

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (Cs)

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N. 57/2014 R.G.E.I.

G.E. **Dr. BRUNELLA CONVERSO**

Creditore: BANCA CARIGE S.P.A.- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED
IMPERIA

Con **Avv. Monica Cecchin**

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutata: Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

IL C.T.U.

Dott. Ing. Roberto Veltri

Indice:

Udienza d'incarico	4
2. Atto di pignoramento.....	4
3. Svolgimento delle operazioni Peritali.....	5
4. Risposta ai Quesiti	9
Quesito 1	
Punto 1 Capo A	9
Punto 1 Capo B	10
Punto 1 Capo C	12
Quesito 2	14
A) Immobili C.E.U Foglio 21, P.IIa 418 Sub.2,6,8,9	14
B) Immobili C.E.U Foglio 21, P.IIa 422 Sub.9,13	16
Caratteristiche generale strutturali	18
Lotto n.1) Foglio 21, P.418, Sub.12 (Ex Sub2).....	19
Lotto n.2) Foglio 21, P.418, Sub.13 (Ex Sub2).....	27
Lotto n.3) Foglio 21, P.418, Sub.6	35
Lotto n.4) Foglio 21, P.418, Sub.8	44
Lotto n.5) Foglio 21, P.418, Sub.9	53
Lotto n.6) Foglio 21, P.422, Sub.25 (Ex Sub9) e Sub.13	61
Quesito 3	69
Quesito 4	69
Quesito 5	70
Quesito 6	71
Quesito 7	76
Quesito 8	78
Quesito 9	79

Quesito 10	80
Quesito 11	81
Quesito 12	81
Criterio di valutazione	81
Stima del più probabile valore di mercato.....	82
Calcolo del valore di trasformazione per gli imm. in corso di costruz..	84
Volore stimato Lotto n.1	85
Volore stimato Lotto n.2	85
Volore stimato Lotto n.3	86
Volore stimato Lotto n.4	86
Volore stimato Lotto n.5	87
Volore stimato Lotto n.6	87
Elenco Allegati	89

Udienza d'incarico

Il giorno 24 Giugno 2015, il Giudice del Tribunale di Paola , Sezione Unica Civile, Dr. Brunella Converso, conferiva al sottoscritto Ing. Roberto Veltri, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4787, con Studio Professionale in Belmonte Calabro alla Via Annunziata 66/1, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n. 57/2014 R.G.E promossa da Banca Carige S.p.A. – Cassa Di Risparmio Di Genova Ed Imperia, rappresentata dall'Avv. Avv. Monica Cecchin , contro il Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art.193 c.p.c. in cui , mi furono formulati gli interrogativi descritti successivamente , rinviando la procedura a nuova udienza. Vedasi Proroghe concesse in allegati.

2. Atto di pignoramento

La società Banca Carige S.p.A. – Cassa Di Risparmio Di Genova Ed Imperia con sede in Genova, via Cassa di Risparmio n° 15, avente partita Iva 03285880104, con il procuratore, difensore Avv. Monica Cecchin, ha sottoposto ad ipoteca giudiziale presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ai n. 10177 di R.g. e 804 di R.P., depositato in Cancelleria al Tribunale Civile di Paola in data 03/04/2014, i seguenti immobile di proprietà del debitore Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 12/10/1962 e residente Paola (CS) in Via Dei Dori n.21 CF CMLMCL62R52F839C:

Per il **diritto di NUDA proprietà** per la quota di 1000/1000 sull'unità immobiliare censita al C.E.U. del Comune di Paola (CS) identificato catastalmente dal **Foglio di mappa n. 21:**

1. Mappale **418 sub. 2**, abitazione sita in Paola, Via Colonne, P.T, classificata come A/3, vani 4,5;

Per il **diritto di proprietà** per la quota di 1000/1000 sull'unità immobiliare censita al C.E.U. del Comune di Paola (CS) identificato catastalmente dal **Foglio di mappa n. 21:**

2. Mappale **418 sub. 6**, abitazione sita in Paola, Via Colonne, P.2°, classificata come A/3, vani 3,5;
3. Mappale **418 sub. 8**, abitazione sita in Paola, Via Colonne, P.T, classificata come A/3, vani 2,5;
4. Mappale **418 sub. 9**, abitazione sita in Paola, Via Colonne, P.T, classificata come A/3, vani 2,5;
5. Mappale **422 sub. 9**, abitazione sita in Paola, Via Colonne, P.T, classificata come A/3, vani 4;
6. Mappale **422 sub. 13**, lastrico solare sito in Paola, Via Colonne, p.2°, classificato L.s.;

3. Svolgimento delle operazioni Peritali

Non appena ho avuto incarico o dato inizio alle operazioni peritali, ho iniziato dall'individuazione cartografica dei beni a mezzo della sovrapposizione dell'Ortofoto con gli estratti di mappa, richiesti presso l'agenzia del Territorio di Cosenza.

Dall'analisi sono emerse delle difformità tra le 'planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici.

In data 22 Agosto 2014 il sottoscritto a mezzo A/R comunicava agli interessati nello specifico al Sign. XXXXXXXXXXXXXXXXXX e all'Avv. Monica Cecchin la data del primo sopralluogo fissata nella raccomandata in data 14 Settembre 2015 (Vedi allegati).

Successivamente in data 15/09/2015 veniva inoltrata la seconda raccomandata nella quale fissava in data 29 Settembre 2015, la seconda data utile per eseguire le operazioni peritali.

In data 29 settembre 2015 alle ore 10:00, il sottoscritto si recava sui luoghi per effettuare le dovute misurazioni e rilievi necessari, coadiuvato dall'Arch. Francesca Veltri e dal Geom. Egidio Veltri collaboratori di fiducia.

Sul luogo era presente la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quale ci concedeva l'accesso al solo bene di proprietà, nello specifico identificato dal foglio di **Mappa n. 21** (Comune di Paola), **Particella n. 418, subalterni n. 6**. Sull' immobili sopra citato sono state eseguite le misurazioni e i relativi rilievi.

Per i **subalterni 8,9 e subalterno n. 2** della **particella n. 418**, foglio di **Mappa n. 21** (Comune di Paola), la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX ci confermava l'esatta corrispondenza e individuazione dei beni ma allo stesso modo, per quanto concerne i sub. 8,9, la stessa, non ha concesso l'accesso dichiarando di essere occupate da persone a lei ignote.

Per il **Subalterno n. 2** della stessa **particella 418**, foglio di **Mappa n. 21** (Comune di Paola), la stessa sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha fornito l'accesso in quanto possessore del solo diritto di nuda proprietà.

Sugli altri Immobili Confinanti con la Particella n. 418 su citata, individuati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Paola al Foglio di **Mappa n. 21 Particella n. 422** e subalterno **n.9, e n. 13**, La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX non concede l'accesso e dichiara "di essere stati oggetto di vendita in data 2011, atto di vendita stipulato presso lo Studio Notarile Cristoforo presso la sede di San. Marco Argentano (Cs), la stessa, dichiara di trasmettere a stretto giro copia dell'atto in suo possesso.

Il sottoscritto in data 06/10/2015, inoltrava richiesta, Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paola, di copia della documentazione presente per i beni in oggetto e contestualmente le utenze idriche intestate alla Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 15/10/2015 La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX comunicava al sottoscritto CTU, mezzo posta elettronica non certificata e successivamente tramite posta ordinaria,

"di essere venuta a conoscenza dai coinvilini, che i due appartamenti individuati al piano rialzato dichiarati occupati abusivamente, saranno liberi a giorni in quanto gli occupanti sono in fase di trasloco e di restare a disposizione per eventuali comunicazioni".

Nella stessa data 15/10/2015 il sottoscritto preso atto di quanto comunicato, inoltrava la terza raccomandata A/R nella quale ho fissato in data 31 ottobre 2015 il sopralluogo per i beni sui quali non era stato concesso l'accesso.

Inoltre il sottoscritto nella stessa data del 15/10/2015, richiedeva presso il competente ufficio, del Comune di Paola, che rilasciava (in Allegati) l'indirizzo di residenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di

usufruttuario del bene immobile, **Paola foglio 21 particella 418 subalterno 2**, al fine di inviare comunicazione A/R per l'accesso ai luoghi.

In data 15/10/2015 il Sottoscritto inviava raccomandata A/R al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX fissando per la data del 31/10/2015 il sopralluogo sul bene sito in **Paola foglio 21 particella 418 subalterno 2** e del quale risulta intestatario del diritto di usufrutto.

In data 31/10/2015 il sottoscritto si è recato sui luoghi per come precedentemente esposto, accompagnato dal tecnico di fiducia Geom. Pate Giovanni, sul luogo è intervenuta la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, la quale "asserisce di essere stata delegata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (Conferma telefonica) a concedere l'accesso" sul solo **Subalterno n.9 del foglio 21 e particella 418**, e di non poter assistere alle operazioni di rilievo.

La Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, inoltre, comunica al sottoscritto che per gravi problemi personali risultava essere fuori sede, e che La Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX disponeva solo delle chiavi del sub. 9 a cui concedeva l'accesso e chiedeva la possibilità di fissare altra data per l'accesso al rimanente **Sub. 8 del foglio 21 e particella 418**.

Il sottoscritto alle ore 10:00, inizia i rilievi di rito sul Subalterno n. 9, completate le operazioni chiude in terzo verbale alle ore 11:50 alla presenza del Tecnico di fiducia Geom. Pate Giovanni.

Il giorno 01/12/2015, vista l'assenza alla prima data di convocazione del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, ritenuto di dover inviare una seconda convocazione, vista una ulteriore e necessaria presenza sui luoghi, il sottoscritto invia raccomandata A/R al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e

alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX fissando per il giorno 10/12/2015 alle ore 10:30 l'ultima data utile per l'accesso ai luoghi non rilevati.

In data 10/12/2015 alle ore 10:00, sui luoghi oggetto di causa sono presenti il sottoscritto, il Tecnico di fiducia Geom. Pate Giovanni e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX, la quale concede l'accesso ai beni individuati dal Sub. 8 e Sub. 9 (quest'ultimo con usufrutto intesto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Successivamente si è proceduto al rilievo del bene identificato dal Foglio di mappa n. 21 particella 422 sub.9 e sub.13 Lastrico Solare. Sono state eseguite le misurazioni e il rilievo fotografico accertando lo stato fatto, sono state oltremodo effettuate delle misurazioni lato est dello stesso, nell'area di corte, in quanto la stessa risulta essere impropriamente delimitata da una muratura in blocchi e soprastante ringhiera in ferro fatiscente. La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha inteso assistere alle operazione peritali, per cui finiti i rilievi si è chiuso il quarto verbale alle ore 13:45 in presenza del mio collaboratore di fiducia Geom. Pate Giovanni.

4. Risposta ai Quesiti

Per una migliore esposizione del proprio elaborato peritale si darà riscontro ai quesiti richiesti secondo l'ordine di richiesta da parte del Giudice, comunque richiamati, prima di ogni risposta.

Quesito 1

Punto 1 Capo A - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

A seguito di verifica è possibile attestare la presenza e completezza , all'interno del fascicolo di causa, del CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE RICHIESTA PROTOCOLLO N.83681 DEL 15/09/2014, depositata dall'Avv. Avv. Monica Cecchin procuratrice dell' Esecutante: Banca Carige S Pa- Cassa Di Risparmio Di Genova ed Imperia (Art. 567, 2° comma,c.p.c.), attestante iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di perizia.

Non sono presenti nel fascicolo gli estratti del catasto ovvero le mappe catastali dell'immobile che sono state acquisite dal sottoscritto recandosi all'Agenzia del Territorio di Cosenza .

Dalla lettura, del CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE depositato al Tribunale Ordinario di Paola in data 14/10 2014, si accerta che le indicazioni riportate individuano esattamente gli immobili oggetto della presente espropriazione immobiliare.

Punto 1 Capo B - predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- **ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/2004** - Registro Particolare 4465 Registro Generale 24556; Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 6102/34 del 27/08/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in PAOLA (CS);

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2006** - Registro Particolare 20655
*Registro Generale 30765; Pubblico ufficiale E. TR. SPA Repertorio 6102/3404
del 11/09/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO
ESATTORIALE*
Immobili siti in PAOLA (CS) Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 170 del 20/01/2009 (CANCELLAZIONE)
- **ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2011** - Registro Particolare 5279 Registro Generale 34550, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2999 del 11/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Immobili siti in PAOLA (CS); Nota disponibile in formato elettronico.
- **ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2012** - Registro Particolare 171 Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7685 del 28/10/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Immobili siti in PAOLA (CS), Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2012** - Registro Particolare 804 Registro Generale 10177, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2397/2012 del 13/10/2011, *IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PAOLA (CS); Nota disponibile in formato elettronico*
- **ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012** - Registro Particolare 1577 Registro Generale 17991, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZIONE LAVORO Repertorio 2266/4 del 24/05/2012; *IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA; Immobili siti in PAOLA (CS)*
Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012** - Registro Particolare 1578 Registro Generale 17991, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZIONE LAVORO Repertorio 2266/5 del 24/05/2012; *IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA; Immobili siti in PAOLA (CS)*
Nota disponibile in formato elettronico
- **ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012** - Registro Particolare 1579 Registro Generale 17991, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZIONE LAVORO

*Repertorio 2266/6 del 24/05/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
SENTENZA DI CONDANNA; Immobili siti in PAOLA (CS)*

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2013** - Registro Particolare 1471 Registro Generale 17683, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 856/3413 del 06/06/2013; IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Immobili siti in PAOLA (CS)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 775 del 13/05/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2014** - Registro Particolare 4927 Registro Generale 6457, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 99/2014 del 13/02/2014; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PAOLA (CS)

Nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2014** - Registro Particolare 12064 Registro Generale 15072; Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 213/2014 del 19/04/2014; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PAOLA (CS)

Nota disponibile in formato elettronico

Per quanto non approfonditamente elencato si rimanda al Certificato Ipotecario Speciale presente su PolisWeb.

Punto 1 Capo C - acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dalla disanima della documentazione in atti, dal confronto tra le mappe censuarie (planimetrie catastali presenti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza) e dallo stato di fatto dell'immobile, si sono riscontrate delle difformità, è stato

necessario per cui predisporre nuove planimetrie e presentate presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati.

Le stesse risultano elencate di seguito:

- ✓ Denuncia di Variazione- Foglio 21, Particella n. 418, sub. n.2, Via Dei Dori n. 20, piano terra, Ufficio provinciale di Cosenza Territorio, Protocollo n. CS0004536 in data 14.01.2016;
- ✓ Denuncia di Variazione- Foglio 21, Particella n. 418, (EXsub. n.2), ora Sub. n. 12 e Sub. n. 13, piano terra, Via Dei Dori n. 20, Ufficio provinciale di Cosenza Territorio, Protocollo n. CS0035403 in data 21.03.2016;
- ✓ Denuncia di Variazione- Foglio 21, Particella n. 422, (EX sub. n.9), ora Sub. n. 25 e Sub. n. 13, piano Primo, Via Colonne, Ufficio provinciale di Cosenza Territorio. Protocollo n. CS0039594 in data 30.03.2016;

In atti in allegato;

Documentazione acquisita/richieste ad inizio operazioni:

- 1.** Visura catastale del foglio n°21 particella 418 Catasto Fabbricati del Comune di Paola subalterni n. 2,6,8,9;
- 2.** Visura catastale del foglio n°21 particella 422 Catasto Fabbricati del Comune di Paola subalterni n.9 e n. 13
- 3.** Estratti di mappa;
- 4.** Elaborati planimetrici e Planimetrie catastali dei beni su elencati;
- 5.** Richiesta documentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Paola ;
- 6.** Richiesta Presso L’agenzia delle Entrate sede comune di Paola;
- 7.** Richiesta residenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito 2

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) ; descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali,solai,infissi esterni ed interni ,pavimentazione esterna ed interna ,impianti termici ed elettrici);descrivere le caratteristiche della zona,con riferimento alle urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali,farmacie,spazi diversi,negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno(strade,autostrade,porti,aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

A. Immobili Censiti al Catasto Edilio Urbano del Comune di Paola in Via dei Dori, Identificati dal Foglio di Mappa n°21, Mappale n° 418 e Subalterni n.2 (Adesso Sub.n.12 e Sub.n.13), Sub.n.6, Sub.n.8 e Sub.n.9.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade nel comune di Paola (Cs) in Via dei Dori, zona situata in "Marina" rispetto al centro del Comune di Paola, raggiungibile da Sud lungo la Strada Provinciale n. 37, proseguendo su Via San Rocco, Via Bernardino Telesio, Via Colonne dir Nord; da Nord dalla Stazione FS. Piazzale Antonio Bandiera, verso Via Colonne dir. Sud.; Dista a circa 2.6 Km dallo Svincolo Sud della S.S. 18 Salerno-Reggio Calabria . L'area in oggetto è situata in un contesto di complessi residenziali , con presenza di scuole a attività commerciali, nelle vicinanze del Mar Tirreno (Fig.A1).



