

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

- G.E.I. Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 125/2012 R.G.E.

CONTRO

IL C.T.U.

Dr. Geom. Vincenzo Salvatore Gallo



Studio Tecnico Dott. Geom. Gallo Vincenzo Salvatore Via Lisbona 87064 SCHIAVONEA Tel. e Fax 0983 . 856146 - 338/ 6342443

Email: vincenzosalvatoregallo@gmail.com Pec.: vincenzosalvatore.gallo@geopec.it



Premessa

Con provvedimento del 11.08.2016 il Giudice, Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco, mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecuzione Immobiliare n° 125/2012 R.G.E..

In data _____ comparivo all'udienza davanti al Giudice Dott.ssa _____ alla presenza del creditore " _____ " rappresentato dall'Avv. _____ in sostituzione dell'Avv. _____, per il prosieguo con precisazione che non vi erano stati accordi bonari tra le parti, evidenziando di rendersi disponibili a sostenere le spese necessarie per l'accatastamento del fabbricato pignorato.

Accerti il C.T.U.

1) *Prima di ogni altra attività, PROVVEDA l'esperto a controllare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei; nel caso in cui accerti la mancanza degli avvisi di cui agli artt. 498 e/o 599 c.p.c. e/o 158 disp. att. c.p.c., ne dia parimenti immediata comunicazione al G.E. nonché al creditore procedente e a quelli intervenuti titolati mediante posta elettronica certificata, perché vi provvedano in tempo utile per l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo sin da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.*

2) *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo PEC o se impossibile a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla*



formazione, ove opportuna, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessaria, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e delle loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

3) REDIGA in fascicoli separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, da cui devono risultare tutte le informazioni richieste dall'art. 173 –bis disp. att. c.p.c. (così come modificato dall'art. 14, co. 1 lett. e, n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n. 132), indicando, in particolare :

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto,



mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicate tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es.se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comune ecc.) le caratteristiche e la destinazione delle zone e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi ed, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupino gli immobili medesimi; ove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la 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; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche di natura condominiale o di carattere storico-artistico, distinguendo e indicando in sezione separate quelli che resteranno a carico



dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura e specificando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vicoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domanda giudiziale (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, censo, livello, uso civico, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Iscrizioni;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali cause in corso;

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi



(data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta delle eventuale relazione notarile; nel caso in cui riscontri che non vi sia continuità nelle trascrizioni al ventennio, provveda a darne immediata comunicazione a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti titolati affinché pongano in essere ogni attività necessaria ai fini di assicurare la predetta continuità e, specificatamente, a procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità qualora ricorrano i presupposti (a titolo esemplificativo nelle ipotesi di cui agli artt. 476 e 477 c.c.) ovvero, nelle altre ipotesi, ad introdurre il procedimento ritenuto più opportuno per assicurare tale continuità nelle trascrizioni entro il giorno dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., facendo si da ora presente che in caso di inattività la procedura sarà dichiarata estinta.

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi , assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

-La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione ed i beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna, ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato



ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazione, Str .Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scala Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

-Il perito indicherà, altresì, le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

-La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insoluti (15 % del valore), la necessità di bonifica da



eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

*4) ALLEGHI l'esperto, a ciascuna relazione di stima, almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI, altresì, **attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia***

*5) DEPOSITI la perizia in Cancelleria in una copia oltre l'originale, completa dei relativi allegati e provveda, altresì, ad allegare **copia della stessa redatta in formato elettronico (MS Word o altri programmi di videoscrittura Disk nonché "pdf" per Adobe Acrobat o equivalente) su supporto informatico (CD-Rom, DVD-Rom o Floppy disk);***



- 6) **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e, comunque, almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 7) **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 8) **SOSPENSA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 9) **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 10) **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
- Il G.E. assegna al perito nominato un fondo spesa che viene posto a carico del creditore.
- Il G.E. avverte l'esperto che (i) in caso di indicazione non esaustive o di mancata esecuzione di una parte dell'incarico, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato



alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi; (ii) in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, si procederà alla decurtazione dei compensi spettanti come previsto dal D.P.R. n. 115/2002 e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dello stesso; (iii) la richiesta di rimborso di spese ulteriori rispetto a quelle assegnate con il presente provvedimento potrà essere accolta solo laddove la stessa risulti corredata da tutti i documenti giustificativi, anche in ordine all'attività di eventuali ausiliari.

