 2 (cfr. elaborato Planimetrie- Piante- Prospetti – Sezioni" e All. 9).
 - Presenza di differente distribuzione interna con realizzazione di due distinti vani e servizio.
 - Assenza di componente finestrato sulla parete Nord (lato Est).
 - Difformità metriche (infissi esterni ed accessi dalla corte esclusiva di cui al sub 15).
- 2) Unità immobiliare di cui catastalmente al FG 47 P.LLA 622 SUB 2
 - Presenza di differente distribuzione interna relativamente alla cucina (posizione della porta di ingresso e parete sud), al vano ripostiglio (non presente nei fatti e sostituito da corridoio), alla parete nord in cui è presente varco di comunicazione

con la camera da letto (e conseguentemente con il servizio) esistenti nella porzione dell'unità immobiliare di cui catastalmente al Fg 47 P.IIa 622 sub 1.

- Difficoltà metriche infissi esterni.
- Terrazza unita sul versante sud (all'altezza del bagno).
- Presenza di tre cancelletti pedonali metallici (di cui due alle estremità della terrazza ed uno all'altezza dell'antistante via d'accesso al fabbricato).
- Differente sagomatura in corrispondenza della parete perimetrale all'altezza della parete sud della camera da letto a Sud-Est.
- Differente quota massima della falda di cui alla soffitta al quarto piano e presenza di tramezzatura divisoria al suo interno.
- Presenza di una tettoia con struttura in telaio metallico della superficie di circa 7 mq al limite Nord Est della corte esclusiva di cui al sub 13.

In base a quanto agli atti, stanti l'epoca di edificazione del fabbricato e delle ragioni del credito per cui si procede si evince in merito alle suddette difficoltà che:

a) non sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L.28 febbraio 1985, n.47 le seguenti difficoltà:

- Differente sagomatura in corrispondenza della parete perimetrale all'altezza della parete sud della camera da letto a Sud-Est.
- Differente quota massima della falda di cui alla soffitta al quarto piano e presenza di tramezzatura divisoria al suo interno.
- Presenza di una tettoia con struttura in telaio metallico della superficie di circa 7 mq al limite Nord Est della corte esclusiva di cui al sub 13.

relative alla Unità immobiliare di cui catastalmente al FG 47 P.LLA 622 SUB 2.

b) sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L.28 febbraio 1985, n.47, le seguenti difficoltà:

- Assenza di componente finestrato sulla parete Nord (lato Est).
- Difficoltà metriche (infissi esterni ed accessi dalla corte esclusiva di cui al sub 15).

relative alla Unità immobiliare di cui catastalmente al FG 47 P.LLA 622 SUB 1, e

- Difficoltà metriche infissi esterni.
- Terrazza unita sul versante sud (all'altezza del bagno).
- Presenza di tre cancelletti pedonali metallici (di cui due alle estremità della terrazza ed uno all'altezza dell'antistante via d'accesso al fabbricato).

relative alla Unità immobiliare di cui catastalmente al FG 47 P.LLA 622 SUB 2, dovendosi specificare che per dette difficoltà la eventuale sanatoria sarebbe comunque subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 (nello specifico Legge 29.06.1939 n.1497) presente nell'area su cui insiste l'immobile stesso.

c) sono sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L.28 febbraio 1985, n.47 le seguenti difficoltà:

- differente destinazione d'uso dell'immobile, da negozio a residenziale, per l'area che risulta destinata attualmente a camera da letto e bagno, di fatto annesse all'unità abitativa di cui parzialmente al Fg 47 P.IIa 622 sub 2 (cfr. elaborato Planimetrie- Piante- Prospetti – Sezioni” e All. 9).
- Presenza di differente distribuzione interna con realizzazione di due distinti vani e servizio.

relative alla Unità immobiliare di cui catastalmente al FG 47 P.LLA 622 SUB 1, e

- Presenza di differente distribuzione interna relativamente alla cucina (posizione della porta di ingresso e parete sud), al vano ripostiglio (non presente nei fatti e sostituito da corridoio), alla parete nord in cui è presente varco di comunicazione con la camera da letto (e conseguentemente con il servizio) esistenti nella porzione dell'unità immobiliare di cui catastalmente al Fg 47 P.IIa 622 sub 1.

relative alla Unità immobiliare di cui catastalmente al FG 47 P.LLA 622 SUB 2, dovendosi specificare che per la difformità di cui alla differente destinazione d'uso dell'immobile, da negozio a residenziale, per l'area del catastale sub 1 che risulta destinata attualmente a camera da letto e bagno, di fatto annessa all'unità abitativa di cui parzialmente al Fg 47 P.IIa 622 sub 2, la eventuale sanatoria sarebbe comunque subordinata all'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 57 della L.R. n. 19 del 16/04/2002 (cfr. Art. 13 REU del PSC di Tortora – All n. 2).