Fig. A.1 – Immagine satellitare della posizione del bene oggetto di perizia

Sono presenti tutte le opere di urbanizzazione, illuminazione pubblica, marciapiedi presenza di rete idrica e fognaria Comunale. Di seguito è riportato lo stralcio catastale con indicazione della particella in esame, *Fig. A.2*

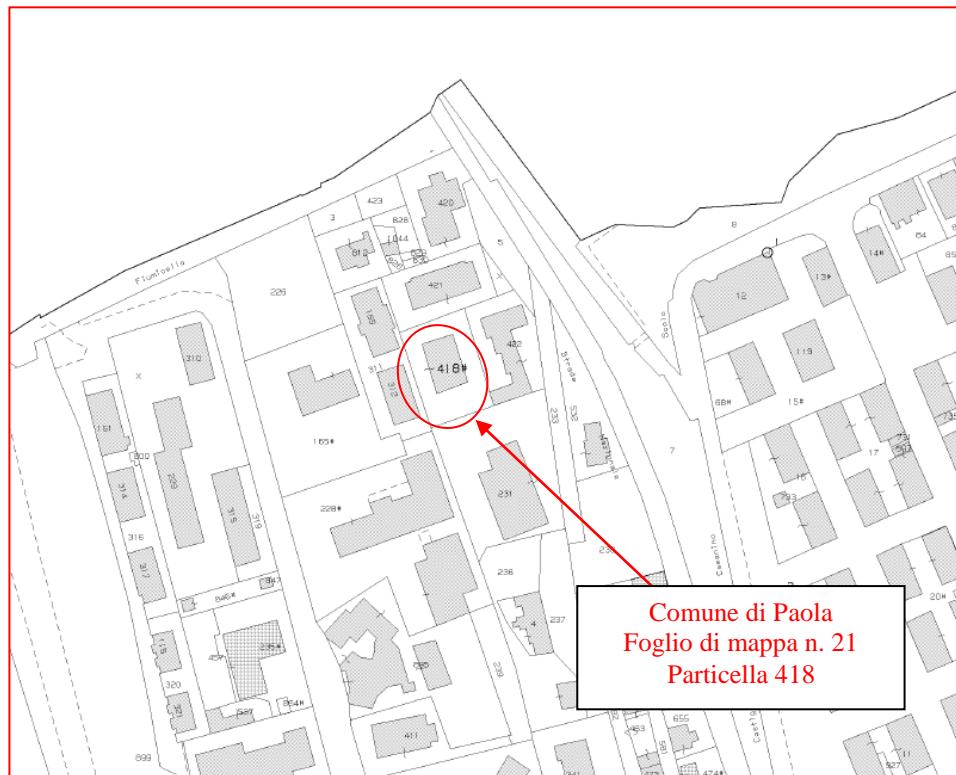


Fig. A.2 – Stralcio catastale con indicazione del mappale del bene in oggetto



Fig. A.3 – Immagine satellitare dell'ubicazione del bene oggetto di perizia

B. Immobili Censiti al Catasto Edilio Urbano del Comune di Paola in Via Colonne, Identificati dal Foglio di Mappa n°21, Mappale n° 422 e Subalterni n.9 (Adesso Sub.n.25) e Sub.n.13.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade nel comune di Paola (Cs) in Via Colonne, zona situata in "Marina" rispetto al centro del Comune di Paola, raggiungibile da Sud lungo la Strada Provinciale n. 37, proseguendo su Via San Rocco, Via Bernardino Telesio, Via Colonne dir Nord; da Nord dalla Stazione FS. Piazzale Antonio Bandiera, verso Via Colonne dir. Sud.; Lo stesso risulta accessibile a piedi da est, attraverso una scala che dalla corte giunge su strada comunale. Dista a circa 2.6 Km dallo Svincolo Sud della S.S. 18 Salerno-Reggio Calabria . L'area in oggetto è situata in un contesto di complessi residenziali , con presenza di scuole a attività commerciali, nelle vicinanze del Mar Tirreno (Fig.B.1).



Fig. B.1 – Immagine satellitare della posizione del bene oggetto di perizia

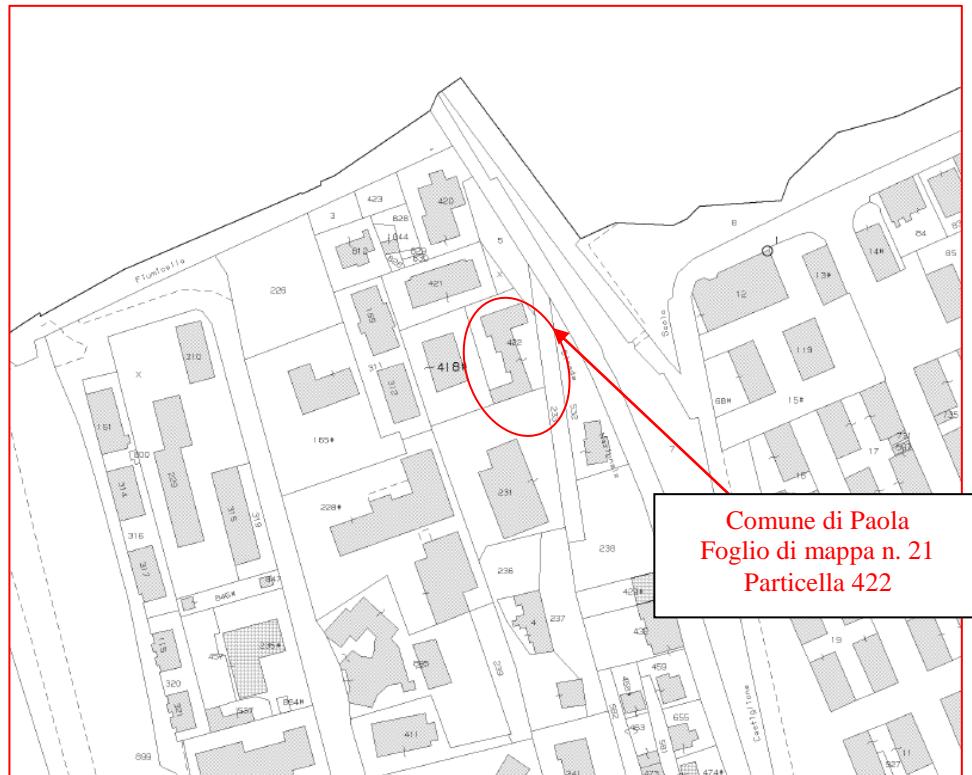


Fig. B.2 – Stralcio catastale con indicazione del mappale del bene in oggetto



Fig. B.3 - Immagine satellitare dell'ubicazione del bene oggetto di perizia

Caratteristiche generali strutturali:

Premessa:

Fabbricato Foglio 21, Particella n.418;

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile identificato dal foglio di mappa 21, particella n. 418, esso risulta disposto su un totale di 3 piani, di cui il primo come piano rialzato. La tipologia costruttiva risulta essere in Calcestruzzo armato, fondazioni a travi rovescie, struttura composta da pilastri e travi, solai intermedi in laterocemento e solaio di copertura anch'esso in laterocemento inclinato su due falde. La muratura di tamponamento risulta di spessore 30 cm circa.

Fabbricato Foglio 21, Particella n.422;

L'immobile identificato catastalmente dal foglio di mappa n. 21, particella 422, nella parte in esame, ove sono allocati i subalterni di interesse, risulta disposto su due piani nella parte ad Ovest, e un piano nella parte ad Est, con sovrastante lastriko solare.

Le caratteristiche costruttive dei subalterni interessati essendo posti al piano primo, risultano: solaio di copertura in laterocemento, porzione di muro in cls sul lato est per un'altezza dal piano di calpestio di circa 1.45 m e pareti perimetrali in muratura in blocchi di laterizio "21 fori".

Anticipando il Quesito n. 7, per una migliore esposizione, si procede alla formazione di singoli lotti per ciascun subalterno interessato, a partire dall'immobile censito in Paola Foglio n. 21 particella 418, e in progressione, Paola Foglio n. 21 particella 422.

Lotto n. 1- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2 ora sub. 12 e sub.13) subalterno n°12;

Premessa: La planimetria del subalterno n. 2 non risultava presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio, per cui è stato necessario la presentazione della stessa presso gli stessi uffici, presentato in data 13.01.2016 e approvata in data 14.01.2016 con protocollo al Catasto Fabbricati di Cosenza n. CS0004536.

Successivamente al sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, rispetto al progetto originale, è risultata diversa e divisa in due unità abitative, si è reso necessario quindi, la divisione catastale del Subalterno 2 passando da una, a due unità immobiliari. Le stesse sono attualmente identificate dal Sub. n.12 e dal Subalterno n.13, con variazione definitiva approvata in data 21.03.2016, (Catasto Fabbricati) con Protocollo n.:CS0035403.