L'esperto chiede ed ottiene l'autorizzazione :

- al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa;

-all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal comune di residenza in luogo distante oltre 10 Km;

- ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali;

- ad eseguire o a fare eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;

- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

A) Relazione avvio delle operazioni peritali

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data _____, in
presenza _____ nella qualità di proprietaria degli



immobili, oggetto della presente C.T.U., sito nel Comune di San Lorenzo del Vallo alla C/da Fedula, censiti nel N.C.T. al foglio 4 p.lle 657 - 664. Sulla particella 657 insiste un fabbricato su due piani comunicanti tra di loro da una scala esterna ed una piccola autorimessa, successivamente su richiesta del sottoscritto CTU saranno accatastati entrambi. In data _____ si provvedeva all'atto di aggiornamento censuario riferito al foglio numero 4 particella 657 con l'approvazione dell'identificazione nel N.C.E.U. con la particella 1420.

RISPOSTA AI QUESISTI

Accertamento della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto C.T.U. in ottemperanza all'ex art. 567, del codice di procedura civile, tramite il portale del servizio telematico, accedeva all'ufficio della cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Castrovillari, allo scopo di esaminare gli atti contenuti nel fascicolo ed a ritirarne copia. Allegata vi è Relazione ai Sensi dell'Art. 1 Comma I della Legge 3 Agosto 1998 n. 302, a firma della _____, a seguito di visure effettuate presso l'agenzia delle Entrate di Cosenza (servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto),

CERTIFICO che:

Il terreno sito in San Lorenzo del Vallo (CS), distinto in Catasto Terreni al Foglio 4 particella 664 e 657 è di proprietà

OSSERVAZIONI CATASTALI

la particella 664 deriva dalla particella 156 e la particella 657 deriva dalla



particella 155 (entrambe da frazionamento del 28 ottobre 2002).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Alla data del 18 ottobre 2012, detto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca legale iscritta per l'importo di Euro

ravante sulla particella 657.

- Ipoteca giudiziale iscritta il per l'importo di a favore

- Atto di pignoramento immobiliare a favore

QUADRO SINTETICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

-
-



• **OPERAZIONI PERITALI**

In data _____ dopo aver dato avviso alle parti tramite raccomandata A-R e avviso pec. (Allegato A), alle ore _____ si è dato inizio alle operazioni peritali sul luogo oggetto della presente CTU sito nel Comune di San Lorenzo del Vallo alla C/da Fedula, coadiuvato dal collaboratore Ing. Rosario Damiano Zicaro, ed alla presenza _____.

In fase di sopralluogo la _____ mi comunicava di aver dato mandato, al suo legale di fiducia Avv. _____

di predisporre lettera con manifestazione di intendo a voler tentare una definizione bonaria direttamente con _____.

Il sottoscritto in fase di sopralluogo constatava che lo stato dei luoghi era difforme nella destinazione come descritto nelle visure catastale, sia la particella di terreno n. 657 e 664 del foglio 4 del Comune di San Lorenzo del Vallo, appresso meglio specificato. Nella particella 664 insiste una piantagione di ulivi da tavola, mentre nella 657 a confine con la particella su descritta al suo interno insiste un fabbricato su due piani composto da più vani non comunicanti tra di loro ma collegati con scala esterna che da l'accesso al piano superiore e piccola autorimessa realizzata in blocchi in cemento e copertura in lamiera grecate il tutto di remota costruzione, non censiti nei pubblici registri immobiliari nel N.C.E.U. presso Agenzia delle Entrate di Cosenza.



