

Ing. Antonio Borrelli

Via B. Croce, 9 - 87023 DIAMANTE (CS) tel/fax 0985/87451 – cell. 329/3169967

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE

per

SIRIO NPL S.R.L.

contro

LONGO OLGA

Esecuzione immobiliare R.G.E.I. N. 102/2022



G.E.I.

Dott.ssa Federica Laino

C.T.U.
Ing. Antonio Borrelli



Procedura R.G.E.I. 102/2022

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari : **Dott.ssa Federica Laino**

promossa da

SIRIO N.P.L. S.R.L. rappresentata e difesa dall'**Avv. Antonio Ferrara**

contro

LONGO OLGA difesa dall'**avv. Saveria Barbara Bifano****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

Io sottoscritto Ing. Antonio Borrelli, nato a Diamante (CS) il 13/06/1954 ed ivi residente in Via A. Da Messina n. 11, con Studio Tecnico in Diamante (CS) alla via B. Croce n. 9, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1260 e all'albo dei CTU del Tribunale di Paola (CS) al n. 48, con provvedimento del 17/02/2023 ho ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe e di aver accettato l'incarico di Perito Estimativo in data 27/02/2023. Nel provvedimento di nomina il G.E.I., Dott.ssa Federica Laino, mi ha posto i quesiti per la redazione della Perizia estimativa.

A seguito della comunicazione del Custode Avv. Flavio Micucci [All. 1], si è effettuato il primo accesso in data 22/03/2023 con l'individuazione degli immobili pignorati consistenti in un locale di deposito sito al Piano seminterrato ed un appartamento di civile abitazione sito al Piano 3°. In quest'ultimo si è rilevato che una parte è detenuto dalla proprietaria sig.ra Longo Olga e un'altra parte è stato dato in Locazione alla sig.ra Matilde Naccarato con scadenza del contratto in data 02/11/2024 [All. 2].

Successivamente, in data 29/05/2023 sono continuate le operazioni peritali comunicate, tramite PEC, al Custode avv. Flavio Micucci e all'avv. Saveria Barbara Bifano difensore della sig.ra **Longo Olga** [All. 3]. A conclusione delle operazioni peritali si sono redatti i relativi verbali [All. 4].

A seguito dell'udienza del 20/09/2024, in cui il sig. Giudice chiedeva al sottoscritto CTU di svolgere nuove indagini, relativamente agli abusi non sanabili, e di depositare una nuova perizia rispondendo compiutamente a tutti i quesiti di cui al provvedimento d'incarico, viene presentata questa perizia in cui sono stati inclusi i costi necessari per la demolizione completa dell'appartamento di civile abitazione sito al 3° piano, interamente abusivo e non sanabile.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto, ho estratto copia del fascicolo Telematico della procedura e ho dato inizio alle attività dei quesiti che mi sono stati posti.

- A -

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

Dall'esame del fascicolo telematico risulta depositata, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 cpc :

- 1) la Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato Ipo - Catastale, del Notaio Giulia Barbagallo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'immobile pignorato [All. 5];
- 2) l' Estratto di Mappa Catastale [All. 6];

Dalla Certificazione Notarile, si evidenziano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio precedente, come descritte nella tabella seguente :

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	
1	Iscrizione n. 13905/3021 del 04/04/2007 Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario del 03/04/2007 n. rep. 91624/27135 Notaio Bilangione Mario C.F. : BLNMRA45A01F839K – Sede Nocera Terinese (CZ) <u>A favore di</u> : Banca CARIME SPA – sede di Cosenza - C.F. : 13336590156, <u>Contro</u> : LONGO Olga nata il 22/12/1953 a Cleto (CS) – C.F. : LNGLGO53T62C795Y Capitale € 154.671,07 – Montante ipotecario € 232.027,00 – Durata 15 anni.
2	Trascrizione n. 2299/1938 del 24/01/2023 – Verbale di pignoramento del 12/11/2022 n. di rep. 1058 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Paola – C.F. : 96004740781 – Sede Paola (CS) <u>A favore di</u> : SIRIO NPL S.R.L. sede Conegliano (TV), C.F. : 05122460263 <u>Contro</u> : LONGO Olga nata il 22/12/1953 a Cleto (CS) – C.F. : LNGLGO53T62C795Y per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

- 3) Tramite SISTER, il Portale Telematico dell'Agenzia del Territorio ho estratto copia della **Visura Storica Catastale per Immobile** [All. 7] e delle **Planimetrie Catastali** [All. 8], degli immobili siti in Amantea (CS) nella Frazione di Campora S. Giovanni in Via Campania, costituiti da un locale di deposito sito al Secondo Piano Seminterrato e un appartamento sito al Piano Secondo, insistenti al Foglio n. 33 della Particella n. 428, rispettivamente, sub 5 e sub 9.
- 4) In data 10/03/2023 mi sono recato all' Archivio Notarile di Cosenza ed ho chiesto copia dell'**Atto di Compravendita** [All. 9].
- 5) Con PEC indirizzata al Responsabile dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cleto (CS), ho richiesto l' **Estratto di matrimonio con annotazioni marginali** relativo alla sig.ra Longo Olga , da cui risulta separata dal sig. Coccimiglio Adamo con sentenza del Tribunale di Alessandria del 20/12/1998 [All. 10].



- B -**Identificazione e Descrizione attuale dei beni**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono censiti al Catasto Fabbricati dell' U.T.E. di Cosenza in due Unità Immobiliari : sub 5 e sub 9 appartenenti alla particella n. 428 del foglio n. 33 del Comune di Amantea, e ubicate, rispettivamente, al Piano 3° ed al Piano Seminterrato di un fabbricato condominiale sito in via Campania nella frazione di Campora S. Giovanni del Comune di Amantea.

