Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA

Proc. iscritto al n. 15 / 2024 del R.G.E.

[redacted]

C.T.U.
Ing. I. BELCASTRO

G.E.
Dott.a MARTA CAINERI

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

TRIBUNALE DI PALMI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE
di
CONSULENZA TECNICA

Proc. iscritto al
n. 15/ 2024 del R.G.E.

G.E.
Dott.a MARTA CAINERI

TRA **"GROGU SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A."**
(rappresentato dall' Avv. TOMMASO RANCHINO – [redacted]

CONTRO [redacted]
(rappresentato dall' Avv. .....)

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

INDICE

1. PARTE GENERALE
   - ✓ REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI ..... PAG. 4
2. RELAZIONE
   - ✓ DATI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ....PAG. 6
   - ✓ INQUADRAMENTO MAPPALE..... ..... PAG. 7
   - ✓ A_ CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI PIGNORATI.....PAG. 7
   - ✓ B_ CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI È UBICATO L'IMMOBILE.....PAG. 8
   - ✓ C_ VINCOLI E VIZI DEI BENI PIGNORATI .....PAG. 8
   - ✓ D_ ACCERTAMENTI CONGIUNTI COL CUSTODE .....PAG. 10
   - ✓ E_ CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI .....PAG. 10
3. CRITERIO DI STIMA .....PAG. 12
4. CONTEGGIO ESTIMATIVO .....PAG. 13
5. CONCLUSIONI .....PAG. 17
6. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....PAG. 18
   - ✓ VERBALE SOPRALLUOGO PAG.19
   - ✓ ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO .....PAG. 21
   - ✓ ESTRATTO STATO CIVILE ..... PAG. 23
   - ✓ STATO RESIDENZA STORICO..... PAG 25
   - ✓ DOCUMENTAZIONE PRESENTE PRESSO U.T.C. di Polistena .....PAG. 27
   - ✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Planimetria, Visura storica) .....PAG. 41
   - ✓ AGIBILITA' E APE .....PAG 52
   - ✓ PLANIMETRIE GENERALI STATO ATTUALE BENI PIGNORATI.....PAG. 88
   - ✓ PLANIMETRIE LOTTI di VENDITA .....PAG. 91
   - ✓ RILIEVO FOTOGRAFICO .....PAG. 95
   - ✓ ATTESTAZIONE CD.....PAG. 102
7. RICHIESTA LIQUIDAZIONE COMPENSI.....PAG.103

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

PARTE GENERALE

REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE PRESENTE AGLI ATTI

La documentazione notarile presente agli atti, in sostituzione della documentazione ipocatastale, è *costituita da CERTIFICAZIONE NOTARILE AL VENTENNIO SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, redatta dal* **Notaio** [redacted] *(completa di estratto di mappa e dati catastali, ma carente di Visura storica attuale e di Certificato di stato civile dell'esecutato), dalla quale* si evince che i beni pignorati sono costituiti da:

- ✓ **1°bene – unità di tipo Abitazione (cat. A/2),** presente al **Foglio 14, part.284 sub. 7** presente nel N.C.E.U. ubicata in via SCULTORE GIUSEPPE RENDA N° 24 – Comune di Polistena.
- ✓ **2° bene - unità di tipo Lastrico solare (cat. F5 o L),** presente al **Foglio 14, part.284 sub. 8** presente nel N.C.E.U. ubicata in via SCULTORE GIUSEPPE RENDA N° 24 – Comune di Polistena.
- ✓ **3° bene unità di tipo Lastrico solare (cat. F5 o L),** presente al **Foglio 14, part.284 sub. 9** presente nel N.C.E.U. ubicata in via SCULTORE GIUSEPPE RENDA N° 24 – Comune di Polistena.

Nel dettaglio si ha:

- ➢ **Per il bene identificato da Foglio 14, part.284 sub. 7** si deduce dalla documentazione in atti che, *nel ventennio preso in esame,* l'immobile è in possesso del [redacted] **in piena proprietà 1/1**, che l'ha ricevuto con Atto di Donazione accettata, redatto dal Notaio Dott. [redacted] n° 27937/16973, da parte di [redacted] a POLISTENA- C.F: [redacted] per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di bene personale e da parte di [redacted] (nata il [redacted] per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- ➢ [redacted] ha acquistato il suolo su cui insiste l'immobile identificato da Foglio 14 part. 3/f, con Atto di compravendita del [redacted] e trascritto in data 31-01-1973 ai n° 2913/2801 redatto dal Notaio [redacted] dai coniugi [redacted] Polistena)

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

- Successivamente [redacted] ha venduto la metà indivisa del suolo su cui insiste l'immobile identificato da Foglio 14 part.3/f (def.284) [redacted] con Atto di compravendita del 19-09-1974 trascritto ai n° 12329/11128 in data 23-09-1974 redatto dal Notaio [redacted] di Cittanova.

