



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Esecuzioni immobiliari – Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

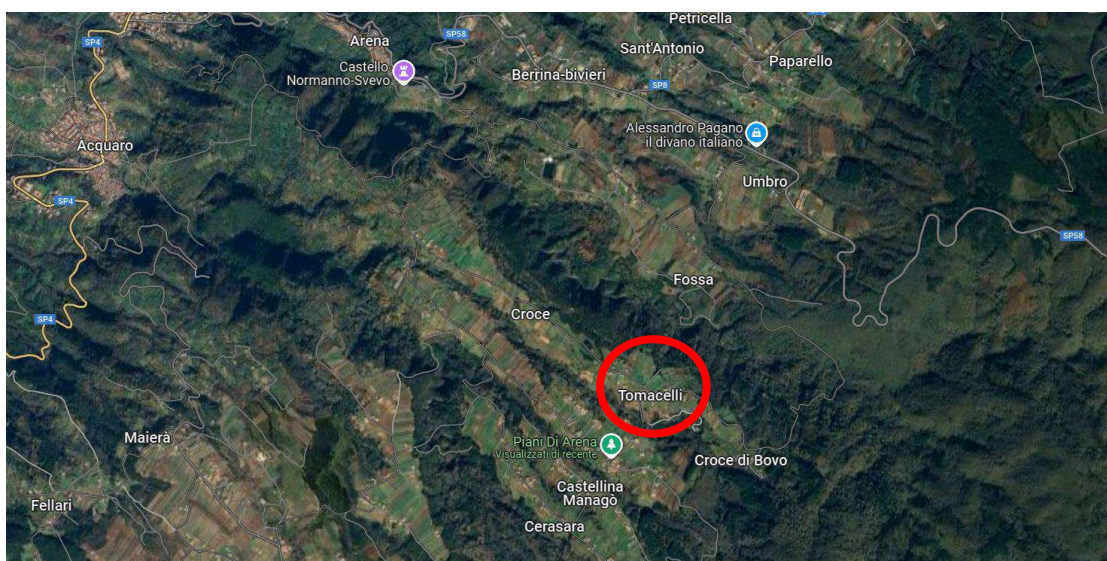
PROC. ESEC. n° 27/2024

BCC NPLS 2019 S.r.l., contro XXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

*Terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale ed altri manufatti, sito in
Arena (VV) Contrada Tomacelli n. 7*



Udienza al 15/01/2024

Custode: Avv. Rossana Caserta



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 27/20204

BCC NPLS 2019 S.r.l., contro XXXXXXXXXXXX

L'Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Giulia Orefice del Tribunale di Vibo Valentia in data 13 luglio 2024 ha conferito alla sottoscritta Arch. Paola Baldo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 375, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in oggetto.

In occasione del giuramento di rito prestato in data 24 luglio 2024 veniva posto alla scrivente il quesito articolato in vari punti di seguito relazionati.

Gli immobili oggetto di perizia sono rappresentati da:

- **Terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale ed altri manufatti sito in Arena (VV) località "Uomo Morto", contrada Tomacelli, censito nel N.C.T. del comune di Arena al foglio xx, part. Xx (fabbricato rurale) e part. xxx (terreno).**

I quesiti posti al sottoscritto Stimatore risultano:

QUESITO 1

Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.

QUESITO 2

Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

QUESITO 3

A fornire una sommaria descrizione del bene previo necessario accesso.

QUESITO 4

Riferire sullo stato di possesso dei beni pignorati con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione, con specifica attenzione

all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

QUESITO 5

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- *Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)*
- *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.*

QUESITO 6

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

QUESITO 7

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Nel caso di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art.46 del D. Lgs 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione sia iniziata prima del 1 settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

QUESITO 8

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate.

QUESITO 9

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente.*

QUESITO 10

Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando la data di stipula del contratto e della relativa registrazione), o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

L'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato(con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore di stima dell'immobile, l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso (a riguardo consideri 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, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

QUESITO 11

Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della redazione della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO 12

Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà

essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

QUESITO 13

Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

QUESITO 14

Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).