Gli oneri per una eventuale sanatoria delle difformità di cui ai punti b) e c) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380-2001 sarebbero così stimabili:

- Oblazione Permesso in Sanatoria per lavori eseguiti in difformità di permesso di costruire: € 1.200,00
- le spese tecniche e di istruttoria per € 2.500,00.

Per le opere di cui al punto b) inoltre, realizzate in zona in vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica, sono dovute le sanzioni per la sanatoria paesaggistico-ambientale, se concessa, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e della maggiorazione e della sanzione aggiuntiva ai sensi dell'art. 1 comma 37 della Legge 15 dicembre 2004, n. 308. Tale importo sarebbe stimabile, in base alle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Calabria 20 marzo 2006, n. 197 in € 1.500,00; ad essa andrebbe sommata la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro. Dovendosi specificare che per la difformità di cui alla differente destinazione d'uso dell'immobile, da negozio a residenziale, per l'area del catastale sub 1 che risulta destinata attualmente a camera da letto e bagno, di fatto annessa all'unità abitativa di cui parzialmente al Fg 47 P.IIa 622 sub 2 la eventuale sanatoria sarebbe comunque subordinata all'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 57 della L.R. n. 19 del 16/04/2002

Pertanto il costo per la sanatoria degli abusi rilevati, comunque subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 per le difformità di cui al punto b) e ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 57 della L.R. n. 19 del 16/04/2002 per la difformità di cui alla differente destinazione d'uso dell'immobile, da negozio a residenziale, per l'area del catastale sub 1 che risulta destinata attualmente a camera da letto e bagno, di fatto annessa all'unità abitativa di cui parzialmente al Fg 47 P.IIa 622 sub 2, è quantificabile in:

TOTALE COSTI SANATORIA € 5.200,00 a cui va sommata la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

Quanto all'esistenza di dichiarazione di agibilità, non è risultata dalla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Tortora.

B) IMMOBILI PIGNORATI SITI ALLA CONTRADA FIUMEGRANDE DEL COMUNE DI TORTORA, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI; FG 40 P.LLA 1006 SUB 3.

Non è possibile accertare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative dato che, come sopra riportato, dalla documentazione rilasciata dal competente ufficio non sono risultati disponibili presso l'UTC di Tortora all'atto dell'espletamento della presente gli elaborati inerenti la concessione edilizia n. 7391 del 11-01-2002.

Quanto all'esistenza di dichiarazione di agibilità, non è risultata dalla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Tortora.

Quesito n°7

I beni, per la loro natura e conformazione, oltreché disposizione logistica, dovranno costituire due distinti lotti, così composti:

LOTTO N° 1:

COMPENDIO SITO ALLA VIA GIOVANNI PAOLO I DEL COMUNE DI TORTORA, COMPOSTO DA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA DESTINATA AD ABITAZIONE (CON RELATIVA CORTE ESCLUSIVA E SOFFITTA AL PIANO QUARTO) E DA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA DESTINATA A MAGAZZINO-DEPOSITO (CON RELATIVA CORTE ESCLUSIVA), TRA LORO COMUNICANTI A MEZZO DI VARCO INTERNO, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI; FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI DEL COMUNE DI TORTORA.

LOTTO N° 2:

COMPENDIO SITO ALLA CONTRADA FIUMEGRANDE DEL COMUNE DI TORTORA, COMPOSTO DA:

- UN FABBRICATO A DUE PIANI DI CUI IL PIANO TERRA COMPLETATO COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE RISPETTIVAMENTE AD ABITAZIONE E A LOCALE SERVIZIO, ED IL PIANO PRIMO AL RUSTICO.
- STRUTTURE DESTINATE AL RICOVERO ED ALLA GESTIONE DEI CANI, COMPREDENTI QUANTO ALLA PARTICELLA 1007 SUB 3, ALLA PARTICELLA 1008 SUB 3.

E' ALTRESI' PRESENTE IL B.C.N.C. IDENTIFICATO COME PARTICELLA 1005 SUB 1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLE P.LLE 1006, 1007 E 1008, CON LE RELATIVE PERTINENZE E ACCESSIONI).

IL TUTTO AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI; FG 40 P.LLA 1006 SUB 3.

OLTRE AL B.C.N.C. DI CUI AL FG 40 P.LLA 1005 SUB 1.

Quesito n°8

Gli immobili non risultano pignorati pro-quota.