Con i sopralluoghi sugli immobili oggetti di pignoramento si è effettuata sia la documentazione fotografica che il rilievo plano-altimetrico, allo scopo di verificare la congruenza dei dati riportati in catasto con quelli attuali rilevati sul posto.

I dati Catastali dei beni oggetto di pignoramento sono i seguenti :

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Amantea al **Foglio 33** intestati a Longo Olga nata a Amantea (CS) il 22/12/1953, C.F. : LNGLGO53T62A253A. Il luogo di nascita ed il Codice Fiscale della sig.ra Longo sono stati trascritti in modo errato, poiché la sig.ra Longo risulta essere nata a **CLETO** e, conseguentemente, il C.F. risulta essere : **LNG LGO 53T62 C795 Y**.

In particolare dalle visure catastali gli immobili pignorati [**Ail. 7**], risultano avere i seguenti dati:

- 1) Particella : 428, Sub : 5, Categoria : A/2, Classe : 1, Consistenza : 5,5 vani, Rendita : € 411,87,
Indirizzo : Via delle Orchidee (**da aggiornare con via Campania**) Piano 2 ;
- 2) Particella : 428, Sub : 9, Categoria : C/2, Classe : 2, Consistenza : 36 m², Rendita : € 158,04,
Indirizzo : Via delle Orchidee (**da aggiornare con via Campania**) Piano S2.

Gli accessi alle Unità Immobiliari sono i seguenti [**Ail. 11**]:

- 1) in riferimento al locale di deposito (**Particella 428, Sub 9**), sito al Piano Seminterrato [**Foto n. 1**], oltre alla possibilità di accedere direttamente con automezzi nell'area di corte del condominio, dalla strada provinciale SP 163/1 [**Foto n. 2 - 3**], si può accedere anche a piedi sia dalla rampa di scale che collega la via comunale Campania con l'area di corte [**Foto n. 2 e 4**], che con la porta interna al locale in comunicazione con il vano scala [**Foto n. 5**] interno al fabbricato condominiale;
- 2) in riferimento all'appartamento (**Particella 428, Sub 5**) sito al terzo piano [**Foto n. 6**], il portone d'ingresso condominiale del fabbricato, in alluminio anodizzato verniciato, è situato sulla strada comunale via Campania [**Foto n. 7**], mentre la porta d'ingresso dell'appartamento, in legno ad un'anta, è situata all'interno del vano scala condominiale [**Foto n. 8**].

La corte condominiale circonda per intero il fabbricato sul lato Ovest e Sud e per un tratto limitato il lato Est [**Ail. 12**], confina con la corte esclusiva dei coniugi Guidoccio - Miniaci lato Nord, la particella 2012 lato Est, la strada provinciale SP 163/1 lato Ovest e la via comunale Campania lato



Sud. Il fabbricato invece confina solo con la particella 2012 di proprietà degli eredi Aloisio sul lato Est.

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, siti al Piano Seminterrato ed al Piano Terzo, vengono di seguito illustrati, facendo riferimento alle rispettive Planimetrie effettuate con i rilievi sul posto, insieme alla documentazione fotografica.

Locale di deposito (sub 9), come illustrato dalla Planimetria rilevata con i sopralluoghi [All. 13] e dalla documentazione fotografica [All. 14], corrisponde un unico vano ($H = 2,70$ m) con porta di ingresso esterna basculante in lamiera e porta interna di accesso con il vano scala interno al fabbricato [Foto n. 1 – 2].

Unità immobiliare di civile abitazione (sub 5), come illustrato dalla Planimetria rilevata con i sopralluoghi [All. 15] e dalla documentazione fotografica [All. 16] è costituito da :

- Stanza da Letto (**L1**) ($H_m = 3,18$ m) dotata di balcone con Loggia (**LG1**) [Foto n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 6];
- Stanza da Letto (**L2**) ($H_m = 3,07$ m) dotata di balcone con Loggia (**LG2**) [Foto n. 7 – 8 – 9 – 10 11 – 12];
- Stanza da Letto (**L3**) ($H = 2,60$ m) dotata di un balcone con pensilina e due balconi con accesso su Terrazzo (**T**) [Foto n. 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18];
- **WC1** ($H = 2,80$ m) dotato di porta-finestra [Foto n. 19 – 20];
- **WC2** ($H = 2,08$ m) dotato di lucernario posto sulla copertura [Foto n. 21 – 22];
- Salone-Pranzo con angolo cottura (**S/P1**) dotato di un balcone con pensilina [Foto n. 23 – 24 – 25 26 – 27 – 28 – 29];
- Salone-Pranzo con angolo cottura (**S/P2**) dotato di un balcone con accesso su Terrazzo [Foto n. 30 31 – 32 – 33 – 34];
- Atrio di Ingresso **I** ($H = 2,60$ m);
- Corridoio di disimpegno (**DIS1**) ($H = 3,45$ m) [Foto n. 35 – 36 – 37 – 38 – 39];
- Corridoio di disimpegno (**DIS2**) ($H = 2,60$ m).

Tabella descrittiva dell'immobile rilevato : la superficie Utile (SU) misurata è somma delle superfici calpestabili ad uso residenziale del Piano Secondo e le relative Superfici Accessorie (SA). Le superfici sono state determinate in base all'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo , ai sensi dell'art. 8 comma 6 della Legge 05/06/2003 n. 131 ed all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, recepito dalla Giunta della Regione Calabria con Deliberazione n. 642 del 21/12/2017.