Il C.T.U. si riservava di effettuare e verificare gli Uffici Comunali se il fabbricato che insiste sulla particella oggetto di perizia sia stato realizzato con tutte le autorizzazioni necessarie, si riservava di contattare per il prosieguo delle operazioni peritali.

Successivamente, in altra data, e precisamente si è dato prosieguo alle operazioni peritali, tali operazioni non sono state eseguite in quanto sui luoghi di Causa, oggetto della presente CTU, sita nel Comune di San Lorenzo del Vallo alla C/da Fedula, non era presente nessuna delle parti per poter accedere all'immobile, e dopo aver atteso per un ora e trenta, non è stato possibile iniziare le operazioni peritali. Si fa presente che in data

mi faceva pervenire lettera tramite pec. dove chiedeva una mediazione per la definizione della vertenza la stessa missiva veniva recapitata (Allegato B).

Successivamente in data presso il Tribunale di Castrovillari alla Presenza de. G.E. Dott.ssa chiamata la procedura esecutiva n. 125/2012, si è stilato un verbale di udienza alla presenza del sottoscritto CTU, dell'Avv. in sostituzione dell'Avv. rappresentate della parte creditrice. Il sottoscritto fa richiesta di essere autorizzato all'accatastamento dell'immobile ed di voler far accollare le spese iniziali alla parte creditrice. L'avv. nelle precisazioni dichiara che non vi sono accordi bonari con la parte debitrice, evidenzia di rendersi disponibile a sostenere le spese necessarie per l'accatastamento del fabbricato pignorato, come da preventivo depositato dal C.T.U. in data per una spesa di €. 2.500.00



(duemilacinquecento/00) oltre Iva e Cap. (**Allegato C**).

Successivamente all'udienza _____ il sottoscritto C.T.U., davanti al G.E.

Dott. _____, in data _____ dopo che la parte creditrice aveva provveduto al bonifico per la somma pattuita in udienza del 06/06/2017 (**Allegato D**) si dava seguito al prosieguo delle operazioni peritali.

In data _____ il sottoscritto avvisato la parte, alle ore 10,00 con l'aiuto del collaboratore Ing. Rosario Damiano Zicaro, ha dato inizio ai lavori di accatastamento dell'immobile oggetto di perizia. Si è proceduti a rilevare l'intera struttura composta di due piani con annesso magazzino di pertinenza, e dopo aver misurato e fotografato l'interno e l'esterno dell'immobile si è proceduti alla stesura del verbale. Successivamente si sono espletate le operazioni necessarie per la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate del tipo mappale (PREGEO) per l'aggiornamento della cartografia e successivamente con procedura DOCFA a inserire nel sistema le schede degli immobili che rispettano lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo (**Allegato E**).

Dopo aver concluso le operazioni necessarie all'indagine, ricognizione, verifiche ed accertamenti presso Agenzia delle Entrate si è potuto dare corso alla stesura della seguente perizia.

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Nella presentazione dell'atto di aggiornamento del tipo mappale la particella n. 657 originaria presente nel N.C.T. è stata soppressa e variata nel N.C.E.U. come ente urbano assegnandoli la particella 1420 del foglio n. 4 del Comune di San Lorenzo del Vallo.