Quesito n°9

Gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva sono risultati occupati in occasione del sopralluogo, da parte del proprietario quelli di cui al lotto n° 1, da parte di terzi l'unità adibita ad abitazione al piano terra del fabbricato di cui alla p.lla 1006 del lotto n° 2.

Lo scrivente ha provveduto a produrre istanza in data 12-03-2015 all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Paola (CS) con prot. N. 0017040 al fine di verificare se risultano registrati atti privati (contratti di locazione) relativamente ai cespiti in oggetto. Relativamente alla stessa è giunto riscontro allo scrivente in data 13-04-2015 in cui è attestato che : <<sulla base delle informazioni disponibili al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione di immobili identificati con numero di particella di cui alla richiesta del 12.03.2015>>.

Gli immobili di cui agli attuali FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI; FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI DEL COMUNE DI TORTORA risultano nella piena proprietà del [REDACTED] con atto di divisione per [REDACTED] del 26 agosto 1995, Rep. 33386, trascritto il 6 settembre 1995 ai numeri 20731 R.G. e 17071 R.P.

Gli immobili di cui agli attuali FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI; FG 40 P.LLA 1006 SUB 3 oltre al B.C.N.C. DI CUI AL FG 40 P.LLA 1005 SUB 1 risultano derivanti dai terreni censiti in Catasto al Foglio 40 Particelle 90, 94, 96, 101, 362, 363 e 383,i quali sono pervenuti nella piena proprietà del [REDACTED] con atto di compravendita per [REDACTED] del 3 giugno 2000, Rep. 42297, trascritto il 9 giugno 2000 ai numeri 11475 R.G. e 8470 R.P.

Quesito n° 10

Non pertinente alla situazione oggetto di accertamento.

Quesito n°11

Sugli immobili interessati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono, inoltre, presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Infine, quanto all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, in occasione del sopralluogo è stato richiesto dell'esistenza di regolamento condominiale e tabelle millesimali per quanto riguarda gli immobili siti in Via Giovanni Paolo I e veniva dichiarata la loro inesistenza.

Quesito n°12

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a determinare il valore di un immobile. Nel caso in oggetto appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più **probabile valore di mercato**. Esso rappresenta *"Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (armslengthtransaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione"* (cfr. IVSC "International ValuationStandardsCouncil" / TEGoVA "European Group of Valuers' Associations"). Il momento di valutazione (e cioè la data a cui va

riferita la stima), è quello della redazione del presente elaborato peritale. Considerate le caratteristiche degli immobili, il procedimento che viene utilizzato è quello SINTETICO COMPARATIVO (o per confronto diretto). Questo consente di determinare il valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari (quali la posizione del fabbricato rispetto al centro abitato, la presenza di infrastrutture viarie che consentano un facile accesso, la destinazione d'uso dei locali, il grado di rifinitura e la vetustà degli stessi, la presenza e lo stato di conservazione degli impianti) di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione.

Ciò a meno degli immobili ricadenti nel lotto n° 2 riportati al catasto fabbricati alla p.lla 1007 sub 3, alla particella 1008 sub 3 ed alla particella 1005 sub 1 (bene comune non censibile) per quanto attiene le relative pertinenze e accessioni; per essi, considerata la loro natura, per la determinazione del valore di mercato del singolo bene ci si è rifatti al procedimento del costo indiretto di costruzione sulla base del <<Valore di riproduzione indiretto>> (cfr. libro *"Stime, Perizie, Parei Giudiziali, Stragiudiziali E In Ambito Creditizio - BRISCHETTO, PAVAN, ALBERALLI-MAGGIOLI EDITORE"*) secondo il quale:

$$V_{mb} = V_{sb} + [K_{cn} * (1 - D)], \text{dove}$$

V_{mb} = Valore di mercato del bene

V_{sb} = Valore area sedime

K_{cn} = Costo di Costruzione

D = percentuale di deprezzamento del bene

LOTTO N° 1:

COMPENDIO SITO ALLA VIA GIOVANNI PAOLO I DEL COMUNE DI TORTORA, COMPOSTO DA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA DESTINATA AD ABITAZIONE (CON RELATIVA CORTE ESCLUSIVA E SOFFITTA AL PIANO QUARTO) E DA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA DESTINATA A MAGAZZINO-DEPOSITO (CON RELATIVA CORTE ESCLUSIVA), TRA LORO COMUNICANTI A MEZZO DI VARCO INTERNO, DI CUI AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 47 P.LLA 622 SUB 2-15 GRAFFATI; FG 47 P.LLA 622 SUB 1-13 GRAFFATI DEL COMUNE DI TORTORA.