- Si fa presente che i signori [redacted] dai controlli eseguiti presso l'anagrafe risultano essere coniugi dal 1970 e genitori dell'esecutato.
- Inoltre vista la carenza del certificato di residenza storico e del certificato di stato civile dell'esecutato, la sottoscritta li ha personalmente recuperati presso gli uffici competenti e verificato che il debitore è coniugato, con due figli minorenni e si trova in regime di separazione dei beni.

Perciò, alla luce di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, risulta che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione eseguite contro: 1) n°1 trascritta con n° 5027/850 del 14/03/2011**
  (Ipoteca volontaria derivante da Atto di concessione a garanzia del mutuo condizionato n°rep.17655/7388 redatto dal Notaio [redacted] in POLISTENA il 03/06/2006 **a favore** di ***Banca di CARIME SPA Cosenza***)
- **Iscrizione eseguite contro: 1) n°1 trascritta con n° 5027/850 del 14/03/2011**
  (Ipoteca volontaria derivante da Atto di concessione a garanzia del mutuo n°rep.20626/9231 redatto dal Notaio [redacted] in POLISTENA il 10/03/2011 **a favore** di ***Banca di CARIME SPA Cosenza***)

✓ **Trascrizioni eseguite contro: 1) n° 1 trascritto con n° 4466/ 3697 del 08-03-2024**
(Derivante dal Pignoramento oggetto dell'attuale Atto di procedimento esecutivo n°258 del 15/02/2024 notificato dal Tribunale di Palmi, trascritto 8-2-2024 a n° 4466/3697**a favore** di **GROGU SPV SRL (Conegliano –Treviso))**

✓ **<u>Si fa presente che tra i beni pignorati</u>, posti rispettivamente il sub 7 al piano 2°, il sub.8-9 piano 3°, <u>e l'esterno</u> c'è un ambiente - corte, che dai controlli eseguiti presso il catasto e l'U.T.C. dovrebbe essere il sub. 4 identificato catastalmente come bene comune non censibile che circonda tutto l'immobile, stessa cosa per il sub 5 –vano scala anch'esso bene comune non censibile.**

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

In occasione del sopralluogo s'è constatato che tale unità, occupata al momento dal creditore con la propria famiglia, presenta piccole difformità con quanto presente all'U.T.C. e presso il catasto, in quanto è stata mutata anche se in piccoli elementi l'unità abitativa Sub. 7 con lo spostamento o l'eliminazione di tratti di muro e la realizzazione di un unico balcone unico e collegato che mette in comunicazione esterna la cucina col tinello/soggiorno; mentre per il lastrico solare rientrante nel Sub.9, catastalmente non corrisponde la sagoma con quanto presente; invece per il lastrico solare rientrante nel Sub.8 non si rileva difformità catastale.

Inoltre dallo studio della documentazione tecnica recuperata presso l'U.T.C. si è riscontrato che l'unità immobiliare Sub. 7 è fornita di Agibilità.

Detto ciò l'unità abitativa per come definita, una volta sanate le difformità riscontrate potrà essere considerato un lotto idoneo per la vendita.

NOTA BENE

- ✓ **BENE RICEVUTO IN DONAZIONE ACCETTATA DAL DEBITORE DAL 2005.**
- ✓ **VISURA STORICA MANCANTE MA RECUPERATA DALLA SOTTOSCRITTA.**
- ✓ **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO E CERTIFICATO SI STATO CIVILE MANCANTI MA RECUPERATI DALLA SOTTOSCRITTA.**
- ✓ **CERTIFICATO DI STATO CIVILE:** l'esecutato coniugato si trova in regime di separazione dei beni secondo quanto riportato nella documentazione rilasciata dall'ente.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

DATI DELL'IMMOBILE

L'immobile visionato e rilevato dalla sottoscritta C.T.U. Ing. Ilaria Belcastro, intestato al debitore [redacted] è in regime di piena proprietà ed è identificato e ubicato