QUESITO 15

Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

QUESITO xx

Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

QUESITO 17

Indichi infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

LOTTO UNICO: Terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale ed altri manufatti sito in Arena (VV) località “Uomo Morto”, contrada Tomacelli, censito nel N.C.T. del comune di Arena al foglio xx, part. xx (fabbricato rurale) e part. xxx (terreno).

1. RISPOSTA AL QUESITO 1

Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile...

Il sopralluogo per la visione dei beni è stato fissato per il giorno 1 agosto 2024 alle ore 10:00 con incontro presso i luoghi. La sottoscritta ha comunicato al creditore, tramite P.E.C., e al debitore mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, l’avviso della data e dell’orario di accesso ai beni pignorati. La documentazione catastale e l’indagine cartografica eseguita nei giorni precedenti hanno permesso l’individuazione univoca dei beni da periziare, consistenti in un terreno agricolo ubicato in Arena con sovrastante fabbricato rurale e altri manufatti. Alle ore 10:00, presso il luogo fissato per l’incontro, si è avuta la presenza, oltre che della sottoscritta e del Custode, della sig.ra XXXXXXXXXXXX(debitrice). Si è effettuato quindi l’accesso ai beni, eseguendo rilievo fotografico e metrico.

2. RISPOSTA AL QUESITO 2

Identificare i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali...

Descrizione: Terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale ed altri manufatti. Il terreno ha un’estensione di circa 850 mq. Il fabbricato rurale ha la consistenza catastale di circa 390 mq (fabbricato e corte). Sul Terreno insistono altri manufatti ad un piano fuori terra di circa 180 mq di superficie.

Ubicazione: sito in Arena (VV) località “Uomo Morto”, contrada Tomacelli.

Dati Catastali: Dalla visura effettuata presso l’Ufficio del Territorio di Vibo Valentia l’immobile in esame è identificato al Catasto Terreni della provincia di Vibo Valentia, Comune censuario Arena, al:

- **Foglio xx, particella xxx**, Qualità Seminativo Irriguo, classe 3, are 08.50 - R.D.

euro 1,98 R.A. euro 0,83.

- **Foglio xx, particella xx** Fabbricato Rurale di are 03.90

Confini: proprietà [redacted] salvo altri.

Atto di pignoramento: Atto di Pignoramento del 03/05/2024 rep. 442, trascritto in data 10/06/2024 ai nn. 3338, a favore di BCC NPLS 2019 E.R.L. sede Conegliano contro XXXXXXXXXXXX nata [redacted] il XXXXXXXX la quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà

Atto di provenienza: l'immobile pignorato è di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata [redacted] il XXXXXX, per la quota pari ad 1/1 di proprietà, alla quale è pervenuto da XXXXXXXXXXXX nata [redacted] il XXXXXXXX per 13/30 di piena proprietà, XXXXXXXX nata [redacted] il XXXXXXXXXXXXXXXX per 17/30 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Palermo Maria, sede di Mileto, del XXXX rep. XXXXXXXXXXXX trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia il XXXXXXXXXXXX al n. XXXXXXXX.

Copia conforme del titolo di proprietà è stato richiesto all'Archivio notarile di Catanzaro.