Comune	AMANTEA
Frazione	Campora San Giovanni
Via	Campania
Numero Civico	snc
Piano	S2
Superficie	28,80 m² (Locale di Deposito)
Piano	3°
Superficie calpestabile interna (SU)	117,48 m ²
Superficie Accessoria (SA)	69,14 m ² (Balcone + Logge + Terrazzo)
Superficie Complessiva SC=SU+60% SA	158,96 m²
Confini dell'Immobile Piano S2 [All. 12]	Nord : Corte esclusiva coniugi Guidoccio-Miniaci
	Est : Corte esclusiva coniugi Guidoccio-Miniaci
	Sud :
	Ovest : Area Condominiale
Confini dell'Immobile Piano 3° [All. 12]	Nord : Area esclusiva coniugi Guidoccio-Miniaci
	Est : Proprietà Eredi Aloisio
	Sud : Area di Corte Condominiale
	Ovest : Area di Corte Condominiale
	Inferiormente: Proprietà Giampà Walter e Sdao-Cilione
Vani Principali Piano 3°	- n. 3 Stanze da Letto (L1 - L2 - L3) - n. 2 S/Pranzo (S/P1 - S/P2)
Vani Accessori Diretti Piano 3°	- n. 2 Corridoi di disimpegno (DIS1 - DIS2) - n. 1 Ingresso (I) - n. 2 WC (WC1 - WC2)
Pertinenze Piano 3°	- n. 2 Logge (LG1 - LG2) - n. 1 Terrazzo (T) - n. 1 Balcone
Condominio	NO
Parti Comuni	Vano Scala – Area Condominiale
Impianto di Riscaldamento (Piano 3°)	Pompa di Calore : (L1 - S/P1)
Impianto di Raffrescamento (Piano 3°)	
Impianto Elettrico (Piano S2 e 3°)	SI
Impianto Idrico (Piano 3°)	Allacciato alla rete Idrica Cittadina
Impianto del gas (Piano S2 e 3°)	NO
Scaldabagno Elettrico (Piano 3°)	SI
Impianto Fognario (Piano 3°)	Allacciato alla Rete Fognaria Cittadina



Caratteristiche Interne	- Porte in Legno Tamburato Piano 2° (L1 - L2 - L3 - WC1 - WC2 DIS1 - DIS2 - S/P1 - S/P2) - Piano S2 (accesso tra il locale di Deposito e il vano scala interno) - Pavimenti in mattonelle di Ceramica bianca Piano 2° (L1 - L2 - L3 DIS1 DIS2 - S/P1 - S/P2) - Pavimenti in mattonelle di Ceramica colorata Piano 2° (WC1 - WC2) - Pavimenti in mattonelle di Ceramica (Locale di Deposito) - Rivestimenti in Piastrelle di Ceramica colorata (WC1 - WC2) - Rivestimenti in Piastrelle di Ceramica bianca (angolo cottura S/P1 S/P2) - Intonaco civile liscio Piano 2° - Intonaco rustico Piano S2 - Tinteggiatura : Lavabile e traspirante (Piano 2°)
Caratteristiche Esterne	- Porta in Legno con Serratura di sicurezza Piano 2° (Ingresso Appart.) - Serranda basculante in Alluminio Piano S2 (Locale di Deposito) - Avvolgibili in PVC (Balconi e porta-finestra WC1) - Balconi in Alluminio anodizzato verniciato bianco con vetro e camera d'aria (L1 - L2 - L3 - S/P1 - S/P2) - Porta-Finestra in in Alluminio anodizzato verniciato bianco con vetro e camera d'aria (WC1) - Ringhiere in Ferro (Terrazzo - Balcone - Logge) - Pavimenti in mattonelle di Ceramica (Terrazzo - Balcone - Logge) - Intonaco : Cementizio - Tinteggiatura : Idrorepellente.

Le caratteristiche strutturali dell'immobile sono le seguenti :

L'immobile è strutturalmente realizzato in c.a. costituito da un telaio di travi e pilastri, con tampognatura esterna e tramezzi divisorii interni in mattoni di laterizio.

Dall'esame visivo, dal punto di vista statico la struttura non evidenzia segni di dissesti e/o di cedimenti.

Stato di conservazione dell'immobile :

La situazione dello stato igienico sanitario dell'appartamento sito al Piano Terzo non dimostra alcuna criticità, invece al locale di Deposito, sito al Piano Seminterrato (S2), si sono notate infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal solaio superiore, nonché umidità sui muri perimetrali prospicienti il terreno circostante.

La situazione Impiantistica è la seguente :

Dall'esame visivo effettuato risultano in buono stato di conservazione l'impianto elettrico sia del locale di Deposito che dell'appartamento, nonché l'impianto idrico e di scarico delle acque reflue domestiche dell'appartamento sito al 3° piano. L'impianto elettrico, effettuato all'epoca della costruzione, non dispone di alcuna certificazione, invece per l'Impianto Idrico, non essendo installata alcuna Caldaia a Gas, non è necessaria la Certificazione.



Nella zona ove è situato l'immobile si possono individuare le [opere di urbanizzazione primaria](#) (ai sensi dell'art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847), come da tabella :

Opere di Urbanizzazione Primaria	SI	NO
Strade a servizio degli insediamenti	X	
Allacciamenti alla viabilità principale	X	
Allacciamenti alle vie di comunicazione verso l'esterno (S.S. 18)	X	
Spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli (Condominiali)	X	
Allacciamenti degli scarichi delle acque luride (nere) alla rete urbana	X	
Allacciamenti della rete idrica alla rete urbana	X	
Rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie	X	
Rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento		X
Rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici	X	
Pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico	X	
Spazi di verde attrezzato		X

Poco distante dalla zona ove è situato l'immobile (circa 3 Km), si possono individuare le [opere di urbanizzazione secondaria](#) (ai sensi dell'art. 44 della Legge n. 865/1971), come da tabella :

Opere di Urbanizzazione Secondaria	SI	NO
Asili nido		X
Scuole materne ed elementari	X	
Scuole medie	X	
Scuole Secondarie di secondo grado		X
Mercati di quartiere		X
Delegazioni comunali	X	
Chiese ed altri edifici religiosi	X	
Impianti sportivi di quartiere		X
Centri sociali e Attrezzature culturali e sanitarie		X
Aree verdi di quartiere (Condominiale)		X

Poco distante dalla zona ove è situato l'immobile (circa 3 Km), si possono individuare i [servizi](#) offerti, come da tabella :



Servizi	SI	NO
Farmacie e parafarmacie	X	
Centri Commerciali	X	
Uffici Postali	X	
Bar, Ristoranti	X	
Alberghi, Hotel, B&B	X	
Strutture Balneari (Lidi)	X	
Negozi al dettaglio	X	
Banche	X	

La zona in cui è sito l'immobile oggetto di Perizia è centrale rispetto al centro della città edificata, con riferimento allo strumento urbanistico vigente (PRG) è situato in Aree Urbane Sature (B1). Dall'ubicazione dell'immobile sono raggiungibili in circa dieci minuti tutti i servizi e le opere di Urbanizzazione Secondaria.