L' Unità immobiliare del presente Lotto n.1, è identificata dal foglio di **Mappa n. 21, particella 418 e subalterno n. 12**, essa è posta al piano rialzato, senza n. civico, in posizione Sud-Ovest rispetto all'intero edificio. Confina a Sud-est con Sub. 13, e a Nord. Con Vano scala (b.c.n.c.) identificato dal Sub. 10 e con accesso dal Sub. 11 (b.c.n.c.) corte, come di seguito illustrato nell'elaborato fotografico.

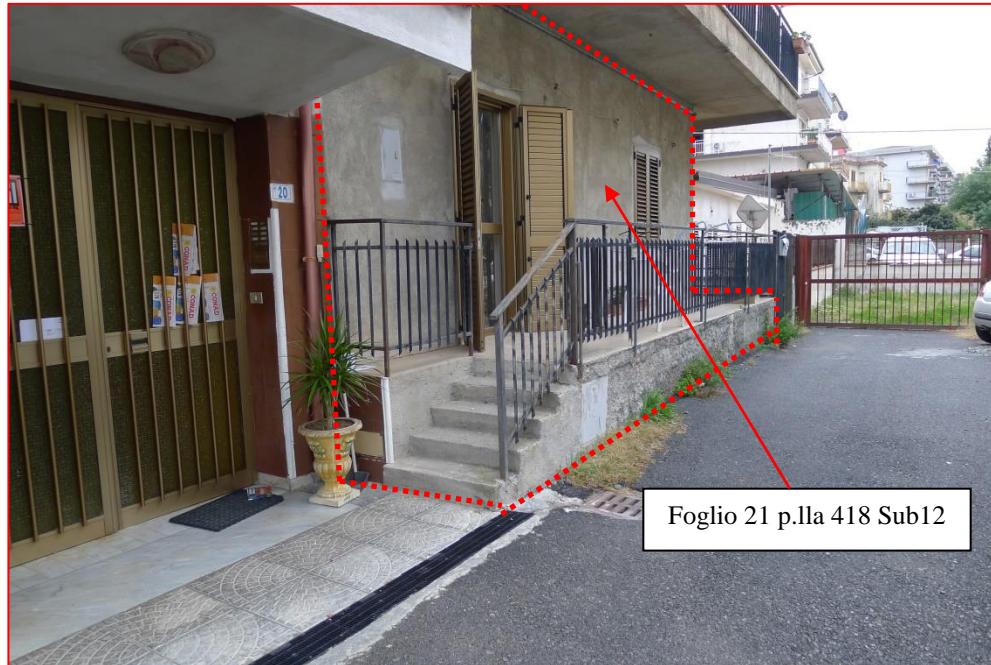


Fig. 1.1 – Prospetto Ovest sub. 12 piano rialzato



Fig. 1.2 – Prospetto Nord-Ovest sub. 12 piano rialzato

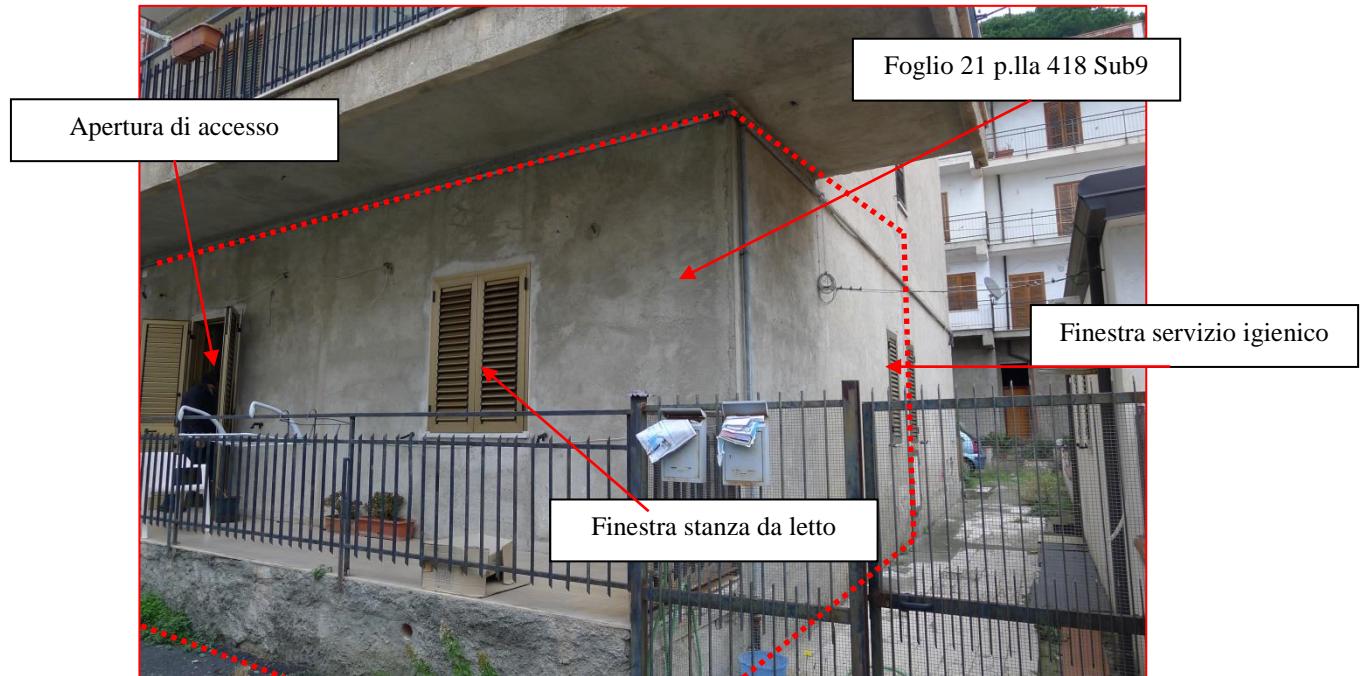


Fig. 1.3 – Prospetto Sud-Ovest sub. 12 piano rialzato

Composizione Vani:

Il Subalterno è composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, n°1 camera da letto e locale bagno, le superfici risultano essere:

- Superficie netta calpestabile mq 48,80;
- Superficie linda mq 57,00;
- Portico d'ingresso mq 12.20;

Altezza interna 3.3 m;

Il subalterno è caratterizzato da una facciata principale, posta a ovest, fronte mare, sulla quale è posta l'apertura di accesso e sullo stesso fronte è anche presente l'apertura relativa alla camera da letto.

Esternamente risulta provvisto di intonaco in malta e calce non colorato.

L'antistante portico, dal quale viene garantito l'accesso (piano rialzato) è accessibile da una scaletta in calcestruzzo al rustico dall'area di corte, risulta essere provvisto di parapetto in ferro e pavimentazione in marmo di bassa qualità.

Il subalterno è dotato di impianto idrico e impianto elettrico, quest'ultimo necessita di interventi di ripristino e installazione dei dispositivi di protezione conformi alla normativa vigente.

Lo stesso, non risulta dotato né di predisposizione né di impianto di riscaldamento.

Il locale igienico, risulta essere piastrellato per un'altezza di 2.2 m con piastrelle in materiale ceramico smaltate, composta da wc, lavabo bidet, e box doccia.

Le rifiniture interne sono di caratteristiche medie, intonaco civile liscio pitturato, parete angolo cottura con piastrelle in gres, pavimenti in marmo completi di battiscopa.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, completi di vetrocamera, mentre le persiane esterne sono in alluminio anodizzato.

Nella successiva Fig. 1.4, si riporta la pianta con le relative misurazioni.

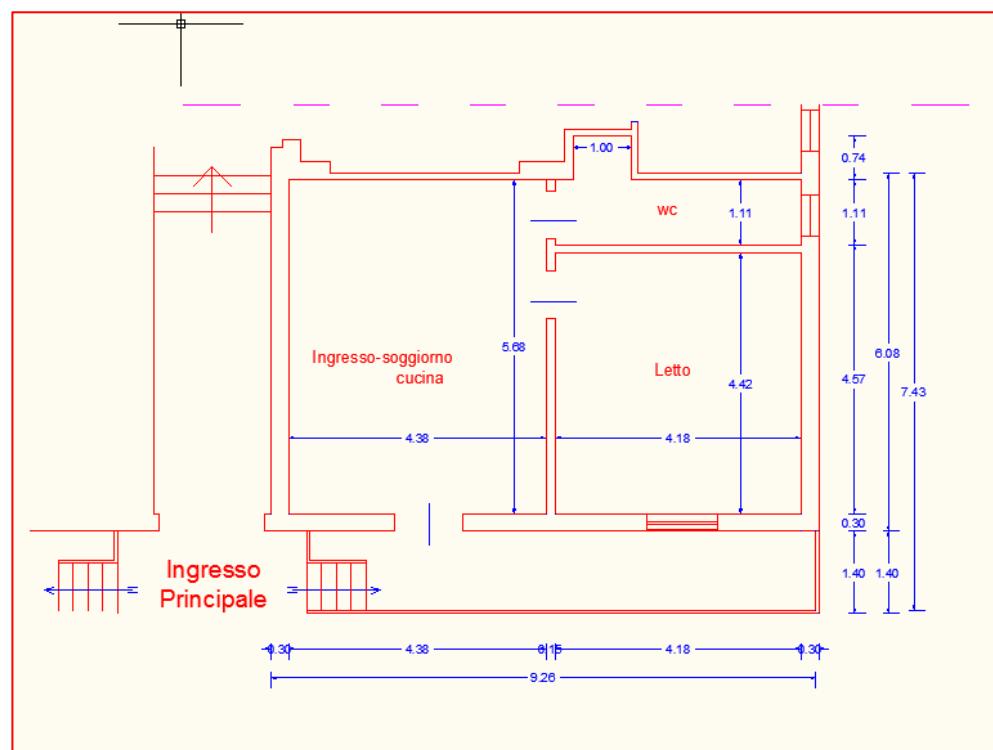


Fig. 1.4 – Pianta con misurazioni

Di seguito vengono riportate le foto interne relative alle diverse angolazioni che descrivono lo stato dei luoghi del subalterno n. 12 Foglio 21 Particella 418.