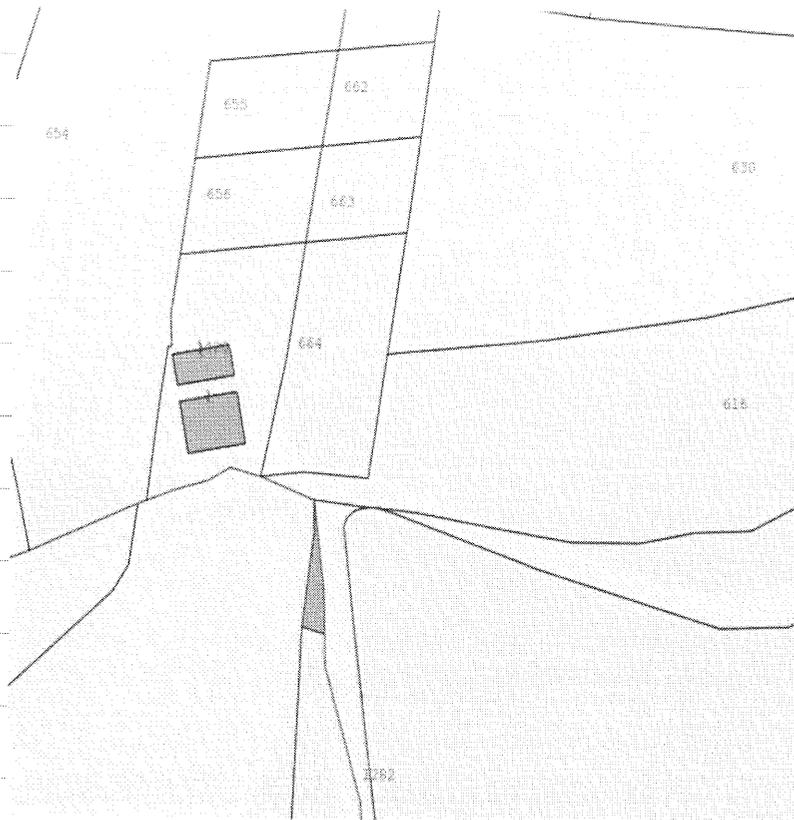
Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e di stima sono:



- A) Magazzino (Allegato F1)** posto nel Comune di San Lorenzo del Vallo C/da Fedula n. 96, foglio di mappa 4 particella 1420 sub. 1, piano terra magazzino deposito, composto da un unico vano, realizzato in blocchetti in cemento e copertura in tegole marsigliesi, con porta posta su un lato in ferro a due ante, il magazzino può essere di pertinenza di uno degli appartamenti di seguito descritti;
- B) Appartamento (Allegato F2)** posto nel Comune di San Lorenzo del Vallo C/da Fedula n. 96, foglio di mappa 4 particella 1420 sub. 2, piano terra, composto: cucina, soggiorno, tre camerette da letto e bagno, si accede da ingresso posto al centro dell'appartamento, rifiniture di medio pregio;
- C) Appartamento (Allegato F3)** posto nel Comune di San Lorenzo del Vallo C/da Fedula n. 96, foglio di mappa 4 particella 1420 sub. 3, piano primo, composto: cucina, soggiorno, tre camerette da letto e bagno, si accede da scala esterna dove si arriva su un terrazzino con l'ingresso posto al centro dell'appartamento, rifiniture di medio pregio;
- D) Corte di pertinenza (Allegato F4)** riportata nel Catasto Urbano del Comune di San Lorenzo del Vallo, costeggia per tutti i lati l'intero immobile sopra descritto e confina con la Via Fedula n. 96 da cui si da l'accesso, al foglio n. 4 particella 1420 sub. 5.
- E) Scala (Allegato F5)** riportata nel Catasto Urbano del Comune di San Lorenzo del Vallo, da accesso all'immobile del primo ed alla copertura dell'immobile foglio n. 4 particella 1420 sub. 4.
- G) Terreno di natura Agricolo**, riportata nel Catasto Terreni del Comune di San Lorenzo del Vallo foglio n. 4 particella 664.



ORTOFOTO DEL LUOGO



PARTICOLARE UBICAZIONE DELL'IMMOBILE



Verifica regolarità edilizia e urbanistica (Allegato G)

L'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia o autorizzazioni come si evince dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Lorenzo del Vallo, in data è stato rilasciato il certificato di destinazione Urbanistica riferito al quoziente di terreno del foglio 4 particella 664 di natura agricola. (Allegato G).