Le [principali vie di comunicazione verso l'esterno](#) sono la S.S. 18 tirrenica raggiungibile in circa 5 minuti e la Stazione Ferroviaria, poco distante dal fabbricato, raggiungibile in circa 10 minuti. In riferimento ai [collegamenti verso il centro della città](#) vi sono strade comunali variamente dislocate e concatenate su tutto il territorio.

Identificazione Pregressa dei Beni

→ [La descrizione del bene in relazione ai dati catastali attuali e pregressi](#)

Dal confronto tra le risultanze dei dati estrapolati dalla Visura Storica Catastale degli immobili pignorati [All. 7] e l'Atto di Vendita [All. 9], risultano esserci incongruenze nei passaggi di proprietà, per cui si è scelto di dare certezza all'atto di acquisto degli immobili oggetti di stima, ricostruendo i passaggi di proprietà di entrambe le unità immobiliari, nel modo seguente :

Unità Immobiliare sub 5 e sub 9

- ◆ la costituzione dell'immobile agli atti catastali risulta essere stata effettuata in data 06/07/1992, successivamente all'Atto di acquisto del 13/01/1992, pertanto, fino alla data del 12/01/1992 risulta di proprietà della : “ *Costruzioni Generali Tirreniche S.R.L. con sede in Amantea alla frazione di Campora San Giovanni in via Lipari*” in qualità di proprietà di 1000/1000;
- ◆ dalla data del 13/01/1992 fino ad oggi l'immobile oggetto di Stima, risulta proprietaria la sig.ra Longo Olga ed attualmente a lei intestato, *in qualità di proprietaria al 1000/1000*;



➔ La descrizione del bene in relazione alla conformità di quanto citato nell'atto di pignoramento

Relativamente al Locale di Deposito identificato con la particella n. 428 Sub 9, dal confronto tra le planimetrie Catastali [All. 8] e lo stato dei luoghi accertato [All. 13], non risultano esserci differenze, invece per l'appartamento sito al 3° piano, individuato con la particella n. 428 Sub 5, dal confronto tra la planimetria Catastale [All. 8] e lo stato dei luoghi accertato [All. 15], le differenze che si sono riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, sono dovute ad una diversa e parziale suddivisione interna degli ambienti, effettuata con pareti divisorie in cartongesso.

Tali variazioni riscontrate non comportano alcuna difformità circa la descrizione del bene citato nell'atto di pignoramento ma si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi risultante dalla planimetria catastale, mediante demolizione e ricostruzione delle pareti divisorie che hanno modificato l'originaria divisione degli ambienti [All. 15_bis].

- C -

Stato di Possesso

In riferimento all'immobile sito al Piano Seminterrato, identificato con la particella n. 428 Sub 9, esso è classificato catastalmente come Locale di Deposito e come tale viene utilizzato dalla sig.ra Longo Olga, eseguita del procedimento in corso, mentre l'immobile sito al 3° piano, identificato con la particella n. 428 Sub 5, con le divisioni interne effettuate tramite pareti divisorie, l'intero appartamento è stato suddiviso in due [All. 17], quello di maggior superficie viene occupato con contratto di affitto dalla sig.ra Matilde Naccarato con scadenza in data 02/11/2024 [All. 2], l'altro viene utilizzato direttamente dalla proprietaria, sig.ra Longo Olga.

- D -

Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri anche di Natura Condominiale

In riferimento alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amantea ed in base ad altra documentazione reperita nel corso delle indagini, per gli immobili pignorati si sono desunte le seguenti formalità, vincoli e/o oneri :

- NON SONO sottoposti a nessun vincolo artistico, storico e archeologico di inalienabilità o di indivisibilità
- NON SONO sottoposti a nessun vincolo urbanistico e/o amministrativo
- NON SONO sottoposti ad acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche
- NON SONO assoggettati a sequestri penali ed amministrativi
- **SONO ASSOGGETTATI al vincolo Paesaggistico – Ambientale**
- NON SONO assoggettati al vincolo Archeologico



- **SONO ASSOGGETTATI** al vincolo Sismico di zona sismica di II Categoria
- NON SONO assoggettati al vincolo Idrogeologico
- NON SONO assoggettati ad oneri condominiali
- SONO DI PROPRIETÀ della sig. Longo Olga al 1000/1000, come risulta dalla Certificazione Notarile del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo [All. 5] e dall' Atto di Compravendita del Notaio Fabio Posteraro in Roggiano Gravina del 13/01/1992 rep. n. 24858, Racc. n. 4565 e trascritto a Cosenza il 05/02/1992 al n. 5435 del R.G. E n. 5130 del R.P. [All. 9].