Gli immobili in esame sono ubicati alla località Marina del Comune di Tortora in Via Giovanni Paolo I, a poca distanza dall'arteria Strada Statale n° 18, raggiungibile in poco più di 1 km. Altresì le unità immobiliari in oggetto si trovano nell'immediata prossimità di strutture commerciali e ricettive, a poche centinaia di metri dal Lungomare cittadino e distanti circa 6 km, percorrendo la strada provinciale, dal centro storico del paese.

Ai fini della determinazione del valore degli immobili, sono state esperite delle indagini di mercato e sono stati rilevati gli ultimi dati disponibili (1° semestre 2014) forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che verranno riportati nel seguito per il comune di Tortora (zona B1, Centrale) in funzione delle destinazioni (descritte nella risposta al quesito n° 2) cui gli immobili sono deputati:

1) Unità immobiliare magazzino-deposito

I dati forniti dall'Agenzia del territorio – OMI sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	Normale	205	250	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato per la tipologia immobiliare in oggetto, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni (incluso il servizio) che lo collocano al di sopra dello standard nella zona di ubicazione, è pertanto definibile, in base alle considerazioni sopra esposte in € 500 a mq.

Alla cifra di 500,00 €/mq, ritenuta congrua per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche precipue dell'unità in oggetto.

A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene.

MICROINTORNO								
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE			PROSSIMITA' MEZZI PUBBLICI E DIRETTRICI VARIE			PROSSIMITA' AI PARCHEGGI PUBBLICI		
Buono	1.01	x	Buona	1.03	x	Ottima	1.03	
Normale	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	x
Degradato	0.90		Carente	0.97		Carente	0.97	

Per cui, per il microintorno, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C1 = 1.01 \times 1.03 \times 1.00 = 1.0403$

CARATTERISTICHE PECULIARI DEL BENE								
AREE O SPAZI ESTERNI			STATO CONSERVATIVO			DOTAZIONE IMPIANTI		
Ottima	1.02	x	Buono	1.05	x	Buona	1.02	x
Sufficiente	1.00		Sufficiente	1.00		Normale	1.00	
Carente	0.98		Insufficiente	0.95		Carente	0.97	

Per cui, per le caratteristiche peculiari della struttura, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C2 = 1.02 \times 1.05 \times 1.02 = 1.0924$.

Complessivamente il coefficiente correttivo da adoperare per l'unità immobiliare in oggetto, è pari a:
 $C = C1 \times C2 = 1.14$.

Applicando tale coefficiente al valore medio unitario di mercato sopra definito, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 1.14 = 570,00 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile, la cui superficie commerciale nominale è di 61,00 mq, risulterebbe pertanto pari ad € 34.770,00 così ottenute

Valore unitario	570,00 €/mq
Superficie Commerciale Nominale	61,00 mq
Valore commerciale nominale	34.770,00 €

2) Unità immobiliare abitativa

I dati forniti dall'Agenzia del territorio – OMI sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato per la tipologia immobiliare in oggetto nella zona di ubicazione è pertanto definibile, in base alle considerazioni sopra esposte in € 1100 a mq.

Alla cifra di 1100,00 €/mq, ritenuta congrua per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle caratteristiche precipue dell'unità in oggetto.

A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene.

MICROINTORNO								
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE			PROSSIMITA' MEZZI PUBBLICI E DIRETTRICI VARIE			PROSSIMITA' AI PARCHEGGI PUBBLICI		
Buono	1.01	x	Buona	1.03	x	Ottima	1.03	
Normale	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	x
Degradato	0.90		Carente	0.97		Carente	0.97	

Per cui, per il microintorno, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C1 = 1.01 \times 1.03 \times 1.00 = 1.0403$

CARATTERISTICHE PECULIARI DEL BENE								
AREE O SPAZI ESTERNI			STATO CONSERVATIVO			DOTAZIONE IMPIANTI		
Ottima	1.02	x	Buono	1.05	x	Buona	1.02	x
Sufficiente	1.00		Sufficiente	1.00		Normale	1.00	

Carente	0.98		Insufficiente	0.95		Carente	0.97	
---------	------	--	---------------	------	--	---------	------	--

Per cui, per le caratteristiche peculiari della struttura, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C2=1.02 \times 1.05 \times 1.02=1.0924$.

Complessivamente il coefficiente correttivo da adoperare per l'unità immobiliare in oggetto, è pari a:

$$C = C1 \times C2 = 1.14.$$

Applicando tale coefficiente al valore medio unitario di mercato sopra definito, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$1100,00 \text{ €/mq} \times 1.14 = 1254,00 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile, la cui superficie commerciale nominale è di 122,00 mq, risulterebbe pertanto pari ad € 152.988,00 così ottenute

Valore unitario	1254,00	€/mq
Superficie Commerciale Nominale	122,00	mq
Valore commerciale nominale	152.988,00	€.