3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

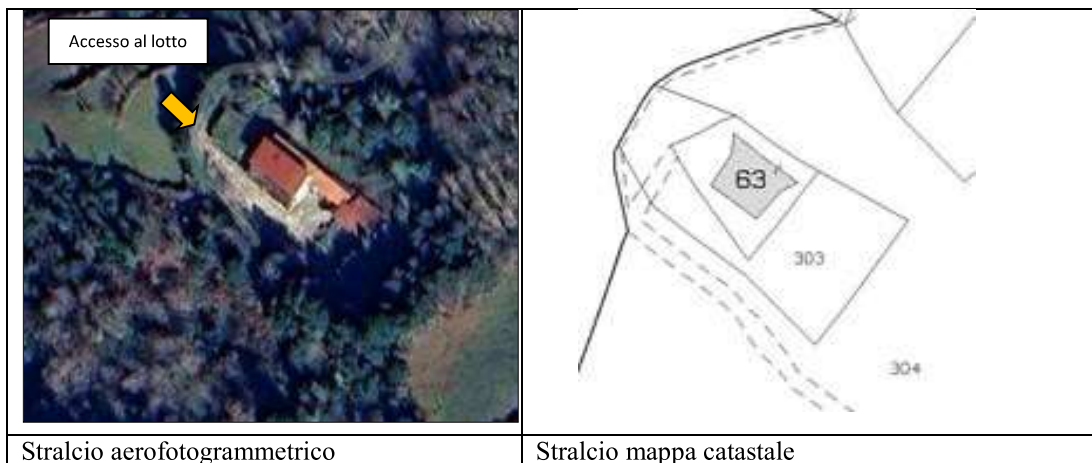
Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i...

Terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale e altri manufatti, sito in località "Fontana Tomacelli" del comune di Arena, zona periferica del comune, lontana dal centro abitato. L'accesso avviene tramite una strada sterrata che si imbecca dalla strada provinciale. Il fabbricato è isolato, lontano da servizi di prima necessità e dalle attività commerciali.



Il terreno presenta conformazione irregolare con forma allungata e morfologia piuttosto pianeggiante. Per tutto il perimetro è presente una recinzione realizzata per lo più da rete metallica, pali in legno e blocchi, ad eccezione di una porzione sul lato ovest costruita con muro in cemento armato, lato da cui si ha l'ingresso carrabile tramite cancello in metallo.

Il lotto si presenta in gran parte cementato, con piccole porzioni di terreno ad est ed



ovest, utilizzate come orto familiare.

Fabbricato rurale (part. Ila xx): è di forma regolare a due piani fuori terra, con piano terra rifinito (internamente è presente ampio salone con cucina, bagni e camere da letto) e piano primo in parte rustico (unico ambiente mansardato). Sul prospetto anteriore è presente un ampio portico.



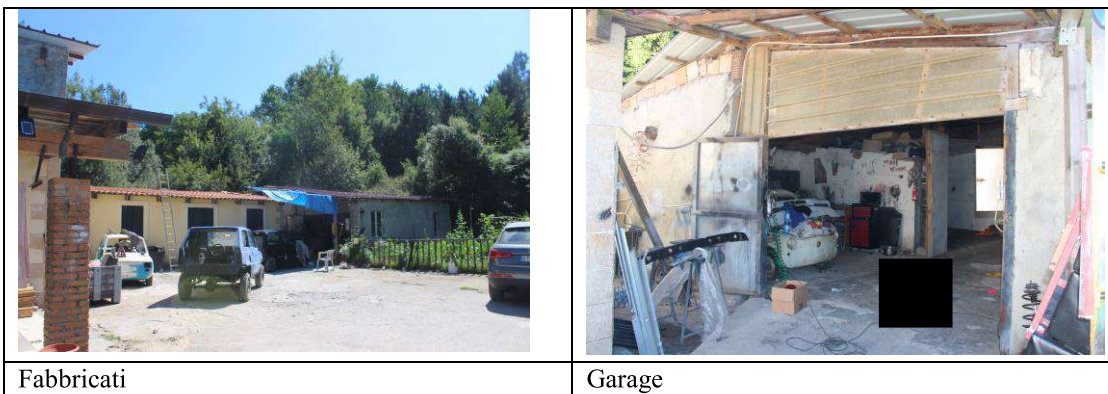
La struttura portante è in muratura, il solaio interpiano e il tetto di copertura sono con struttura portante in legno. Il collegamento tra i piani avviene tramite una scala in legno. Le rifiniture sono di tipo civile. Gli infissi si presentano di diverse tipologie:

infissi in legno con vetrocamera, infissi in alluminio e infissi senza vetrocamera.