- E -

Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amantea, richiesta accesso atti del 29/03/2023 e visione in data 06/06/2023 e 04/07/2023 [All. 18], unitamente agli Atti Catastali, ho potuto ricostruire l'iter Urbanistico e verificare eventuali difformità o irregolarità edilizie ed urbanistiche dell'immobile, come di seguito descritto :

- ➔ il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 722 del 23/05/1987 [All. 19] rilasciata a “Costruzioni Generali Tirreniche S.r.L.” con sede in Amantea in Via Lipari n. 3, relativa alla costruzione di un fabbricato di Civile Abitazione e Garage costituito da tre piani e un Piano Seminterrato con strutture portanti in c.a. da realizzare in località Campora San Giovanni al foglio n. 33/b sulle particelle n. 427, 428 e 429;
- ➔ successivamente, in data 06/07/1992 è stata effettuata la presentazione delle Planimetrie al Catasto Fabbricati di Cosenza.

Dal confronto tra gli elaborati del Progetto rilasciato con Concessione Edilizia n. 722 e le rilevazioni scaturite dalle operazioni peritali effettuate sul posto, relativamente agli immobili pignorati, si possono desumere le seguenti situazioni:

- a) il locale di deposito, situato al Piano seminterrato (catastalmente indicato con Piano S2) risulta essere **conforme alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati sul posto**, ma **difforme rispetto ai grafici progettuali approvati**, cui si è rilevato una maggiore superficie netta di 6,25 m², che si può ipotizzare sia dovuta a diversa suddivisione interna dei locali oppure all'utilizzo di un incremento di superficie in fase di costruzione, situazione attualmente difficile da determinare in quanto il locale confina con proprietà estranee alla esecuzione immobiliare;
- b) l'appartamento di civile abitazione, situato al quarto piano fuori terra (catastalmente indicato con Piano 2), risulta **completamente abusivo** rispetto alla Concessione Edilizia rilasciata, la quale, come risulta dagli elaborati progettuali presentati al Comune, prevedeva la costruzione di n. 4 piani (n. 3 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato) e doveva terminare con una copertura a



padiglione di altezza massima di 1,50 metri [All. 20]. Allo stato attuale, invece, risultano n. 5 piani in cui l'ultimo piano, di proprietà della sig.ra Longo e oggetto di pignoramento, è stato realizzato in sostituzione della copertura prevista in progetto;

- c) da parte del Comune di Amantea non è stato rilasciato alcun Certificato di Abitalità e/o Agibilità;
- d) al Comune di Amantea non risultano presentate istanze di Condonò Edilizio, ai sensi della Legge n. 47/1985, della legge n. 724 del 1994, del D.L. n. 269 del 2003 convertito con la Legge n. 326 del 2003, né di Sanatoria Edilizia, ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., da parte dell'Impresa Costruttrice "Costruzioni Generali Tirreniche S.r.L." o della sig.ra Longo Olga;
- e) non ci sono stati sequestri penali e/o amministrativi;
- f) non vi è stata alcuna acquisizione gratuita al patrimonio comunale (art. 31, comma 3 DPR n. 380/2001) per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- g) non è mai stata prevista un'ordinanza di demolizione da parte del Comune di Amantea (art. 34, comma 1 DPR n. 380/2001) per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- h) con la Concessione Edilizia n. 722 del 23/05/1987 lo strumento urbanistico vigente era il PdF e B3 la zona omogenea interessata alla costruzione che ammetteva una altezza massima di 10,50 metri e n. 3 piani fuori terra, mentre l'attuale strumento urbanistico vigente è il PRG e la zona omogenea interessata è B1 che ammette una altezza massima di 14,50 metri e n. 4 piani fuori terra; entrambi gli strumenti ammettono un indice di fabbricabilità fondiaria Iff = 3 mc/mq.

In definitiva si ha :

- ✓ che la planimetria del locale di deposito (particella n. 428 Sub 9) rilevata con le operazioni peritali risulta conforme alla Planimetria Catastale, mentre è difforme ai grafici di progetto. Tuttavia, può essere assoggettata a sanatoria edilizia ai sensi dell' art. 36 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, considerato che la difformità dalla Concessione Edilizia è quella di aver utilizzato una maggiore superficie al piano seminterrato, che risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della costruzione del fabbricato, che allo stato attuale. Tale Permesso in Sanatoria, ai sensi dell' art. 36 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, riferito alla superficie utilizzata in più, è subordinato al pagamento di una oblazione pari al doppio del costo di costruzione.

Il Costo di Costruzione, attualmente, per il Comune di Amantea è stato individuato in :

$$C_c = 7 \% \times 268,29 \text{ €/m}^2 = 18,78 \text{ €/m}^2$$

la Superficie da sanare risulta una Superficie Non Residenziale (SNR), pari al 60 % della



superficie abusiva :

$$SNR = 0,6 \times 6,25 \text{ m}^2 = 3,75 \text{ m}^2$$

l'oblazione risulta :

$$O_b = 2 \cdot SNR \cdot C_c = 2 \cdot 3,75 \cdot 18,78 = \text{€ } 140,85$$

- ✓ che l'appartamento sito al Piano 3° ([particella n. 428 Sub 5](#)), **completamente abusivo**, non può essere sanato in quanto :
- l'immobile è stato costruito successivamente al 1° ottobre 1983 e non è stata presentata nessuna domanda di sanatoria straordinaria (Legge n. 47 del 1985, Legge n. 724 del 1994, Legge n. 326 del 2003);
 - non trova applicazione la c.d. sanatoria ordinaria, ossia quella prevista dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., in quanto viene a mancare la doppia conformità, ossia gli interventi edilizi abusivi per essere sanati devono essere conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento della realizzazione dell'abuso e sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la sanatoria. Dalla considerazione che l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_{ff} = 3 \text{ mc/mq}$ utilizzato per definire la volumetria della costruzione del fabbricato (strumento edilizio dell'epoca era il PDF), è lo stesso dello strumento urbanistico vigente (PRG), ne consegue che la volumetria definita all'epoca del progetto senza la costruzione del 3° Piano rimane ancora oggi attuale, quindi non poteva essere costruito un ulteriore piano all'epoca della costruzione, in quanto si superava la volumetria ammessa, né tanto meno oggi, per cui si deduce che vengono a mancare i presupposti della doppia conformità, per sanare il piano realizzato abusivamente.