Fig. 1.5 – Foto locale ingresso-soggiorno-angolo cottura



Fig. 1.6 – Foto locale ingresso-soggiorno-angolo cottura



Fig. 1.7 – Foto locale ingresso- soggiorno- angolo cottura



Fig. 1.7 – Foto locale wc



Fig. 1.8 – Foto locale wc con box doccia



Fig. 1.9 – Foto stanza da letto



Fig. 1.10 – Foto stanza da letto



Fig. 1.11 – Foto particolare pavimentazione

Lotto n. 2- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°13;

Trattasi come espresso in premessa del Lotto 1, del Subalterno n.13 (derivante dall'ex. Sub.2), con approvazione della nuova planimetria da parte dell'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 21.03.2016, al Catasto Fabbricati con Protocollo n.:CS0035403.

L' Unità immobiliare (sub. 13), è posta al piano rialzato, senza n. civico, in posizione Sud-Est rispetto all'intero edificio, confinante a Nord-est con Sub. 8, a Nord. Con Vano scala (b.c.n.c.) identificato dal Sub. 10, ed accesso dal predetto Sub. 10 oltre che dal Sub. 11 (b.c.n.c.) corte. Successivamente viene riporta l'elaborato fotografico dell'unità immobiliare.

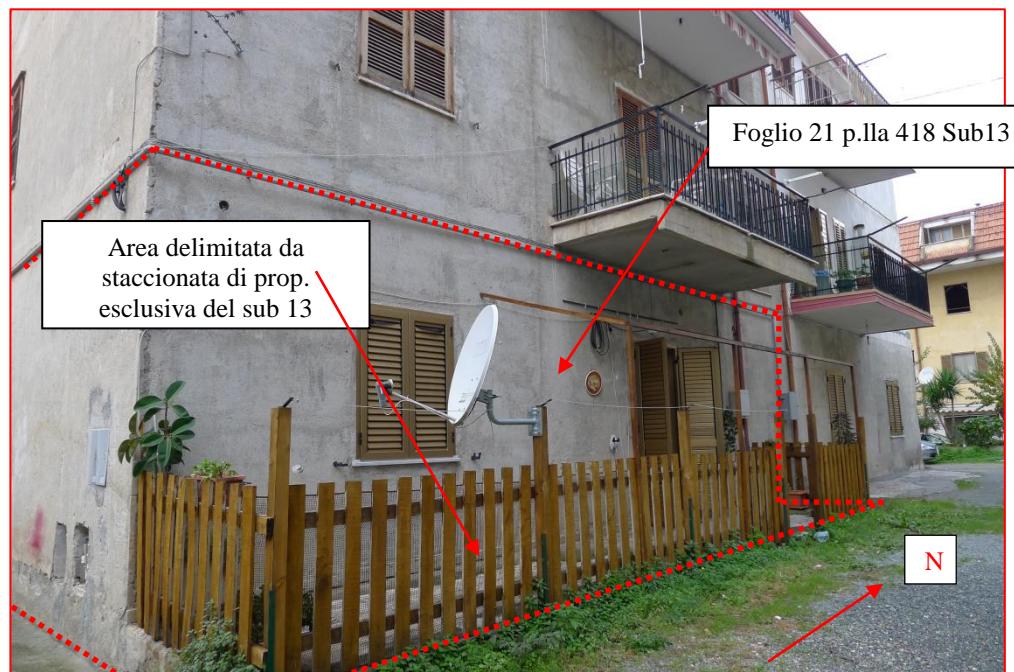


Fig. 2.1 – Facciata Est sub. 13 Piano Terra

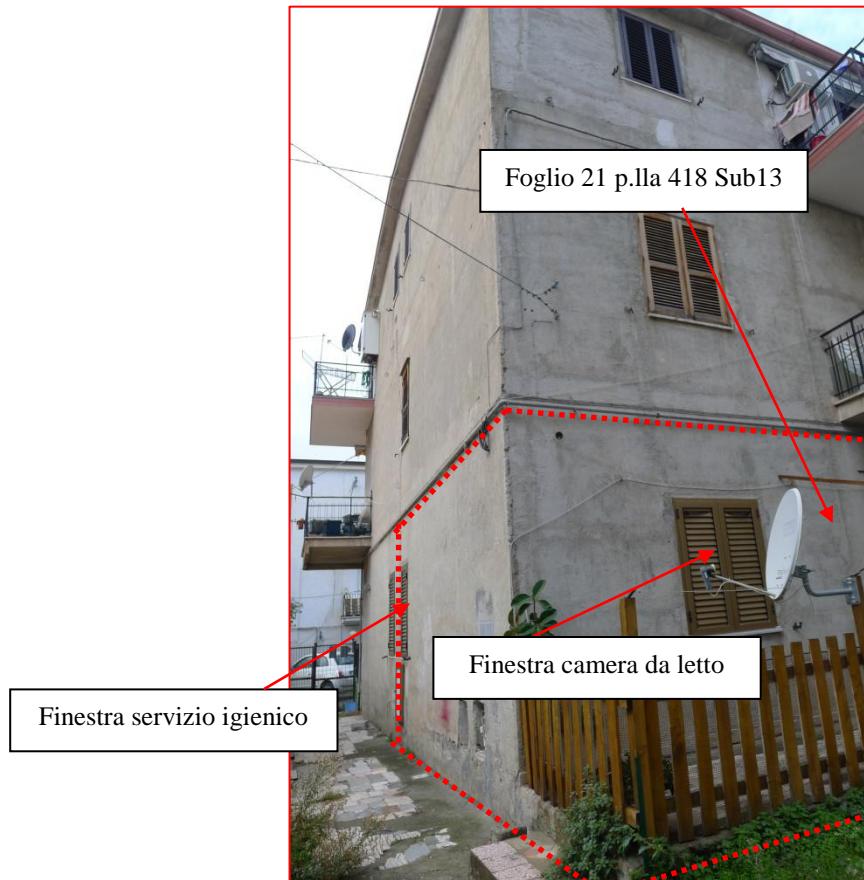


Fig. 2.2 – Facciata Sud-Est sub. 13 Piano Terra

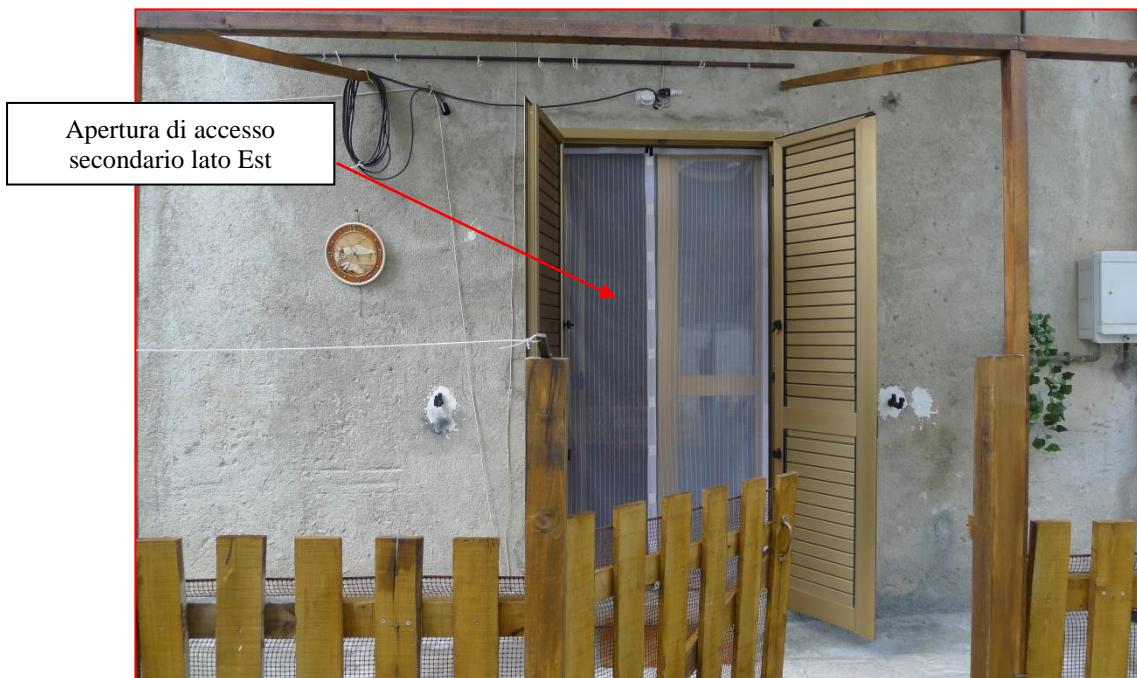


Fig. 2.3 – Prospetto ESt sub. 13 Piano Terra

Composizione Vani:

Il Subalterno accedendo dall'accesso principale (vano scale), è composto da un corridoio-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n°1 camera da letto e locale bagno, le superfici risultano essere:

- Superficie netta calpestabile mq 47,50;
- Superficie linda mq 55,00;
- Portico d'ingresso secondario mq 18,00;

Altezza interna 3,3 m;

Esternamente, il subalterno n. 13 è caratterizzato da una facciata principale posta a Est, sulla stessa, è posta anche l'apertura secondaria di accesso su porzione di area di proprietà esclusiva, la quale a sua volta, confina con il sub. 11 b.c.n.c. (corte). Sempre sulla stessa facciata è presente l'apertura relativa alla camera da letto.

Da una facciata posta a Sud, sulla quale insiste la finestra del servizio igienico mentre a Nord è confinante con in Vano scala b.c.n.c. (sub.10). ed a Ovest confina con il Sub. 12.

Esternamente risulta altresì provvisto di intonaco non colorato, mentre il portico, dal quale è presente un accesso secondario è delimitato da una pavimentazione in marmo fatiscente, in parte mancante e integrata con chiazze in calcestruzzo.

Le rifiniture interne sono di caratteristiche medie, intonaco civile liscio pitturato, parete angolo cottura con piastrelle in gres, pavimenti in marmo completi di battiscopa, risulta dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, quest'ultimo necessita dell' installazione dei dispositivi di protezione conformi alla normativa vigente.

Lo stesso, non risulta dotato né di predisposizione né di impianto di riscaldamento.

Il locale igienico, risulta essere piastrellato per un'altezza di 2.2 m con piastrelle in materiale ceramico smaltate, composta da wc, lavabo bidet, e box doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato, completi di vetrocamera, mentre le persiane esterne sono in alluminio anodizzato.

Di seguito viene riportata la planimetria con le misurazioni effettuate

Fig. 2.4.

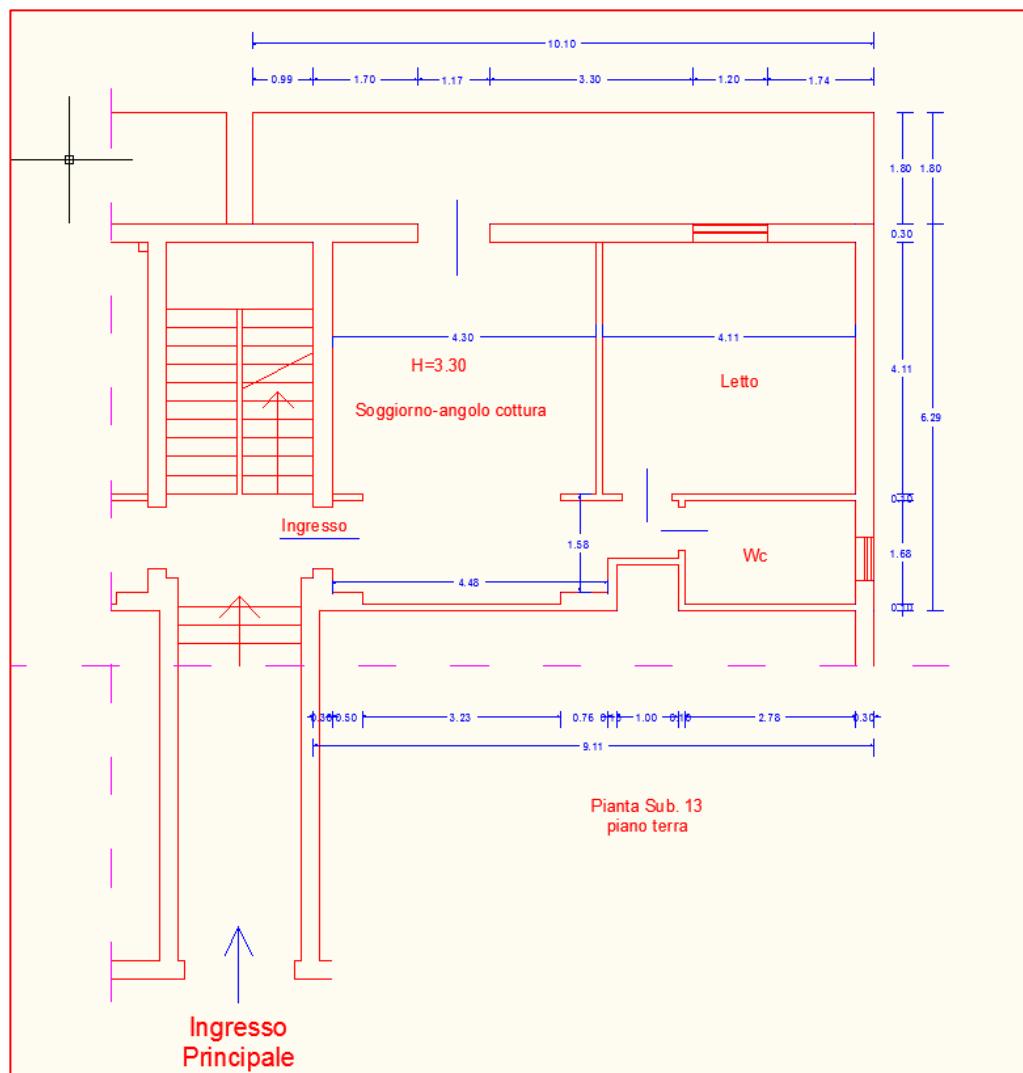


Fig. 2.4 – Pianta con misurazioni Sub. 13

Di seguito vengono riportate le foto interne relative alle diverse angolazioni che descrivono lo stato dei luoghi del subalterno n. 13 Foglio 21 Particella 418.