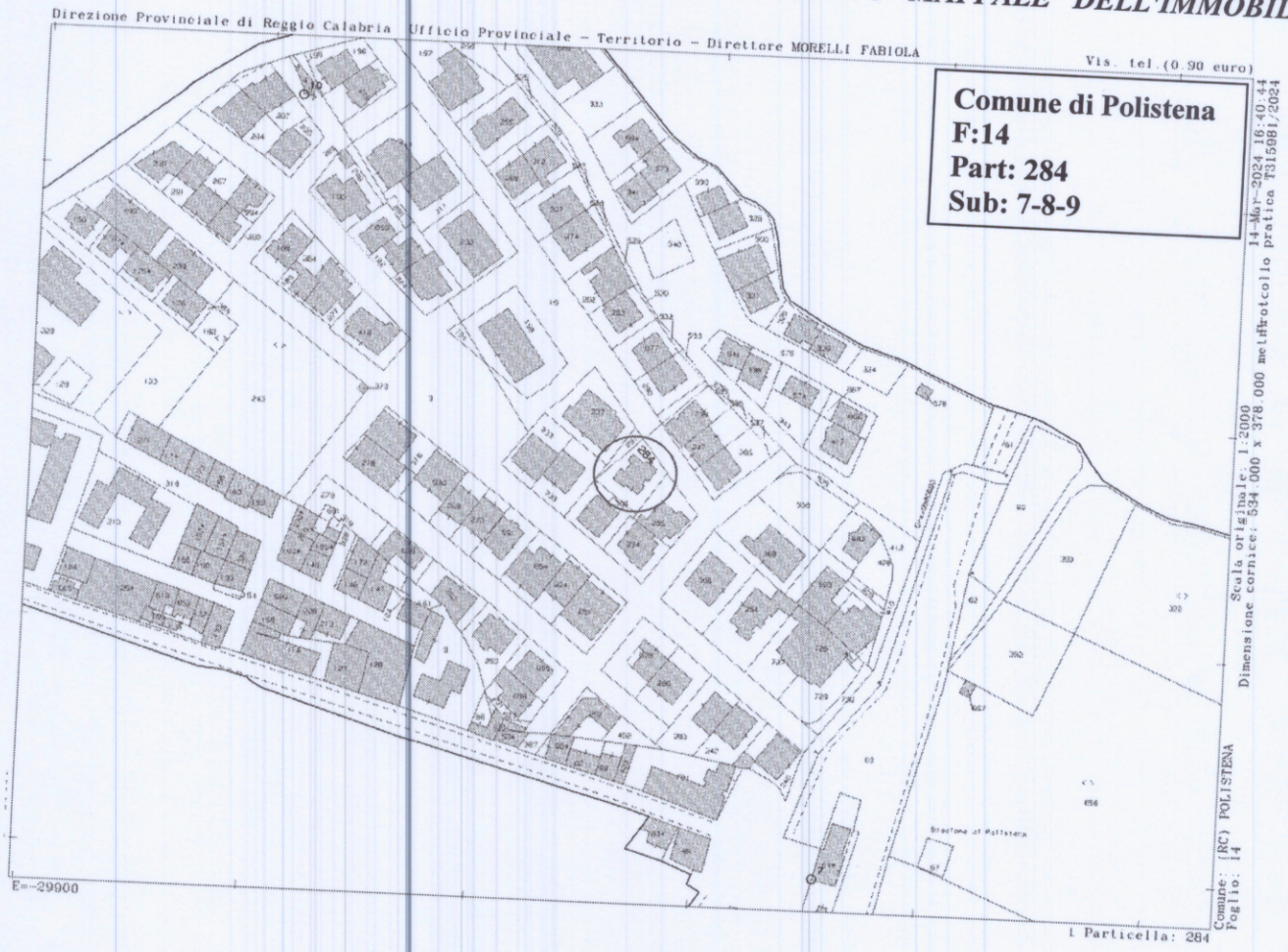
- ✓ **1°bene – unità di tipo Abitazione (cat. A/2),** presente al **Foglio 1, part.284 sub. 7** presente nel N.C.E.U. ubicata in via SCULTORE GIUSEPPE RENDA N° 24 – Comune di Polistena.
- ✓ **2° bene - unità di tipo Lastrico solare (cat. F5 o L),** presente al **Foglio 1, part.284 sub. 8** presente nel N.C.E.U. ubicata in via SCULTORE GIUSEPPE RENDA N° 24 – Comune di Polistena.