Inoltre vi è da considerare che l'appartamento sito al Piano 3° può essere oggetto di accertamento di conformità, da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Amantea, e quindi può essere assoggettato ad una **Ordinanza di demolizione** ai sensi del comma 1 dell'art. 34 del DPR n. 380/2001, o ad una **sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392**, ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del DPR n. 380/2001. **L'ingiunzione della sanzione, comunque, non va a sanare l'abusivismo** realizzato.

Riassumendo, per gli immobili oggetti di pignoramento, si prospettano le seguenti situazioni :

- per il **Locale di Deposito** ([particella n. 428 Sub 9](#)), considerato che l'intervento abusivo realizzato al piano S2, ossia l'utilizzazione di una maggiore superficie per la costruzione di tale locale risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ai sensi dell' [art. 36 del D.P.R. n. 380/2001](#), può essere presentata [al SUE di Amantea](#), da parte di un tecnico abilitato, un [Permesso in Sanatoria](#) con il versamento dell'oblazione pari ad € 140,85.



Tempi e Costi per la Sanatoria del <u>locale di Deposito</u> (particella n. 428 Sub 9) - APE		
Tipo di Richiesta	Tempo di attesa	Costo
Oblazione PERMESSO in Sanatoria	30 giorni	€ 140,85
Diritti di Segreteria Permesso in Sanatoria	-----	€ 100,00
Compensi Tecnico (Permesso in Sanatoria)	-----	€ 700,00
Compensi Tecnico (APE)	-----	€ 300,00
Totale Costo		€ 1.240,85

- per l'appartamento sito al Piano 3° (particella n. 428 Sub 5), tenendo conto che si sono effettuate delle variazioni interne all'immobile, si dovranno effettuare le seguenti operazioni :
- demolizione e ricostruzione di pareti divisorie per ripristinare la situazione originaria individuata dalla planimetria catastale attuale;
 - redigere l' APE (Attestato di Prestazione Energetica), ai sensi del Decreto del 26/06/2015, da un tecnico abilitato.

Demolizione e Ricostruzione Pareti divisorie <u>appartamento sito al Piano 2°</u> (particella n. 428 Sub 5) - APE		
Tipo di Richiesta	Tempo di attesa	Costo
Demolizione e Ricostruzione Pareti divisorie	-----	€ 1.000,00
Compensi Tecnico (APE)	-----	€ 700,00
Totale Costo		€ 1.700,00

- per l'appartamento sito al Piano 3° (particella n. 428 Sub 5), che risulta essere completamente abusivo e senza alcuna possibilità di sanatoria, viene calcolato il costo per la demolizione dello stesso, tenendo conto che esso fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. in solido con la restante parte dell'intero fabbricato, pertanto per la sua demolizione sono necessarie lavorazioni eseguite a mano con l'utilizzo essenzialmente di martello demolitore.
- Per la redazione del computo metrico dei lavori, necessari per la demolizione delle opere abusive è stato utilizzato il Prezzario della Regione Calabria 2024, e la somma che si è determinata ammonta complessivamente a **€ 86.035,95**. In tale computo è stato inserito il rifacimento della pavimentazione, previa sottostante impermeabilizzazione, della superficie assoggettata a demolizione, onde evitare eventuali danni per infiltrazioni di acque meteoriche ai piani sottostanti, nonché l'IVA al 22 % [**All. A**]. Tenendo conto che il costo di demolizione va a decurtare il valore di stima dell'immobile, tale stima, rispetto alla precedente, è stata rimodulata [**All. 22 bis**] utilizzando il valore medio OMI dell'intervallo preso in considerazione, contro quello minimo precedente con il quale si era tenuto conto dell'abuso edilizio.



- F -**Formazione dei Lotti**

Gli immobili pignorati, di proprietà della sig.ra **Longo Olga** , risultano essere :

- 1) un locale di deposito identificato con la **particella n. 428 Sub 9**, sito al Piano Seminterrato S2;
- 2) un appartamento di civile abitazione identificato con la **particella n. 428 Sub 5**, sito al Piano 3°, corrispondente al quarto piano fuori terra.

Pertanto i Lotti che si andranno a considerare sono due :

- **Lotto n. 1** locale di deposito (**particella n. 428 Sub 9**);
- **Lotto n. 2** appartamento di civile abitazione (**particella n. 428 Sub 5**).

- G -**Valore del Bene e Costi**

Il Software utilizzato per la redazione della Stima dell'immobile è il seguente :

ACTASTIME Pro 8.4.0 di Acta Architettura s.r.l. – licenza d'uso del AS4443B467OSMO1

Concessa a Studio Tecnico IBD Progetti

Per i Servizi di Valutazioni Immobiliari Nazionali online, previa regolare registrazione :

Borsinoimmobiliare.it

STIMA DEGLI IMMOBILI**Criteri di determinazione della Superficie Commerciale Sc**

La determinazione della superficie commerciale è stata fatta secondo le indicazioni contenute nell'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

- a) vani principali e accessori diretti : si determina misurando la superficie al lordo delle murature



interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare :

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare :

la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura :al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - a) nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - b) nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - c) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - d) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

METODI DI STIMA ADOTTATI

In questo paragrafo viene descritta sinteticamente la scelta dei criteri estimativi adottati, utilizzando il Software *ACTASTIME Pro 8.4.0*, da cui è scaturita la Stima dell'immobile [Ail. 32], utilizzando i seguenti Metodi di Stima :



- Borsino OMI della Agenzia delle Entrate
- per Comparazione
- per Capitalizzazione

→ Metodo di stima O.M.I.