Pertanto il **valore commerciale nominale del lotto n° 1** così composto è di **€ 187.758,00** così ottenute

<i>Valore commerciale nominale magazzino deposito</i>	<i>34.770,00</i>	<i>€</i>
<i>Valore commerciale nominale abitazione</i>	<u><i>152.988,00</i></u>	<u><i>€</i></u>
Valore commerciale nominale del lotto n° 1	187.758,00	€

Dal suddetto valore vanno operate, ai fini della presente, le opportune detrazioni.

Anzitutto ai fini della definizione della consistenza commerciale dell'unità destinata ad abitazione va considerato che, come dettagliato nelle risposte al quesito n° 6, sono presenti alcune difformità che risultano non sanabili ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

In ragione di ciò, detraendo dalla superficie commerciale nominale di cui al quesito n° 2, le superfici delle opere non sanabili, risulta che il bene in esame presenta una superficie commerciale di 120 mq e pertanto il suo valore commerciale effettivo ai fini della presente è così rideterminato:

Valore unitario	1254,00	€/mq
Superficie Commerciale Nominale	120,00	mq
Valore commerciale nominale	150.480,00	€.

Pertanto il **valore commerciale nominale del lotto n° 1** così composto è di **€ 185.250,00** così ottenute

<i>Valore commerciale nominale magazzino deposito</i>	<i>34.770,00</i>	<i>€</i>
<i>Valore commerciale nominale abitazione</i>	<u><i>150.480,00</i></u>	<u><i>€</i></u>

Valore commerciale nominale del lotto n° 1**185.250,00 €**

Vanno inoltre detratti:

- gli oneri necessari per la sanatoria degli abusi edilizi sanabili che ammontano, secondo quanto dettagliato nella risposta al quesito n. 6, ad € 5.200 a cui va sommata la sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, ai sensi dell'art 1 c. 37 della L 308-2004, dall'autorità amministrativa competente, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro; ferma restando la circostanza per cui la sanatoria è comunque subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 per le difformità di cui al punto b) e ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 57 della L.R. n. 19 del 16/04/2002 per la difformità di cui alla differente destinazione d'uso dell'immobile, da negozio a residenziale, per l'area del catastale sub 1 che risulta destinata attualmente a camera da letto e bagno, di fatto annessa all'unità abitativa di cui parzialmente al Fg 47 P.lla 622 sub 2 (cfr. quesito n° 6).
- gli oneri per le pratiche catastali di aggiornamento DOCFA che ammontano ad € 1.500,00.
- gli oneri per la demolizione delle opere abusive ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi alle previsioni della C.E. che, calcolati in base al Prezziario LLPP della Regione Calabria risultano ammontare complessivamente ad € 5.100,00.

Pertanto il valore di mercato stimato complessivo per le unità immobiliari di cui al lotto n° 1 risulta essere pari a:

Valore commerciale totale lotto n° 1 173.450,00 €

LOTTO N° 2:

COMPENDIO SITO ALLA CONTRADA FIUMEGRANDE DEL COMUNE DI TORTORA, COMPOSTO DA:

- UN FABBRICATO A DUE PIANI DI CUI IL PIANO TERRA COMPLETATO COMPOSTO DA DUE UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE RISPETTIVAMENTE AD ABITAZIONE E A LOCALE SERVIZIO, ED IL PIANO PRIMO AL RUSTICO.
- STRUTTURE DESTINATE AL RICOVERO ED ALLA GESTIONE DEI CANI, COMPREDENTI QUANTO ALLA PARTICELLA 1007 SUB 3, ALLA PARTICELLA 1008 SUB 3.

E' ALTRESI' PRESENTE IL B.C.N.C. IDENTIFICATO COME PARTICELLA 1005 SUB 1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLE P.LLE 1006, 1007 E 1008, CON LE RELATIVE PERTINENZE E ACCESSIONI).

IL TUTTO AGLI ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI : FG 40 P.LLA 1006 SUB 5, P.LLA 1007 SUB 3, P.LLA 1008 SUB 3 GRAFFATI; FG 40 P.LLA 1006 SUB 3.

OLTRE AL B.C.N.C. DI CUI AL FG 40 P.LLA 1005 SUB 1.

Il compendio di cui fanno parte detti immobili è sito alla Contrada Fiumegrande snc del Comune di Tortora, nell'immediata prossimità del Fiume Noce, al confine tra Calabria e Basilicata con la provincia di Potenza. Esso si trova nelle vicinanze della Strada Statale 18.