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

✓ **3° bene unità di tipo Lastrico solare (cat. F5 o L),** presente al **Foglio 1, part.284 sub. 9** presente nel N.C.E.U. ubicata in via SCULTORE GIUSEPPE RENDA N° 24 – Comune di Polistena.

INQUADRAMENTO MAPPALE DELL'IMMOBILE



Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

A. CARATTERISTICHE TECNICHE E CARENZE DEI BENI PIGNORATI

BENE	*Estremi catastali*	*Sup. coperta*	*Sup. utile mq*	*Sup. esterne*	*Pertinenza*	*Agibilità*
1	**F. 14, part.284 sub.7 P 2° cat.A/2,** Via Scult.. Giuseppe Renda n°24 Comune di Polistena (RC).	**155 mq**	**140 mq**	**27 mq**	/	**Presente**
2	**F.14, part.284 sub.8 P 3° cat. F5,** Via Scult.. Giuseppe Renda n°24 Comune di Polistena (RC).	/	/	**81 mq**	/	
3	**F. 14, part.284 sub.9 P 3° cat. F5,** Via Scult. Giuseppe Renda n°24 Comune di Polistena (RC).	/	/	**74 mq**	/	

B. CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI È UBICATO L'IMMOBILE.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento composta da un'**unità di tipo Abitazione Civile** (categoria catastale A/2) è posta al piano secondo di uno stabile a conduzione familiare di più piani, edificato con regolare NULLA OSTA EDIFICATORIO N°33 /1974 rilasciato dall'ente.

Nella totalità l'immobile a cui appartiene l'unità pignorata è posto in un quartiere in cui l'edificato è costituito da palazzine con caratteristiche omogene tra loro, risultando ben inserito nel contesto urbano del comune di Polistena che in tale ambito è ben sviluppato e urbanizzato, con un contesto territoriale consolidato con caratteristica tutta residenziale dello stesso tipo.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile e quindi l'unità pignorata ricadono in zona **A.T.O. 2b** (ambito territoriale omogeneo) o **ex Zona Omogenea** di tipo **B** del **P.S.C.** insistendo su un'area priva di vincoli ambientali o paesaggistici

C. VINCOLI E VIZI DEI BENI

L'unità abitabile pignorata **(Sub.7)** come già detto è di categoria catastale (A/2 - **unità di tipo Abitazione di tipo Civile**), si presenta di buona qualità, adeguata alla categoria catastale, non sono presenti specifici pregi architettonici che particolarizzano l'unità e che ne richiedano la variazione di classe catastale.

Ing. Ilaria Belcastro
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

Uniche variazioni intercorse all'interno rispetto al progetto originario, sono i lavori regolarmente realizzati con DIA Prot. n° 5564 /2006, che hanno portato all'eliminazione del muro delimitante il salone /tinello con l'ingresso per realizzare un'unica zona giorno e la realizzazione di un ripostiglio annesso alla cucina. Inoltre sull'esterno c'è una variazione nel prospetto principale, dovuta alla realizzazione di balcone continuo e a sezione variabile, invece di essere diviso come negli elaborati progettuali depositati, si presenta unico sul prospetto strada.

All'esterno qualitativamente la palazzina e l'unità pignorata si presentano rifinite con intonaco civile di colore giallo chiaro, datato e in alcuni punti andrebbe ripreso per la presenza di infiltrazioni provenienti dal terrazzo ben evidenti nel sotto balcone corrispondente e altre nei sotto balconi dell'unità pignorata ammalorati in più punti esponendo anche il ferro di armatura in alcuni punti.

Bisogna però fare alcune precisazioni:

- ✓ **In merito alla documentazione catastale** risulta NON congrua a quanto rilevato per alcune difformità.
- ✓ **In merito alla documentazione progettuale,** dai controlli fatti presso l'U.T.C. gli elaborati presenti non corrispondono totalmente alla situazione presente in loco, per come precisato al punto precedente, *pertanto andrebbero resi conformi alla situazione attuale.*

Mentre per quanto riguarda **i sub.8 e 9 (cat. F/5 – unità del tipo il lastrico solare)** delimitato perimetralmente da un muretto, vi si accede da un unico ingresso condiviso tra i due sub. e si presenta in pessime condizioni, la superficie tutta calpestabile è ricoperta da una guaina bituminosa direttamente posata sul massetto del solaio senza presentare alcune pavimentazione, coibentazione o isolamento termico di alcun genere; è evidente oltre alla pessima realizzazione ed esecuzione dei lavori della stessa, basta vedere com'è stata stesa la guina per constatarlo, anche la mancanza di manutenzione e protezione che da tanto tempo con molta probabilità non viene eseguita e questo favorisce le infiltrazioni di acqua, riscontate nelle macchie e rigonfiamenti presenti nel soffitto al piano inferiore, nell'unità abitativa pignorata.