L'**OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)** è una banca dati della Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendita e locazione. I dati sono espressi in valore €/mq. e sono aggiornati ogni sei mesi. Attualmente, sono aggiornati al primo semestre 2020. La banca dati riporta i valori minimi e massimi sia per la compravendita che per la locazione. I valori tengono in considerazione i seguenti parametri:

- il **Comune** in cui è ubicato l'immobile
- la **zona OMI** omogenea di riferimento
- la **destinazione** dell'immobile (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)
- la **tipologia** dell'immobile (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale, ..)
- lo **stato conservativo** (fatiscente, normale, buono, ottimo, ..)

Con il provvedimento del 27 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, comma 307. Viene attribuito all'ADE (**Agenzia Delle Entrate**) il compito di individuare i criteri per la determinazione del *valore normale degli immobili*.

Il *valore normale* corrisponde al valore di mercato di una unità immobiliare, come determinato dalla Agenzia delle Entrate ma integrato da alcuni parametri e coefficienti correttivi, quali:

- il **piano**
- la **categoria catastale**

In mancanza di una quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia, si deve fare riferimento alla tipologia OMI più prossima in base alla categoria catastale.

→ Metodo di stima per Comparazione

Alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "*comparativo diretto ponderato per punti di merito*", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e tre immobili simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Nel determinare il Valore di Mercato unitario si è anche tenuto conto della più recente metodologia di calcolo del "*valore normale dei fabbricati*", disciplinata con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 - *Disposizioni in materia di*



individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) – (G.U. n. 182 del 7 agosto 2007).

L'applicazione dei "*Punti di merito*" ha consentito, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto. Nelle singole schede di valutazione degli immobili presi in considerazione, il punto cardine per il confronto con l'immobile da stimare è rappresentato dalle caratteristiche simili, da armonizzare con i seguenti coefficienti correttivi, presi in esame :

livello del piano - presenza o meno dell'ascensore - orientamento - esposizione - affaccio balconi - distribuzione - luminosità - vetustà - finiture - manutenzione - riscaldamento efficienza energetica - locazione - condizioni dello stabile - parcheggio - trasporti - traffico taglio - zona - produttività - regolarità urbanistica - regolarità catastale; ecc.

→ [Metodo di stima per capitalizzazione](#)

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio (r) che si definisce saggio di capitalizzazione $V_m = R_n / r$.

Quindi la stima per capitalizzazione del reddito mira a simulare il mercato immobiliare non in senso astratto ma con riferimenti concreti sia nella stima del reddito da capitalizzare, rilevando i canoni di affitto di immobili simili all'immobile da stimare, sia nella ricerca del saggio di capitalizzazione estraendolo generalmente in segmenti di mercato diversi da quello dell'immobile da stimare.

Per la stima del Locale di Deposito (**Lotto n. 1**) sono stati utilizzati :

→ [Metodo di stima O.M.I.](#)

→ [Metodo di stima per capitalizzazione](#)

Per la stima dell'abitazione di tipo civile sita al Piano 3° (**Lotto n. 2**) sono stati utilizzati :

→ [Metodo di stima O.M.I.](#)

→ [Metodo di stima per Comparazione](#)



STIMA LOTTO n. 1**Locale di Deposito (particella n. 428 Sub 9)**Determinazione della Superficie Commerciale S_c

La Superficie Commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto che si tratta di un locale non residenziale che può essere utilizzato come deposito o garage, viene preso in considerazione tutta la superficie utile pari a 28,80 m² nonché quella occupata dalle murature per un totale di :

➔ superficie lorda del locale comprensivo dei muri = 38,13 m² (al 100 %)

$$S_c = 38,13 \text{ m}^2$$

La Superficie Commerciale (S_c) calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, approssimata all'unità risulta essere la seguente :

$$S_c = 38 \text{ m}^2$$

Determinazione del valore di mercatoLocali di Deposito simili a quello oggetto della stima VM_u

N.	FONTE	VM_u
1	Dalla Banca Dati dell'OMI 1° Semestre Anno 2023, Magazzini	315 ÷ 405 [€/m ²]

1) METODO DI STIMA CON I VALORI O.M.I.**Determinazione del Valore di Mercato a mq con i valori O.M.I. per il Locale di Deposito**

- Probabile Valore di stima compreso nella fascia OMI : € 400,00
- Superficie Commerciale dell'immobile oggetto di Stima : 38,00 m²

$$\text{Stima con Borsino OMI} : V_{OMI} = 38,00 \times 400,00 = \text{€ } 15.200$$



2) METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

Dalla consultazione dei Valori di Locazione per Magazzini (€/m² x mese) dalla *Banca Dati dell'OMI* relativa al 1° Semestre dell'anno 2023 risulta :

Min : 1,6

Max : 2,1

individuando il valore di 1,7 €/m² x mese, compreso nella fascia di valori tra il min ed il max.

Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile

- Valore di Locazione = 1,7 €/m² x mese

- Superficie Commerciale dell'immobile oggetto di Stima : 38,00 m²

Valore di Locazione Mensile (1° Semestre 2023) = 1,7 x 38,00 = € 64,60

che si arrotonda a € **65,00 mensili**

cui corrisponde il più probabile Valore di Locazione Annuale (1° Semestre 2023) = € **780,00**

Considerando che le spese annuali di proprietà, mediamente possono oscillare tra il 15 ed il 25 % del valore di locazione annuale, viene preso in considerazione il 20 %, a cui corrisponde il seguente valore:

Spese annuali di proprietà = 20 % x 780 = € 156,00

La rendita netta annua = 780 - 156 = € 624,00

Il valore medio del **Saggio di Capitalizzazione** preso in considerazione è pari al : **3,5 %**

Il calcolo del Valore di Mercato dell'immobile per Capitalizzazione è dato dal rapporto tra la Rendita Netta Annua ed il Saggio di Capitalizzazione, ossia :