Descrizione della zona

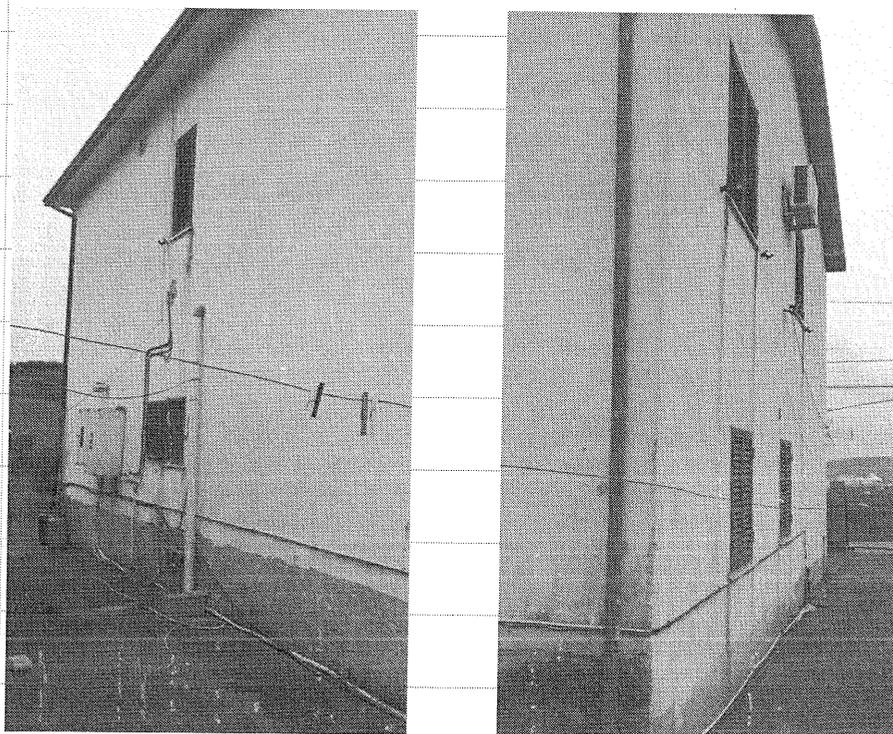
L'immobile oggetto della presente CTU, è costeggiato dalla stradina principale della C/da Fedula del Comune di San Lorenzo del Vallo, la zona è a vocazione agricola. Le particelle oggetto di perizia tra di loro possono unendosi tra di loro un unico lotto, o verosimile possono essere suddivise singolarmente come appresso specificate.



VISTA INGRESSO PRINCIPALE



VISTA POSTERIORE - LATERALE



Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione

L'immobile costituito da due unità abitativa più magazzino di pertinenza così distribuiti:

- a) al piano terra, magazzino dalle dimensioni utili di calpestio di circa mq. 55,00;



b) il piano primo è composto da tre vani e mezzo (tre letti e bagno), con ingresso posto al centro dell'immobile i vani vengono percorsi da un corridoio centrale, all'esterno è presente un portico come si evidenzia dalle planimetrie;

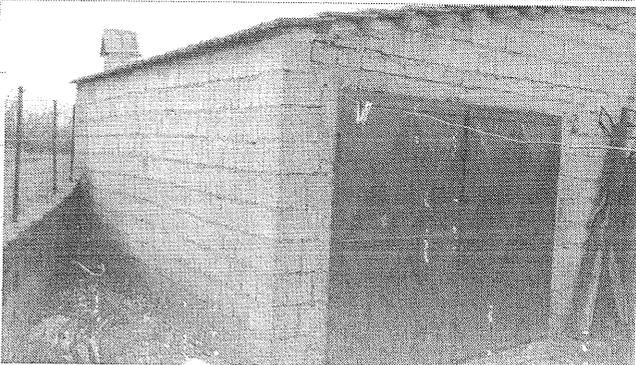
c) esternamente ma collegata al fabbricato e posta una scala a due rampe che raggiunge il terrazzino posto al piano primo che da l'accesso all'appartamento anch'esso composta da cinque vani, ma con una diversa distribuzione dei vani come meglio evidenziato negli elaborati grafici. Gli appartamenti si trovano in condizioni accettabili, costituiti da pavimentati con mattonelle in Klinker, infissi in alluminio con vetrocamera, servizi igienici in porcellana. L'immobile è servito da acqua potabile ed energia elettrica, non ha riscaldamento centralizzato. All'ingresso degli immobili si accede dalla corte di pertinenza. Le due unità immobiliari hanno ingresso separato e si accede per entrambe dalla corte di pertinenza.