Fig. 2.5 – Foto locale ingresso-soggiorno



Fig. 2.6 – Foto locale ingresso-soggiorno-angolo cottura



Fig. 2.7 – Foto zona di accesso camera da letto e wc

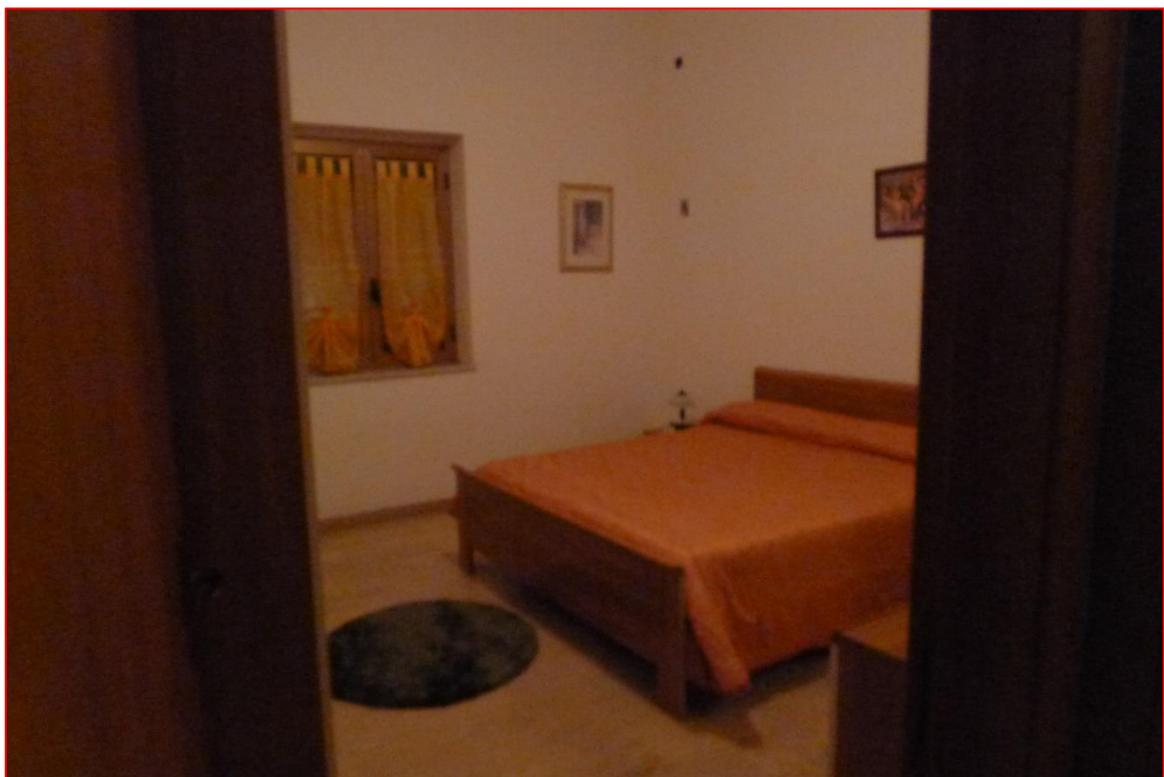


Fig. 2.7 – Foto camera da letto

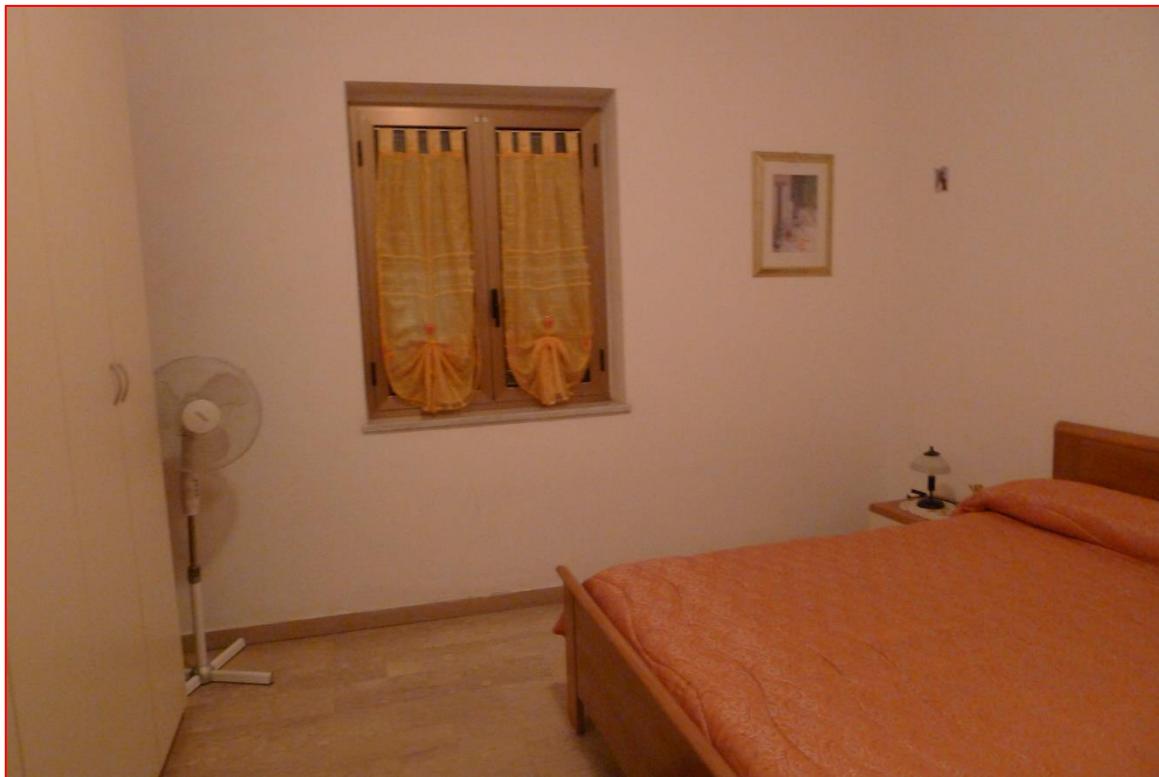


Fig. 2.8 – Foto camera da letto



Fig. 2.9 – Foto locale wc



Fig. 2.10 – Foto Locale wc con box doccia

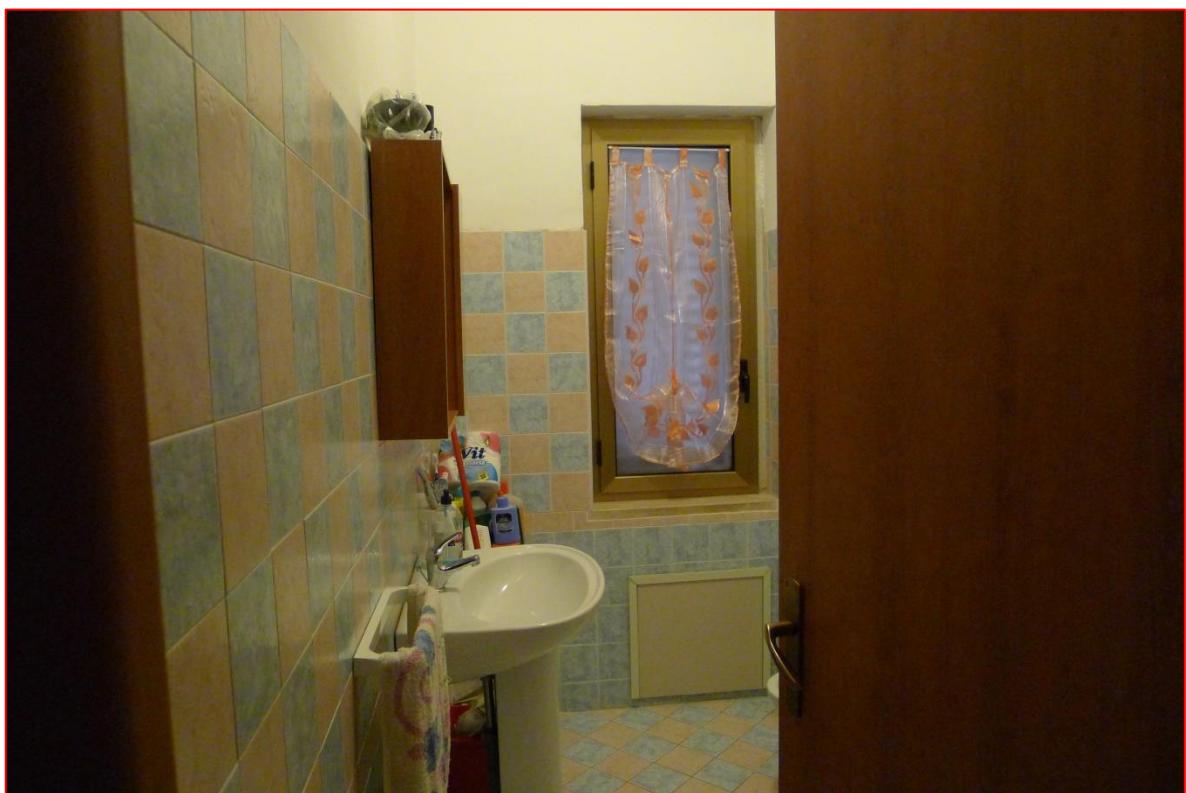


Fig. 2.11 – Foto locale wc

Lotto n. 3- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°6 Piano 2°;

Unità immobiliare mansardata posta al piano Secondo , senza n. interno, posto a Nord-Ovest dell'intero fabbricato, confinate rispettivamente a Nord-Est con il Sub. 5 e Sub. 10 B.c.n.c. (vano scala), mentre a Sud con il Sub. n.7.



Fig. 3.1 – Prospetto Nord-Est sub. 6 piano 2°



Fig. 3.2 – Prospetto Ovest sub. 6 piano 2°

Composizione Vani:

Il Subalterno n.6 risulta composto da ingresso - soggiorno, angolo cottura, n°2 camera da letto, locale bagno e balcone.

Le superfici risultano essere:

- Superficie netta calpestabile mq 51.50;
- Superficie linda mq 62,00;
- Balcone mq 18.90;

Altezza interna max 3.50 m, min 2.70, hmed. 3.10 m;

L'ingresso all'unità immobiliare è assicurato dal vano scala sub.10
B.c.n.c..