Occorre inoltre precisare che:

- ✓ **In merito alla documentazione catastale** risulta NON congrua a quanto rilevato, in quanto la sagoma del sub 9 non corrisponde.
- ✓ **In merito alla documentazione progettuale,** dai controlli fatti presso l'U.T.C. gli elaborati presenti non corrispondono totalmente alla situazione presente in loco, per come precisato al punto precedente, *pertanto andrebbero resi conformi alla situazione attuale.*

Si ricorda inoltre che i beni non sono soggetti a vincoli ambientali o paesaggistici

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

D. ACCERTAMENTI EFFETTUATI COL CUSTODE

Si precisa che il sopralluogo è stato eseguito in presenza del debitore sig. [redacted] della moglie e del custode Avv. STEFANIA FILIPPONE, con il quale si è proceduto a verificare lo stato di fatto e le condizioni del bene.

E. CONSISTENZA BENE PIGNORATO

Descrivendo l'immobile nella totalità si ha che le unità pignorate adibite rispettivamente **sub 7** ad abitazione è ubicata **al P2°,** mentre i **sub. 8 e 9** facente parte del lastrico solare si trovano **al P3°** di una palazzina posizionata in un quartiere ben definito e schematizzato nel tempo dal P.R.G. vigente nel periodo di edificazione, oggi P.S.C.;

La palazzina composta da 3 piani f.t. abitati più lastrico solare è contraddistinta da una *struttura portante in c.a.* e *solai di tipo misto in latero cemento.* L'esterno dell'immobile risulta completo di intonaco, tinteggiatura, balconi con inferriata curati e copertura piana a lastrico solare, il basamento dell'immobile presenta nella parte bassa della parete zoccolatura di rivestimento in pietra, mentre l'accesso ai piani e alle unità pignorate è posto lateralmente su corte interna.



(Foto 1)

Nei dettagli abbiamo:

- ***1° Bene pignorato (F: 14- part. 284- sub.7- Abitazione civile)***

Il bene di piena proprietà del debitore, è posto al P2° di una palazzina che fa parte di una serie di immobili aventi tutti le stesse caratteristiche, vi si accede da cortile interno posto lateralmente al lotto edificato e con accesso tramite cancello carrabile su Via Scultore G. Renda.

Descrivendo tale bene nella sua peculiarità abbiamo che dall'ingresso all'immobile **(Foto 1)**, si accede all'unità pignorata tramite vano scala posto nell'androne principale della palazzina.

Ing. Ilaria Belcastro
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

Varcato l'ingresso dell'unità si accede subito al centro della casa in piena zona soggiorno-tinello, per poi trovare sulla destra un bagno-doccia e in fondo ad un breve tratto di corridoio la cucina e l'annesso ripostiglio. Volgendoci invece dall'ingresso verso sinistra, varcata la porta che la delimita, troviamo tutta la zona notte, composta dalla 1 camera padronale, più altre 2 camere da letto e dal bagno principale. Dal punto di vista qualitativo delle rifiniture interne, si ha che la pavimentazione è quasi tutta gres porcellanato finto legno, posto a spina di pesce dai toni medio scuri ed è presente in tutta l'unità.
Per quanto riguarda le pareti sono tinteggiate e di buona qualità, quelle della zona giorno e camera padronale presentano lavorazione a spugnatura mentre le altre camere tinteggiature normali. La stessa cosa non può essere detta per i soffitti, in quanto è da rilevare la presenza in più punti di infiltrazioni provenienti dal terrazzo superiore, che in molte aree hanno già macchiato e rigonfiato l'intonaco e la presenza di tale acqua potrebbe alla lunga andare ad inficiare la funzionalità strutturale di travi e pilastri interessati, quindi il tutto se non ripreso e risolto tempestivamente potrebbe arrecare danno alla sicurezza del piano e di chi è presente.
I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera il tutto in buono stato di manutenzione, stessa cosa per i serramenti interni, cioè le porte che si presentano di discreta qualità;
Per quanto riguarda gli impianti si ha che:

- ✓ *Impianto elettrico* risulta presente, funzionante ma privo delle dichiarazioni di conformità.
- ✓ *Impianto di riscaldamento* risulta presente e funzionante a metano.
- ✓ *Impianto a gas,* esistente.
- ✓ *Impianto idrico* risulta presente e funzionante.
- ✓ *Impianto igienico sanitario* risulta presente e funzionante.
- ✓ *I muri interni e l'intonaco*, si presentano in buone condizioni di manutenzione.
- ✓ *I soffitti, presentano in più punti infiltrazioni provenienti dal superiore lastrico solare.*
- ✓ *Impianto di climatizzazione* risulta presente e funzionante.

➢ ***2° Bene pignorato (F: 14- part. 284- sub.8 e 9 - Lastrico solare)***

I beni di piena proprietà del debitore, sono posti al P3° della palazzina vi si accede direttamente dal vano scala tramite unico ingresso costituito da una porta condivisa col sub.9. La superficie di questi sub. è delimitata solo perimetralmente da un muretto che è continuo e un tutt'uno con quello presente con la parte restante della superficie del terrazzo che costituisce l'altra metà del lastrico solare. Si presenta in pessime condizioni, anche se la superficie è ricoperta da una guaina bituminosa, è evidente oltre alla pessima realizzazione ed esecuzione dei lavori della stessa, anche la mancanza di manutenzione e

Ing. Ilaria Belcastro
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

protezione che da tanto tempo con molta probabilità non viene eseguita. In molti punti sono presenti lacerazioni e tagli che favoriscono l'infiltrazione dell'acqua e le conseguenti problematiche rilevate al piano inferiore (sub.7). Con molta probabilità la problematica principale sta nel piano di posa/calpestio che non si presenta idoneo visto che mancano adeguante pendenze, favorendo il ristagno in alcuni punti dell'acqua, né per qualità né nell'esecuzione del lavoro di impermeabilizzazione constata la pessima esecuzione. Per tutelare il bene sottostante (sub 7) ma anche il terrazzo stesso, sarebbe necessario smontare tutta la guaina presente e realizzare un idoneo piano di posa, relative pendenze, successivo strato isolante con materiali di nuova generazione e pavimentazione finale che favorirebbe il fluire delle piogge. *Urbanisticamente tale superfice dei su.8 e 9 sarebbe edificabile, ammesso che i volumi di quanto già realizzato lo permettano e ancora più importante che la struttura dall' analisi strutturale di calcolo risultasse con un piano in più verificata all'attuale normativa sismica, ritenendola adeguata ad accogliere e sopportare l'ulteriore carico; ma considerando che tale verifica strutturale al momento non è possibile realizzarla, in quanto non rientrante tra i quesiti posti dal G.E., tale superficie ai fini estimativi sarà computata come semplice lastrico solare quindi (valutabile come % del valore di mercato) e non tutta come superficie edificabile (con relativo valore pieno di mercato).*

CRITERIO DI STIMA

Per la ricerca del probabile valore di mercato degli immobili prima descritti, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, sono stati utilizzati i dati forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, attenendoci alla più vicina e similare zona di riferimento, tenendo in considerazione non solo la qualità degli ambienti, la zona di appartenenza, ma anche la qualità dei servizi presenti.

Inoltre si terranno in considerazione le ***Norme UNI 10750*** *per il calcolo dei metri mq commerciali dell'unità immobiliari e si* adotterà successivamente come criterio la ***STIMA SINTETICA COMPARATIVA DIRETTA, assumendo COME PARAMETRO TECNICO IL MQ RIFERITO ALLE SUPERFICIE COPERTA,*** parametro usualmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili.

In funzione di quanto detto, tenuto conto delle condizioni di rifinitura dell'ambiente interno ed esterno, della stabilità, del grado di manutenzione, del contesto della zona nell'ambito urbano, della qualità degli

Ing. Ilaria Belcastro
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

impianti presenti, del grado di rifinitura presente, la sottoscritta considerando tutte queste componenti attribuisce un valore diverso all'unità pignorata riportato per come segue.
In funzione di ciò sarà attribuito alla:

- ***1° Bene (F: 14- part. 284-sub.7),***

  valore di *700,00 €/mq* *per la superficie coperta di 155 mq*
  valore di *175,00 €/mq* *per la superficie esterna balconi di 27 mq*