Ai fini della determinazione del valore degli immobili, sono state esperite delle indagini di mercato e sono stati rilevati gli ultimi dati disponibili (1° semestre 2014) forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che verranno riportati nel seguito per il comune di

Tortora (zona R1, Rurale) in funzione delle destinazioni (descritte nella risposta al quesito n° 2) cui gli immobili sono deputati:

3.a) Unità immobiliare abitativa al piano terra del fabbricato di cui alla P.IIa 1006

I dati forniti dall'Agenzia del territorio – OMI sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	290	435	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato per la tipologia immobiliare in oggetto, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni che lo collocano al di sopra dello standard nella zona di ubicazione, è pertanto definibile, in base alle considerazioni sopra esposte in € 850 a mq.

Alla cifra di 850,00 €/mq, ritenuta congrua per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche precipe dell'unità in oggetto.

A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene.

MICROINTORNO								
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE			PROSSIMITA' MEZZI PUBBLICI E DIRETTRICI VARIE			PROSSIMITA' AI PARCHEGGI PUBBLICI		
Buono	1.01		Buona	1.03	x	Ottima	1.03	
Normale	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	
Degradato	0.95	x	Carente	0.97		Carente	0.97	x

Per cui, per il microintorno, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:

$$C1=0.95 \times 1.03 \times 0.97 = 0.9491$$

CARATTERISTICHE PECULIARI DEL BENE								
AREE O SPAZI ESTERNI			STATO CONSERVATIVO			DOTAZIONE IMPIANTI		
Ottima	1.02		Buono	1.05	x	Buona	1.02	x
Sufficiente	1.00	x	Sufficiente	1.00		Normale	1.00	
Carente	0.98		Insufficiente	0.95		Carente	0.97	

Per cui, per le caratteristiche peculiari della struttura, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C2=1.00 \times 1.05 \times 1.02=1.071$.

Complessivamente il coefficiente correttivo da adoperare per l'unità immobiliare in oggetto, è pari a:

$$C = C1 \times C2 = 1.016$$

Applicando tale coefficiente al valore medio unitario di mercato sopra definito, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$850,00 \text{ €/mq} \times 1.016 = 864,00 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile, la cui superficie commerciale nominale è di 80,00 mq, risulterebbe pertanto pari ad € 69.120,00 così ottenute

Valore unitario	864,00 €/mq
Superficie Commerciale Nominale	80,00 mq
Valore commerciale nominale	69.120,00 €

3.b) Unità immobiliare ad uso servizio al piano terra del fabbricato di cui alla P.Illa 1006

Non sono disponibili per tale destinazione dati dell'Agenzia del territorio – OMI per la zona. Il valore medio di mercato per la tipologia immobiliare in oggetto, considerate anche le caratteristiche dell'immobile de quo e le rispettive finiture e dotazioni (tra cui la presenza di un bagno) che lo collocano al di sopra dello standard nella zona di ubicazione, è pertanto definibile, in base alle considerazioni sopra esposte in € 450 a mq.

Alla cifra di 450,00 €/mq, ritenuta congrua per un immobile della data tipologia posto nella zona indicata, va applicato un coefficiente che tenga conto delle ulteriori caratteristiche precipue dell'unità in oggetto.

A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene.

MICROINTORNO								
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE			PROSSIMITA' MEZZI PUBBLICI E DIRETTRICI VARIE			PROSSIMITA' AI PARCHEGGI PUBBLICI		
Buono	1.01		Buona	1.03	x	Ottima	1.03	
Normale	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	
Degradato	0.95	x	Carente	0.97		Carente	0.97	x

Per cui, per il microintorno, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C1=0.95 \times 1.03 \times 0.97=0.9491$

CARATTERISTICHE PECULIARI DEL BENE								
AREE O SPAZI ESTERNI			STATO CONSERVATIVO			DOTAZIONE IMPIANTI		
Ottima	1.02		Buono	1.05	x	Buona	1.02	x
Sufficiente	1.00	x	Sufficiente	1.00		Normale	1.00	

Carente	0.98		Insufficiente	0.95		Carente	0.97	
---------	------	--	---------------	------	--	---------	------	--

Per cui, per le caratteristiche peculiari della struttura, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C2=1.00 \times 1.05 \times 1.02=1.071$.