Calcolo delle Superficie

Piano terra

Magazzino

mq. 55,00



Cucina	mq. 25,00
Soggiorno	mq. 12,00
Letto	mq. 10,00
Letto	mq. 13,00
Letto	mq. 6,00
Bagno	mq. 6,00
Portico	mq. 13,00

Piano Primo Appartamento

Cucina	mq. 16,00
Soggiorno	mq. 24,50
Letto	mq. 14,50
Letto	mq. 17,50
Letto	mq. 6,50
Bagno	mq. 5,50
Terrazzino	mq. 10,00

Corte del Fabbricato

Superficie	mq. 700,00
------------	------------

FOTO 1 (Cucina)

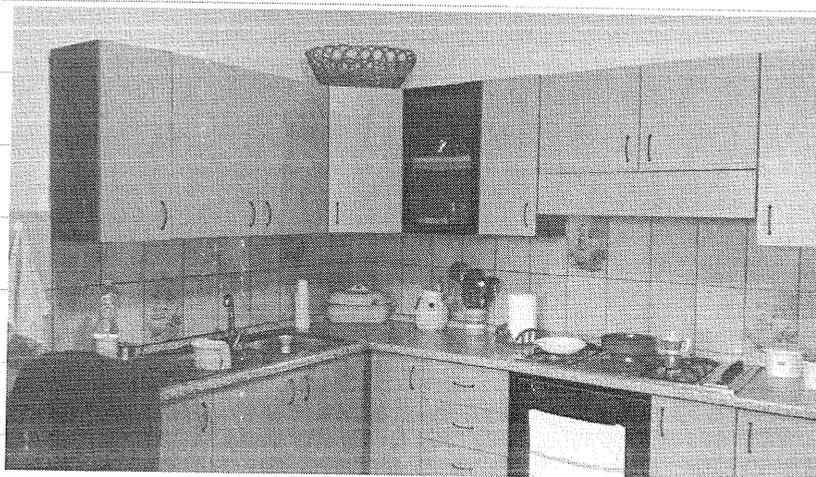


FOTO 2 (Soggiorno)





FOTO 3 (Bagno)

FOTO 4 (Bagno)

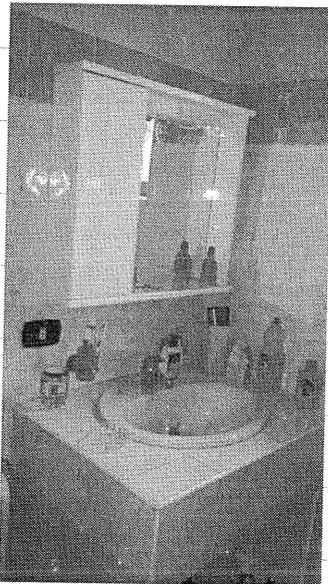
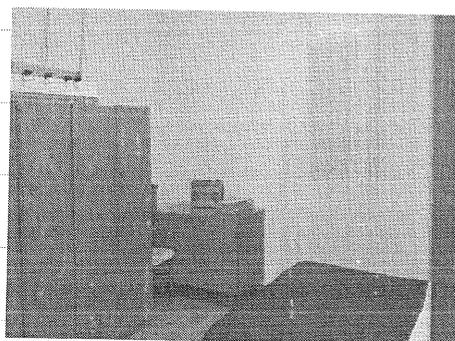
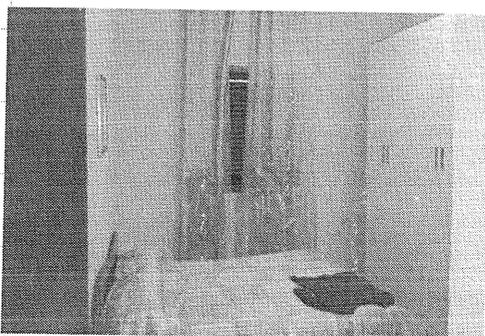