- ***2° Bene pignorato (F: 14- part. 284-sub.8)***

  valore di *175,00 €/mq* *per la superficie coperta di 81 mq*

  (F: 14- part. 284-sub.9)

  valore di *175,00 €/mq* *per la superficie coperta di 74 mq*

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Per quanto riguarda le quantità oggetto del seguente conteggio, si farà riferimento agli elaborati planimetrici aggiornati al sopralluogo e presenti tra la documentazione allegata, rilevati in fase di accertamento insieme alle condizioni generali e particolari dell'intero immobile.
Si procederà considerando e costituendo **DUE LOTTI DI VENDITA**. Avremo pertanto alla luce di quanto precedentemente detto che:

1°Lotto

- **1° Bene pignorato** **(unità ABITAZIONE CIV. - cat. A/2, F:14, part.284 sub. 7 - P2°)**

Superficie coperta = 155 mq a 700,00 €/mq da un valore di **108.500,00 €**
Superficie esterna balconi = 27 mq a 175,00 €/mq da un valore di **4.725,00 €**

Ottenendo ***valore iniziale del bene*** **(F:14, part.284 sub. 7 – P2°) pari a 113.225,00 €**

Ing. Ilaria Belcastro
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

Ma in funzione delle irregolarità riscontrate presso il catasto e presso l'ente si ha che dai valori ottenuti vanno decurtati gli importi dei costi da sostenere per sanare le anomalie riscontrate che saranno:

1. ***Costo per competenze professionista per pratiche aggiornamento presso l'Ente*** *:* alla luce delle difformità riscontrate nella documentazione presente presso l'U.T.C. di Polistena, l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati per aggiornare la documentazione planimetrica, sarà quantificabile in circa ***2.000,00 €*** *+ oneri, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che esclude i diritti di segretaria e gli oneri da corrispondere all'ente per le sanzioni, così come non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perchè dipende dal regime fiscale del tecnico.*
2. *Inoltre per avere il valore finale di mercato, bisognerà decurtare ulteriormente una percentuale relativa a garanzia di possibili* ***"Vizi occulti"*** *e in merito a tale* ***Decurtazione per possibili "vizi occulti"*** si effettuerà una ***riduzione del 10% del valore finale***, vista anche la regolarità della documentazione, facendo rientrare in tale voce tutte quelle che potrebbero essere difformità riscontrate successivamente dall'ente nella fase avvio di regolarizzazione delle piccole difformità.
3. ***Costo per competente professionista per pratiche aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio - catasto****:* nel caso di aggiornamento l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati, è quantificabile in circa ***1.000,00 €*** *+ cassa* 4% cpa *+ Oneri da versare all'agenzia delle entrate, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perché dipende dal regime fiscale del tecnico.*

Si precisa sempre che da tali conteggi sono esclusi gli oneri da versare presso l'ente, il catasto.

Pertanto alla luce di quanto esposto si ha che dalla somma dei costi

COSTI	**Importo Costi per sanare difformità e anomalie**
Costo per competenze professionista per U.T.C.	**2.000,00 €** *+ cassa* 4% cpa
Aggiornamento planimetrie	**1.000,00 €** *+ cassa* 4% cpa
TOTALE COSTI	**3.000,00 €**

Pertanto, in funzione delle ultime precisazioni, sottraendo l'importo dei costi dal valore del bene si ottiene:

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

Valore *iniziale del bene* - Somma Costi = 113.225,00 – 3.000,00 = 110.225,00 €

Valore che andrebbe ulteriormente decurtato del valore dell' IVA ma per come precisato al momento non sarà conteggiata e decurtando ulteriormente la percentuale per vizi occulti otteniamo il valore finale.

VALORE FINALE TOTALE DEL 1° LOTTO (F:14, part.284 sub. 7 – P2°) - vizi occulti =
= 110.225,00 - 10% vizi occulti
= 110.225,00 - 11.022,5 € = 99.202,50 €

Nota bene

Si precisa inoltre che in relazione dell'art. 10 del D.P.R. 633_1972 LA VENDITA NON è SOGGETTA AD IVA.