Complessivamente il coefficiente correttivo da adoperare per l'unità immobiliare in oggetto, è pari a:

$$C = C1 \times C2 = 1.016$$

Applicando tale coefficiente al valore medio unitario di mercato sopra definito, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$450,00 \text{ €/mq} \times 1.016 = 457,20 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile, la cui superficie commerciale nominale è di 32,00 mq, risulterebbe pertanto pari ad € 14.630,40 così ottenute

Valore unitario	457,20 €/mq
Superficie Commerciale Nominale	32,00 mq
Valore commerciale nominale	14.630,40 €

3.c) Unità immobiliare al rustico al piano primo del fabbricato di cui alla P.lla 1006

La valutazione avviene, in base al rapporto con il valore di mercato dell'omologa tipologia allo stato finito, sulla scorta dell'incidenza percentuale delle opere da compiersi per il completamento dei lavori per l'unità in oggetto. Tale incidenza viene rilevata a partire dai valori indicati nelle tabelle riportate nella letteratura tecnica. In particolare si è fatto riferimento a quanto riportato nel testo "Costi parametrici indice per tipologie edilizie" (A. Bassi, ed. Maggioli, 2006), che fornisce tali dati per singole tipologie edilizie rendendoli, quindi, attendibili dal punto di vista tecnico per il caso in esame.

Avendo come sopra descritto rilevato un valore unitario riferito alla analoga tipologia di unità immobiliare in oggetto posta al piano terra dello stesso fabbricato in 864,00 €/mq, ed in relazione alla suddetta incidenza delle opere per il completamento dell'immobile, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a 520,00 €/mq.

Il valore dell'immobile, la cui superficie commerciale nominale è di 113,00 mq, risulterebbe pertanto pari ad € 58.760,00 così ottenute

Valore unitario	520,00 €/mq
Superficie Commerciale Nominale	113,00 mq
Valore commerciale nominale	58.760,00 €

4.a) Unità immobiliari di cui alla particella catastale 1007 sub 3 ed alla particella catastale 1008 sub 3 destinate a tettoie-canili.

Considerata la natura degli immobili, della superficie complessiva pari a circa 450 mq, per la determinazione del valore di mercato del bene ci si è rifatti al procedimento del costo indiretto di

costruzione sulla base del Valore di riproduzione indiretto secondo il quale:

$$V_{mb} = V_{sb} + [Kc_n * (1 - D)], \text{dove}$$

V_{mb} = Valore di mercato del bene

V_{sb} = Valore area sedime

Kc_n = Costo di Costruzione per tipologia edilizia (calcolato sulla base del Prezziario Regione Calabria)

D = percentuale di deprezzamento del bene

$$V_{mb} = 4500 + [(135,00 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq}) * (1 - 0,05)] = 62.212,50 \text{ €}$$

4.b) Unità immobiliari di cui alla particella catastale 1005 sub 1 (b.c.n.c.): tettoie-canili, magazzino-tettoia e terreno.

Considerata la natura degli immobili, per la determinazione del valore di mercato del bene ci si è rifatti al procedimento del costo indiretto di costruzione sulla base del Valore di riproduzione indiretto secondo il quale:

$$V_{mb} = V_{sb} + [Kc_n * (1 - D)], \text{dove}$$

V_{mb} = Valore di mercato del bene

V_{sb} = Valore area sedime

Kc_n = Costo di Costruzione per tipologia edilizia (calcolato sulla base del Prezziario Regione Calabria)

D = percentuale di deprezzamento del bene.

Per le tettoie-canili insistenti sulla p.lla 1005 sub 1, della superficie complessiva pari a circa 260 mq,

$$V_{mb} = 2600 + [(135,00 \text{ mq} * 260 \text{ €/mq}) * (1 - 0,05)] = 35.945,00 \text{ €}$$

Per il magazzino e l'attigua porzione di tettoia insistente sulla p.lla 1005 sub 1, rispettivamente:

$$V_{mb} = 300 + [(140,00 \text{ mq} * 30 \text{ €/mq}) * (1 - 0,02)] = 4.416,00 \text{ € per il magazzino,}$$

$$V_{mb} = 150 + [(60,00 \text{ mq} * 15 \text{ €/mq}) * (1 - 0,02)] = 1.032,00 \text{ € per la tettoia.}$$

Per quanto riguarda infine la superficie residua, non edificata, della suddetta particella, che ammonta a circa 890 mq, il valore dell'immobile, considerata inoltre la destinazione prevista dallo strumento urbanistico, le caratteristiche geomorfologiche e le indagini di mercato condotte è così ricavabile

Superficie (mq)	Valore medio (€/mq)	Valore commerciale del bene (€)
850	10,00	8.500,00

Il valore commerciale complessivo dei beni di cui alla particella catastale 1005 sub 1 (b.c.n.c.) costituiti da terreno e relative accessioni e pertinenze è di **49.893,00 €**.