L'unità abitativa è riscaldata da una termo-stufa presente nell'ampio salone. Qui è ubicato anche un camino. La rete di raccolta di acque nere confluisce in una fossa biologica scavata in una porzione del terreno.



Terreno (part.lla xxx): buona parte del lotto è cementata. Lungo il confine nord, affiancato al fabbricato rurale è presente una costruzione a un piano fuori terra, parzialmente rustica, utilizzata come magazzino. Sul lato corto del lotto, ad est, è presente un ulteriore costruzione, rustica, con ampia saracinesca, adibita a garage.



Dalle verifiche effettuate durante il sopralluogo, si sono constatate molte differenze rispetto alla mappa catastale utilizzata come riferimento.

Nello specifico.

Lotto di terreno. Sui confini nord ed est del lotto sono stati edificati manufatti non presenti sulla mappa catastale.

Fabbricato rurale. Lo stato attuale evidenzia un ampliamento (sul retro) rispetto alla sagoma originaria riportata nella mappa catastale. Tale ampliamento ha comportato una riduzione della corte di pertinenza. Inoltre è visibile un intervento di sovra-elevazione successivo rispetto alla struttura originaria. Frontalmente è stato realizzato un portico.



Gli interventi sopra descritti risultano privi di concessione edilizia e non conformi agli strumenti urbanistici vigenti. Considerando che il lotto ricade in zona agricola, tali interventi non sono sanabili ai sensi della normativa urbanistica attuale.

La valutazione sarà effettuata considerando lo stato originario del lotto e del fabbricato e nella stima verranno considerate le spese per gli interventi indispensabili per il ripristino della regolarità urbanistica. Nello specifico.

Fabbricato rurale: sarà valutata la configurazione del piano terra del fabbricato come verosimilmente si presentava originariamente, escludendo gli interventi di ampliamento e sovra-elevazione non autorizzati. Tale porzione, ben identificabile alla data del sopralluogo, ha come dimensioni 6 metri di larghezza e 12 di lunghezza, per una superficie di 72 mq. Nell'atto di compravendita la superficie del fabbricato rurale è indicata in xx0 mq. Tale dato non ha avuto riscontro sui luoghi.

Manufatti abusivi: l'intervento al confine nord ed est del lotto, costituiti da manufatti a un piano fuori terra che occupano una superficie di circa 180 mq, sarà considerato irregolare e non compatibile con la destinazione agricola del lotto. Di essi sarà prevista la demolizione. L'area di sedime sarà considerata come terreno agricolo.

Terreno: la superficie di terreno sarà di 1xx8 mq (superficie catastale del terreno più corte di pertinenza del fabbricato rurale).

Dal punto di vista urbanistico, il terreno ricade nel PRG vigente in “Zona E1”, ossia agricola con indice di utilizzazione fondiaria di 0,0xx mq/mq .

4. RISPOSTA AL QUESITO 4

4. Provveda a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i....

Alla data del sopralluogo l’unità immobiliare si presenta occupata dalla debitrice .

5. RISPOSTA AL QUESITO 5

5. Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente...

Sul bene non grava alcuna formalità che resterà a carico dell’acquirente.

6. RISPOSTA AL QUESITO 6

5. Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati...

La formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati sono:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:** n. 920 del 07/07/2009 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Maierato (VV) con sede a Maierato, e contro Xxxxxxxxxxnata [REDACTED] xxxxxxxx per euro 100.000 di cui euro 50.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 10 anni, come da atto per notaio Palermo Maria, notaio IN Mileto, del 02/77/2009 rep. 1203/831.
- **Trascrizione di atto giudiziario- Pignoramento:** Atto di Pignoramento del xxxx rep. xxx, trascritto in data xxxxx ai nn. xxxx, a favore di BCC NPLS 2019 E.R.L. sede Conegliano contro Xxxxxxxxxxnata [REDACTED] il xxxxxxxxla quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà

I costi per le cancellazioni delle formalità non opponibili all’acquirente riguardano n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento immobiliare.