FOTO 5 (Camera da Letto)



FOTO 6 (Stanzetta)



Identificazione Catastale (Allegato F 1+2+3)



N.C.E.U. Comune di San Lorenzo del Vallo Contrada Fedula n. 96

- Piano T

Foglio 4 part.IIa 1420 sub. 1, ZC U, Cat. C/2, CI U, Con. Mq. 55 Rendita 127,82;

Piano T

Foglio 4 part.IIa 1420 sub. 2, ZC. U, Cat. A/3, CI U, Con. 5 Vani, Rendita euro 232,41;

Piano 1°

Foglio 4 part.IIa 1420 sub. 3, ZC. U, Cat. A/3, CI U, Con. 5 Vani, Rendita euro 232,41;

N.C.T. Comune di San Lorenzo del Vallo Contrada Fedula n. 96

Foglio 4 particella 664 Qualità Seminativo Arboreo Classe 3 Superficie 09.00

Rd 1,16, R.A. 0,56.

Intestati:

Conformità catastale

L'immobile potrà essere trasferito in un'unica soluzione, oppure, come previsto nelle allegate planimetrie catastali, in caso si manifestasse la necessità di dividere le due unità immobiliare, ciò è possibile, in quanto le unità sono state accatastate singolarmente, mentre il magazzino potrà essere di pertinenza di una delle due unità immobiliari. Stesso vale per il quoziente di terreno di natura agricolo che può essere venduto singolarmente. Chi si assicurerà l'acquisizione delle unità immobiliari, dovrà provvedere alla



richiesta di concessione in sanatoria presso gli Uffici Comunali competenti al fine di ottenere il permesso a costruire in sanatoria. Lo scrivente C.T.U. recatosi presso il Comune di San Lorenzo del Vallo dopo aver visionato e richiesto, accesso agli atti quali: Concessioni Edilizie, Permessi, Autorizzazioni, ecc., a nome

è non avendo reperito nulla ha loro nome, ha provveduto a richiedere i costi da affrontare per un eventuale sanatoria. I costi per un eventuale sanatoria dell'immobile, in base alla superficie di calpestio dell'immobile, all'anno di costruzione all'incirca il 1980, dei costi di oneri primari e secondari e di costruzione si aggira intorno a euro 20.000,00 (ventimila/00) oltre circa euro 6.000,00 (seimila/00) per spese tecniche e disbrigo pratiche Comunali e Genio Civile per un costo complessivo di euro 26.000,00 (Euro Ventiseimila/00).

Possesso

Alla data del sopralluogo entrambi gli immobili erano detenuti dai coniugi _____ proprietari di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni.

Atti relativi alla proprietà (Allegato D)

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano di proprietà del sig.

Pervenuto per:



Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Dott.