Pertanto il **valore commerciale nominale del lotto n° 2** così composto è di **€ 254.615,50** così ottenute:

Valore commerciale nominale Unità immobiliare abitativa al piano terra del fabbricato di cui alla P.lla 1006 **69.120,00 €**

Valore commerciale nominale Unità immobiliare ad uso servizio al piano terra del fabbricato di cui alla P.lla 1006 **14.630,00 €**

Valore commerciale nominale Unità immobiliare al rustico al piano primo del fabbricato di cui alla P.lla 1006 **58.760,00 €**

Valore commerciale nominale Unità immobiliari di cui alla particella catastale 1007 sub 3 ed alla particella catastale 1008 sub 3 destinate a tettoie-canili **62.212,50 €**

Valore commerciale nominale Unità immobiliari di cui alla particella catastale 1005 sub 1 (b.c.n.c.): tettoie- canili, magazzino-tettoia e terreno **49.893,00 €**

Valore commerciale nominale del lotto n° 2 **254.615,50 €**

Dal suddetto valore vanno operate, ai fini della presente, le opportune detrazioni, in particolare vanno detratti gli oneri per l'inserimento in mappa degli immobili non censiti e redazione di pratiche DOCFA che ammontano ad **€ 8.000,00**, ferma restando la circostanza (come dettagliato nella risposta al quesito n° 6) che dalla documentazione rilasciata dal competente ufficio non sono risultati disponibili presso l'UTC di Tortora all'atto dell'espletamento della presente gli elaborati inerenti la concessione edilizia n. 7391 del 11-01-2002.(cfr. <<copia di verbale di consulenza tecnica e di conferimento di incarico>> n. 1229/2002 R.G. Procura della Repubblica di Paola cui segue elencazione della documentazione in originale prelevata in data 02-04-2002, e pertanto non disponibile presso l'UTC di Tortora all'atto dell'espletamento della presente.>>).

Pertanto il valore di mercato stimato complessivo per le unità immobiliari di cui al lotto n° 2 risulta essere pari a:

Valore commerciale totale lotto n° 2 **246.615,50 €**

CONCLUSIONI

In conclusione, ritenendo così assolto l'incarico affidatomi, si è giunti alla seguente determinazione:
VALORE DI MERCATO LOTTO N° 1 = 173.450,00 €
 (centosettantatremilaquattrocentocinquanta/00).
VALORE DI MERCATO LOTTO N° 2 = 246.615,50 €
 (duecentoquarantaseimilaseicentoquindici/50).

Il sottoscritto dichiara di aver svolto l'incarico in piena libertà e libero da ogni e qualsiasi vincolo. Nel ringraziare per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione della SV per qualunque

chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato, rassegno la presente a cui allego la seguente documentazione:

Allegato n° 1	Copia della lettera di convocazione alle parti per inizio attività peritali e contestuale primo sopralluogo del 20-01-2015 e rispettive ricevute di consegna.
Allegato n° 2	- Richieste di rilascio documentazione e/o attestazione di Ufficio – UTC Tortora (CS) del 29-12-2014 e 18-02-2015. - Documentazione e/o attestazione di Ufficio rilasciata dall'UTC di Tortora (CS): ▪ il 05-02-2015 ▪ con prot. N. 1623 del 18/02/2015 pervenuta il 23/02/2015
Allegato n° 3	visure catastali, planimetrie catastali, elaborati planimetrici, porzioni di mappa degli immobili pignorati e dei cespiti che li hanno originati.
Allegato n° 4	istanza prot. CS0032553/2015 Catasto Terreni - Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza in data 27-02-2015 per aggiornamento mappa di cui al Fg 40 del Comune di Tortora al fine dell'inserimento in mappa del Tipo Mappale n. 397183 del 18-11-2002
Allegato n° 5	Verbale n° 1 del 05-02-2015 con documentazione allegata dal debitore.
Allegato n° 6	Dimostrazione grafica Fg 40 P.lla 1006 Tortora – Lotto 2. Sc 1-100
Allegato n° 7	- Dimostrazione grafica lotto n° 2; - 7b: Dimostrazione grafica p.lla 1006 sub 3-5. Sc 1-200; - 7c: Dimostrazione grafica destinazioni piano terra p.lla 1006 . Sc 1-100;
Allegato n° 8	Dimostrazione grafica lotto n° 1
Allegato n° 9	Destinazione immobili al Piano Terra lotto n° 1
Allegato n° 10	Documentazione fotografica dei cespiti: - 10.1 lotto n° 1 - 10.2 lotto n° 2
Allegato n° 11	Istanza in data 12-03-2015 all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Paola (CS) con prot. N. 0017040 al fine di verificare se risultano registrati atti privati (contratti di locazione) relativamente ai cespiti in oggetto e relativo riscontro dell'Ufficio preposto.
Allegato n° 12	Copia della lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti, corredata di ricevuta di invio e di consegna

Paola 27-04-2015

Il CTU