2°Lotto

➢ **2° Bene pignorato (unità LASTRICO SOLARE cat. F/5, F:14, part.284 sub. 8 e 9 – P3°)**

Superficie esterna sub. 8 = 81 mq a 175,00 € /mq da un valore di **14.175,00 €**
Superficie esterna sub. 9 = 74 mq a 175,00 € /mq da un valore di **12.950,00 €**

Ottenendo ***valore iniziale del bene*** **(F:14, part.284 sub. 8 e 9 – P3°) pari a 27.125,00 €**

Ma in funzione delle irregolarità riscontrate presso il catasto e presso l'ente si ha che dai valori ottenuti vanno decurtati gli importi dei costi da sostenere per sanare le anomalie riscontrate che saranno:

Ing. Ilaria Belcastro
Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

4. ***Costo per competenze professionista per pratiche aggiornamento presso l'Ente*** *:* alla luce delle difformità riscontrate nella documentazione presente presso l'U.T.C. di Polistena, l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati per aggiornare la documentazione planimetrica, sarà quantificabile in circa ***2.000,00 €*** *+ oneri, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che esclude i diritti di segretaria e gli oneri da corrispondere all'ente per le sanzioni, così come non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perché dipende dal regime fiscale del tecnico.*
5. *Inoltre per avere il valore finale di mercato, bisognerà decurtare ulteriormente una percentuale relativa a garanzia di possibili* ***"Vizi occulti"*** *e in merito a tale* ***Decurtazione per possibili "vizi occulti"*** si effettuerà una ***riduzione del 10% del valore finale,*** vista anche la regolarità della documentazione, facendo rientrare in tale voce tutte quelle che potrebbero essere difformità riscontrate successivamente dall'ente nella fase avvio di regolarizzazione delle piccole difformità.
6. ***Costo per competente professionista per pratiche aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio - catasto:*** nel caso di aggiornamento l'onorario da corrispondere ad un tecnico per effettuare tutti i necessari elaborati, è quantificabile in circa ***1.000,00 €*** *+ cassa* 4% cpa *+ Oneri da versare all'agenzia delle entrate, precisando che tale valore può variare da tecnico a tecnico e che non sarà conteggiato il valore dell'IVA, perché dipende dal regime fiscale del tecnico.*

Si precisa sempre che da tali conteggi sono esclusi gli oneri da versare presso l'ente, il catasto.

Pertanto alla luce di quanto esposto si ha che dalla somma dei costi

COSTI	**Importo Costi per sanare difformità e anomalie**
Costo per competenze professionista per U.T.C.	**2.000,00 €** *+ cassa* 4% cpa
Aggiornamento planimetrie	**1.000,00 €** *+ cassa* 4% cpa
TOTALE COSTI	**3.000,00 €**

Pertanto, in funzione delle ultime precisazioni, sottraendo l'importo dei costi dal valore del bene si ottiene

Ing. Ilaria Belcastro

Via Nazionale 111- N°322 – cap. 89013 - Gioia Tauro (RC) - cell. : 347-2914536
email: i.belcastro@inwind.it P.I.: 02612730800 - pec: ilaria.belcastro@ingpec.eu - cod. Univ: T9K4ZHO

Valore *iniziale del bene* - Somma Costi = 27.125,00 – 3.000,00 = 24.125,00 €

Valore che andrebbe ulteriormente decurtato del valore dell' IVA ma per come precisato al momento non sarà conteggiata e decurtando ulteriormente la percentuale per vizi occulti otteniamo il valore finale.

VALORE FINALE TOTALE DEL 2° LOTTO (F:14, part.284 sub. 8 e 9 – P3°) - vizi occulti =
= 24.125,00 - 10% vizi occulti
= 24.125,00 – 2.412,50 € = 21.712,50 €

nota bene

Si precisa inoltre che in relazione dell'art. 10 del D.P.R. 633_1972 LA VENDITA NON è SOGGETTA AD IVA.

CONCLUSIONI

Pertanto in risposta agli interrogativi posti dal G.E., ritengo di poter quantificare che il **VALORE FINALE DEI DUE LOTTI DI VENDITA** sono quantificabili in :

- ✓ **VALORE FINALE DEL 1° LOTTO (F:14, part.284 sub. 7 – P2°) = 99.202,50 €**
- ✓ **VALORE FINALE DEL 2° LOTTO (F:14, part.284 sub. 8 e 9 – P3°) = 21.712,50 €**

TOTALE 120.915,00 €

Si ricorda che i beni sono di proprietà per intero del [redacted] quindi il pignoramento è stato eseguito per l'intero e che in relazione dell'art. 10 del D.P.R. 633_1972 LA VENDITA è SOGGETTA AD IVA, pertanto al valore determinato non va aggiunta.

Gioia Tauro, Lì .....- MAGGIO-2024

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. Ilaria Belcastro