Vincoli e Iscrizioni Ipotecarie (Allegato H)

Comune di San Lorenzo, Terreni Foglio 4 particella 664;

1. TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro
Generale pubblico ufficiale
repertorio del Atto TRA VIVI -
COMPRAVENDITA;

2. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro
Generale Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI
CASTROVILLARI repertorio del IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro
Generale : Pubblico ufficio Tribunale di Castrovillari Repertorio
del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Comune di San Lorenzo, Terreni Foglio 4 particella 664;

1. TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro
Generale pubblico ufficiale
repertorio del Atto TRA VIVI -
COMPRAVENDITA;

2. Iscrizione del - Registro Particolare Registro



Generale) Pubblico Ufficiale) Repertorio)
del) IPOTECA LEGALE derivante da a NORMA art. //
DPR 29/09/1973 NUM. 602 .

a) Annotazione n.) del) (CANCELLAZIONE
TOTALE)

3. ISCRIZIONE del) - Registro Particolare) Registro
Generale) Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI
CASTROVILLARI repertorio del) POTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

4. TRASCRIZIONE del) - Registro Particolare) Registro
Generale) Pubblico ufficio Tribunale di Castrovillari Repertorio
del) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Le note dal punto 1 al punto 3 part.IIa 664 e le note della part.IIa 657 si
deducono dall'ALLEGATO H.

Critério di Stima

Per la formulazione del giudizio di stima sugli immobili il sottoscritto ha
adottato la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile
quando si verificano alcune condizioni, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamica del mercato omogeneo immobiliare del bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili
relativamente ad un periodo prossimo a quello di stima;
- la possibilità di valutare le differenze e di stabilire dei parametri di
adeguamento dei prezzi in considerazioni delle differenze di carattere



generale e particolare.

Pertanto dopo aver condotto indagini nella zona per accertare i valori a m² di immobili simili, il sottoscritto ha raccolto i dati necessari per determinare un valore medio espresso in €/m².

Il sottoscritto ha ritenuto di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto esso risulta spesso eccessivamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare.

Le operazioni di stima sono consistite in:

- a) accertamento della proprietà e del possesso;
- b) calcolo della consistenza;
- c) verifica della regolarità urbanistica del fabbricato;
- d) esame delle caratteristiche generali e particolari;
- f) indagini di mercato relativamente ai beni simili:

VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO

Al termine delle predette operazioni, per l'appartamento, il sottoscritto ha calcolato un valore medio di riferimento pari a 200,00 €/mq per il magazzino, un valore medio per l'appartamento di 400,00 €/mq ed un valore per la corte di pertinenza di 20,00 €/mq.

Magazzino foglio 4 p.lla 1420 sub. 1

a) Superficie comm. mq. 67,00 x 200,00 €/mq = € 13.400,00

Appartamento fg. 4 p.lla 1420 sub. 2

b) Superficie App. Civ. Abitazione mq. 130,00 x 400,00 €/mq = € 52.000,00

Appartamento fg. 4 p.lla 1420 sub. 3

c) Superficie App. Civ. Abitazione mq. 130,00 x 400,00 €/mq. = € 52.000,00

Corte fg. 4 p.lla 1420 sub. 5



d) Corte pertinenziale mq. 700,00 x 20,00€/mq = €. 14.000,00

F) Totale Valore Immobile (a+b+c+d) €. 131.400,00

G) Totale Valore commerciale Terreno

Terreno agricolo mq. 900,00 x 20,00€/mq = €. 16.000,00

H) Costo Sanatoria pratica €. 26.000,00

È stato calcolato il costo per l'eventuale scomputo dei costi di progettazione e della pratica in Sanatoria dell'immobile presso gli uffici competenti.

Totale Valore Commerciale

Sommatoria di (F+G-H) €. 121.400,00

Divisibilità

L'immobile, come su detto, può essere venduto sia nello stato attuale, e cioè come unico lotto, oppure, per singolo appartamento, in quanto le unità abitative risultano accatastate singolarmente, il magazzino potrebbe essere venduto come pertinenza di una delle due unità immobiliari. Essendo il terreno già identificato singolarmente al foglio 4 particella 664 con valore commerciale descritto al punto **H**, può essere venduto singolarmente.

Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatomi, ringrazio per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Corigliano Calabro, lì 02.05.2019.

Dr. Geom. Gallo Vincenzo Salvatore