Si prevedono quindi i seguenti costi di cancellazione:

Imposta Ipotecaria (n° 1 ipoteca x 35€).....	€	35,00
Cancellazione pignoramento (n°1 pignoramenti x 268€).....	€	268,00
	Totale	€ xxx,00

7. RISPOSTA AL QUESITO 7

7. Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali...

Regolarità edilizia ed urbanistica

Sul terreno insistono il fabbricato rurale e vari manufatti edilizi. Come esplicitato nel paragrafo n. 3, il fabbricato rurale presenta un intervento di ampliamento sia al piano terra che al piano primo e gli altri fabbricati presenti sul lotto di terreno sono privi di autorizzazione edilizia e quindi non conformi agli strumenti urbanistici vigenti. Considerando che il lotto ricade in zona agricola, tali interventi non sono sanabili ai sensi della normativa urbanistica attuale.

La valutazione sarà effettuata considerando lo stato originario del lotto e del fabbricato e nella stima verranno considerate le spese di demolizione, intervento indispensabile per il ripristino della regolarità urbanistica.

Certificato di destinazione urbanistica

In data 22 ottobre 2024 è stata inviata una PEC al Comune di Arena per richiedere il certificato urbanistico relativo al terreno oggetto della perizia. Ad oggi, nonostante numerosi solleciti telefonici, non è pervenuta alcuna risposta da parte dell'amministrazione comunale.

Pertanto, si è proceduto a consultare lo strumento urbanistico attualmente in vigore, dal quale è emerso che il lotto in esame ricade in zona agricola e che non ha variato la sua destinazione urbanistica rispetto alla data della compravendita. In mancanza di una conferma aggiornata da parte del Comune, si prende come riferimento il certificato urbanistico presente nell'atto di provenienza.

8. RISPOSTA AL QUESITO 8

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ...

Il fabbricato rurale in oggetto risulta attualmente censito al Catasto Terreni. In visura catastale compare la dicitura: "*Per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244.*" Questa nota si riferisce alla disposizione normativa che ha introdotto l'obbligo di dichiarare al Catasto Fabbricati i fabbricati rurali ancora presenti nel Catasto Terreni. Tale obbligo è finalizzato a garantire che tutti gli immobili siano correttamente registrati nel *Catasto Fabbricati* con attribuzione della relativa categoria e rendita catastale, in conformità con le norme vigenti. Sono previste sanzioni per non aver provveduto all'accatastamento del un fabbricato rurale, obbligatorio dal 30 novembre 2012.

Si stima che l'impegno di spesa per regolarizzare il fabbricato sia di circa 3.000,00 euro, includendo le sanzioni per omesso aggiornamento.

9. RISPOSTA AL QUESITO 9

9. Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) Della certificazione energetica*
- b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici*

Non è presente l'attestato di prestazione energetica, e non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti. L' A.P.E. sarà prodotta dalla sottoscritta all'aggiudicazione del lotto di vendita.

10. RISPOSTA AL QUESITO 10

10. Provveda ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

• Divisioni in Lotti di vendita

Visto l'unicità del bene si procederà alla vendita del compendio pignorato in un unico Lotto, qui sinteticamente indicato:

LOTTO UNICO: Terreno agricolo con sovrastante fabbricato rurale ed altri manufatti sito in Arena (VV) località "Uomo Morto", contrada Tomacelli, censito nel N.C.T. del comune di Arena al foglio xx, part. xx (Fabbricato Rurale) e part. xxx (terreno).