Stima per Capitalizzazione : $V_{SCA} = 624/0,035 = € 17.828,57$

che si approssima a : **$V_{SCA} = € 17.829$**

Tenendo conto dei risultati sopra ottenuti con i due Metodi utilizzati, si ottengono i seguenti Valori di Mercato :

$V_{OMI} = € 15.200$

$V_{SCA} = € 17.829$



IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO È ottenuto effettuando LA MEDIA ARITMETICA dei valori trovati con i due metodi :

$$VM = (15.200 + 15.829)/2 = \text{€ } 16.514,50 \text{ [All. 21]}$$

Cui corrisponde un **Prezzo medio a m²** di : $16.514,50/38 = 434,59 \text{ €/m}^2$ [All. 21]

QUADRO RIASSUNTIVO

Valore di mercato dell'immobile di stima: **€ 16.514,50**

COSTI DA SOSTENERE

→ Diritti di Segreteria	€ 100,00
→ Oblazione PERMESSO in Sanatoria	€ 140,85
→ Compensi Tecnico (Permesso in Sanatoria)	€ 700,00
→ APE	€ 300,00

TOTALE COSTI € 1.240,85

VALORE FINALE DEL LOTTO n. 1 : € 15.273,65



STIMA LOTTO n. 2**Immobile di Civile Abitazione (particella n. 428 Sub 5)**Determinazione della Superficie Commerciale S_C

La Superficie Commerciale complessiva dell'appartamento oggetto di stima, tenendo conto della superficie dei vani principali, dei vani accessori diretti, dei vani accessori indiretti e delle pertinenze, calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, risulta:

- ➔ superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti = 138,52 m² (al 100 %)
- ➔ superficie Balconi e Terrazzi comunicanti : 25,00 m² (al 30 % per Sup. fino a 25 mq) = 7,50 m²
- ➔ superficie Balconi e Terrazzi comunicanti : 44,14 m² (al 10 % per sup. > 25 m²) = 4,41 m²

$$S_C = 138,52 + 7,50 + 4,41 = 150,43 \text{ m}^2$$

La Superficie Commerciale (S_C) calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, approssimata all'unità risulta essere la seguente :

$$S_C = 150 \text{ m}^2$$

Il più probabile Valore di Stima dell'immobile [**All. 22_bis**] è stato determinato dalla **Media Aritmetica dei valori dei Metodi di Stima utilizzati** (O.M.I. 1° semestre 2023 - per Comparazione per Richiesta Prezzi).

Determinazione del valore di mercatoAppartamenti simili a quello oggetto della stima

N.	FONTE	VM _u
1	Dalla Banca Dati dell'OMI 1° Semestre Anno 2023, Abitazioni di tipo civile	800 ÷ 1.100 [€/m ²]

1) METODO DI STIMA CON I VALORI O.M.I.**Determinazione del Valore di Mercato a mq con i valori O.M.I. per abitazioni di tipo civile**

- Coefficiente Correttivo derivante dalle caratteristiche dell'immobile : **0,872552**
- considerato che non ha giustificazione il valore minimo OMI, in relazione all'abusivismo dell'immobile, visto che il costo di demolizione andrà a decurtare il valore di stima dello stesso, viene scelto, come Valore di Zona, il valore medio dell'intervallo pari a **950 €/m²**



- Superficie Commerciale dell'immobile oggetto di Stima : **150,00 m²**

Stima con Borsino OMI : $V_{OMI} = 150,00 \times 0,872552 \times 950,00 = \text{€ } 124.339$

2) METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE PER RICHIESTA PREZZI

Determinazione del Valore Medio di Mercato a m² dal confronto con sei abitazioni similari di tipo civile

- Valore Medio richiesto di prezzi (€/m²) del confronto con le sei abitazioni = €/ m² 694,53

Determinazione del Valore di Mercato dell'immobile

- Coefficiente Correttivo dell'immobile oggetto di Stima : 0,872552

- Superficie Commerciale dell'immobile oggetto di Stima : 150,00 m²

Stima per Comparazione Richiesta Prezzi : $V_{RP} = 150,00 \times 0,872552 \times 694,53 = \text{€ } 90.902$

Tenendo conto dei risultati sopra ottenuti con i due Metodi utilizzati, si ottengono i seguenti Valori di Mercato :

$$V_{OMI} = \text{€ } 124.339$$

$$V_{RP} = \text{€ } 90.902$$

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO È ottenuto effettuando LA MEDIA ARITMETICA dei valori trovati con i due metodi :

$$VM = (124.339 + 90.902)/2 = \text{€ } 107.620,50 \text{ [All. 22_bis]}$$

Cui corrisponde un **Prezzo medio a m²** di : $107.620,50/150 = 717,47 \text{ €/m}^2 \text{ [All. 22_bis]}$

QUADRO RIASSUNTIVO

Valore di mercato dell'immobile di stima: **€ 107.620,50**

COSTI DA SOSTENERE

➔	presentazione dell' APE (Tecnico)	€	700,00
➔	Demolizione e Ricostruzione Pareti divisorie	€	1.000,00
➔	Computo metrico estimativo per la Demolizione dell'intero immobile	€	86.035,95
TOTALE COSTI			€ 87.735,95

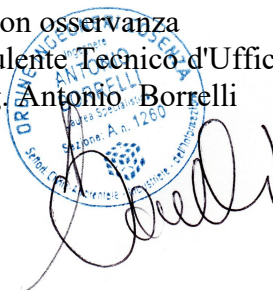
VALORE FINALE DEL LOTTO n. 2 : € 19.884,55



Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dei lotti così come espressi precedentemente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il SIG. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Diamante, 10 Gennaio 2025

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Borrelli

A blue circular stamp is visible behind the signature. The text within the stamp includes "TRIBUNALE DI PAOLA (CS)", "RGEI 102/2022", and "Ing. Antonio Borrelli".