Superficie commerciale e Stima

- **Terreno**

La superficie di stima è costituita dal terreno più la corte di pertinenza del fabbricato rurale, così calcolata:

- Foglio xx, particella xxx: la consistenza catastale per come riportata nella visura di **are 08.50** – Seminativo Irriguo

- Foglio xx, particella xx: la consistenza catastale per come riportata nella visura diminuita della superficie del fabbricato rurale (che da rilievo è pari a 72 mq): are $08.50 - 00.72 =$ are **07.78**

Superficie complessiva **Terreno = are 16.28**

La stima del valore di mercato dei terreni agricoli si baserà sui valori proposti dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia fissati periodicamente dalle Commissioni Esproprio Provinciale.

Ai fini della stima del valore di mercato del lotto in questione, pertanto, considerando le caratteristiche dei cespiti, la presenza di manufatti da demolire, la presenza di aree cementate, la recinzione del lotto, la scrivente CTU ritiene che possono considerarsi congrui il prezzo di 5 euro/mq

Per cui avremo

Valore Terreno: €/mq 5,00 x mq 1.628= € 8.140

- **Fabbricato**

Fabbricato: Per il fabbricato rurale si considera la superficie lorda di circa **72 mq**.

Per la stima si è adottato il metodo di stima sintetica che consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche applicando le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando così indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Si sono inoltre consultati i valori OMI relativi al comune di Arena, che riporta per i seguenti valori

<p>OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia del Territorio</p>

Arena (VV) – 1° semestre 2024 zona R2- Extraurbana/ZONA AGRICOLA					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
Abitazioni di tipo economico	Normale	250	310	1	1.2

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si ritiene congruo esprimere la seguente valutazione:

Valore Fabbricato: €/ mq 250 x 72 mq= € 18.000

- Costi da detrarre**

Sono stati stimati i costi necessari per la demolizione e smaltimento rifiuti dei manufatti non regolari presenti sul terreno e degli ampliamenti eseguiti sul fabbricato, per un costo di circa €/ mq 25,00.

Costo Demolizione e smaltimento: **€/ mq 25 x (180+72) mq= € 6.300**

- Conclusioni**

Concludendo il valore totale del lotto, con le dovute approssimazioni, sarà:

Valore lotto: € 8.140+ € 18.000 - € 6.300= € 19.840,00

Con le dovute approssimazioni

VALORE COMMERCIALE LOTTO UNICO
€ 20.000,00
(ventimilaeuro)

11. RISPOSTA AL QUESITO 11

11 indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione.

12. RISPOSTA AL QUESITO 12

xx. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione ...

Sul lotto dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

Trascrizione di atto giudiziario, Atto di Pignoramento del xxxxxxxx rep. xxxx, trascritto in data xxxxx ai nn. xxx

xx. RISPOSTA AL QUESITO xx

xx. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini. Nello specifico:

- per il quadro A i dati dell'aggiudicatario,
- per il quadro B i dati sotto riportati

N.C.T del Comune di Arena:

Foglio xx, particella xxx, Qualità Seminativo Irriguo, classe 3, are 08.50 - R.D. euro 1,98 R.A. euro 0,83.

Foglio xx, particella xx Fabbricato Rurale di are 03.90

Il costo per la voltura è.....€ 149,00

14. RISPOSTA AL QUESITO 14

14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)

Dal sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati materiali pericolosi necessari di smaltimento speciale.

15. RISPOSTA AL QUESITO 15

15. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare la valutazione di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Trattasi di terreno a destinazione urbanistica agricola.

16. RISPOSTA AL QUESITO 16

xx. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggio, quantificandone il valore.

Non sono stati concessi contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

ALLEGATI

1. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
2. Elenco Trascrizioni e Iscrizioni
3. Visure storiche aggiornate
4. Estratto di mappa
5. Rilievo Fotografico
6. Titolo di proprietà
7. Valori Agricoli medi provinciali
8. Inizio operazioni peritali e sopralluogo
9. Certificato urbanistico del 2009
10. Ricevute invio bozza CTU alle parti
11. Nota spese

Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimando a disposizione per ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Catanzaro 08 gennaio 2025

In fede
IL C.T.U.
PAOLA
.....
(arch. Paola Baldo)