Il subalterno è caratterizzato da una facciata principale, posta a Ovest, fronte mare, sulla quale sono posti gli infissi relativi ai tre vani, rispettivamente, le svetrate, per l'accesso al balcone dal locale soggiorno-angolo cottura e dal locale camera da letto, la finestra relativa alla camera da letto centrale. Sulla facciata a Nord è posto l'infisso finestra del locale wc.

Esternamente risulta provvisto di intonaco in malta e calce e una seconda mano in grassello lisciato di colore bianco. Il parapetto del balcone in ferro risulta in buono stato di conservazione. La pavimentazione dello stesso, è realizzato con gres per esterno di colore marrone. Dal Punto di vista impiantistico, è dotato di impianto idrico e impianto elettrico.

Lo stesso, non risulta dotato di elementi radianti o di predisposizione per impianti di riscaldamento, mentre è presente un climatizzatore con dissipatore esterno.

Il locale igienico, risulta essere piastrellato per un'altezza di 2.5 m con piastrelle in materiale ceramico smaltate, composto da wc, lavabo, bidet, e vasca da bagno.

Le rifiniture interne sono di caratteristiche medie, intonaco civile liscio pitturato, parete angolo cottura con piastrelle in gres, pavimenti in cotto di colore marrone in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre, gli infissi esterni risultano in alluminio anodizzato, dotati di vertrocamera e completi di

persiane esterne sempre in alluminio. Sul balcone dal lato Nord, risulta presente una chiusura in alluminio e pannelli, con porta di accesso, tale nell'insieme, da costituire un ripostiglio. Le dimensioni risultano: larghezza di 1.45 m., lunghezza di circa 2,00 m e altezza di circa 2.70m..

La pianta delle misurazioni effettuate è riportata nella successiva (fig. 3.3). La distribuzione interna risulta differente rispetto alla planimetria catastale, tuttavia, non essendo variati il numero di vani e/o superfici, non variando la rendita, si è ritenuto non necessario predisporre l'aggiornamento della stessa.

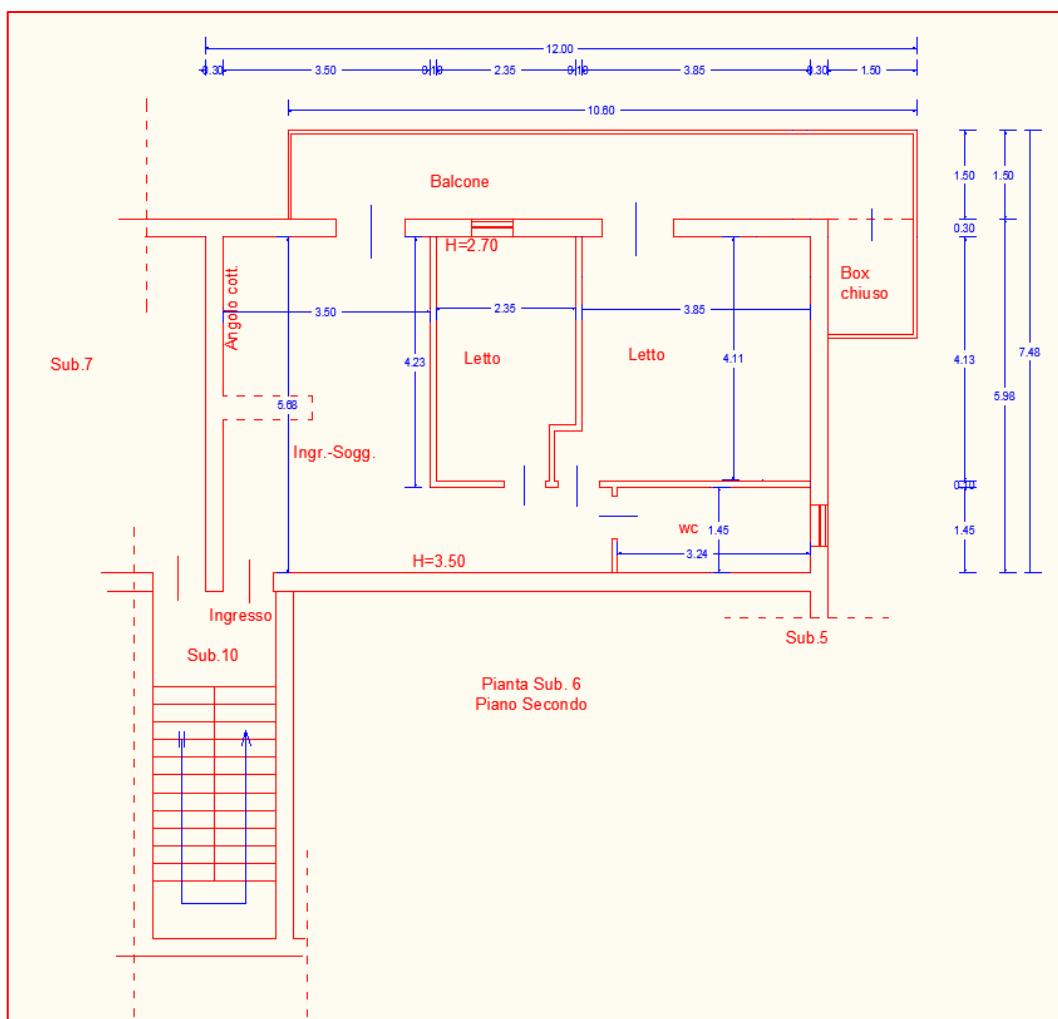


Fig. 3.3 – Pianta e misurazioni sub.6 piano 2°

Di seguito vengono riportate le foto interne relative alle diverse angolazioni che descrivono lo stato dei luoghi del subalterno n. 6 Foglio 21 Particella 418.



Fig. 3.4 – Foto locale ingresso soggiorno



Fig. 3.5 – Foto locale angolo cottura

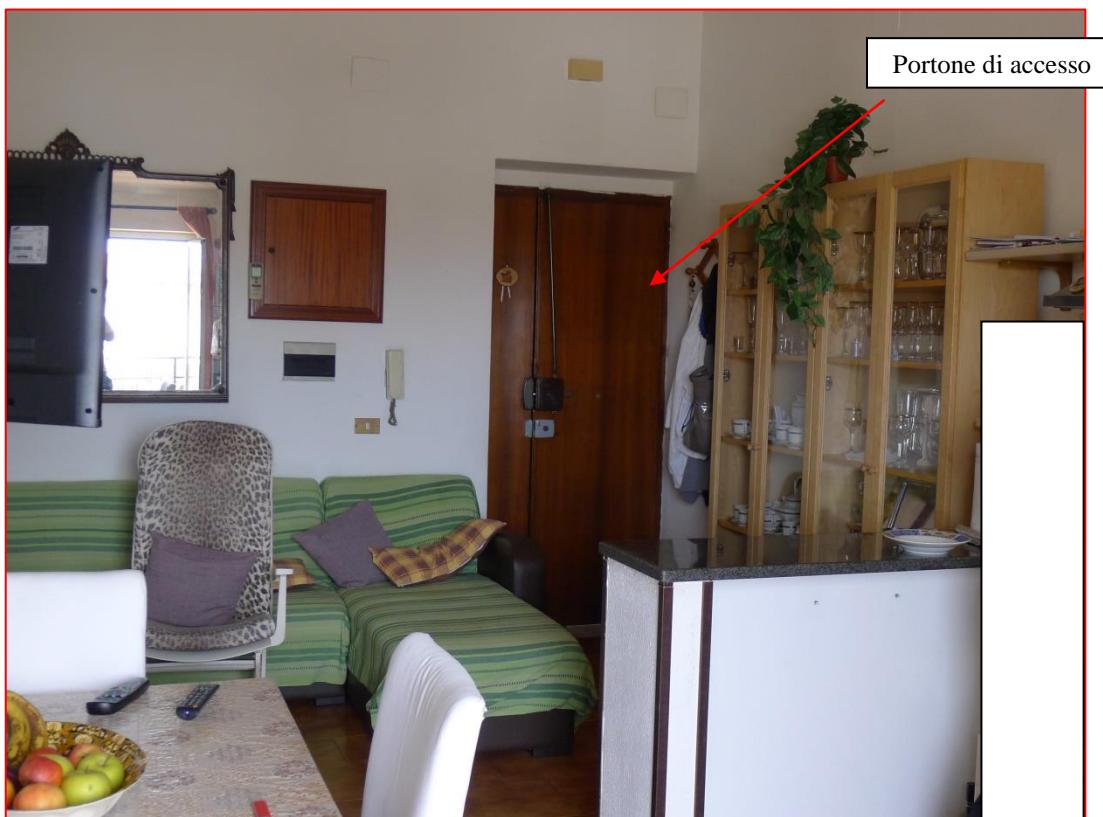


Fig. 3.6 – Foto locale ingresso-soggiorno



Fig. 3.7 – Foto Camera da letto n.1

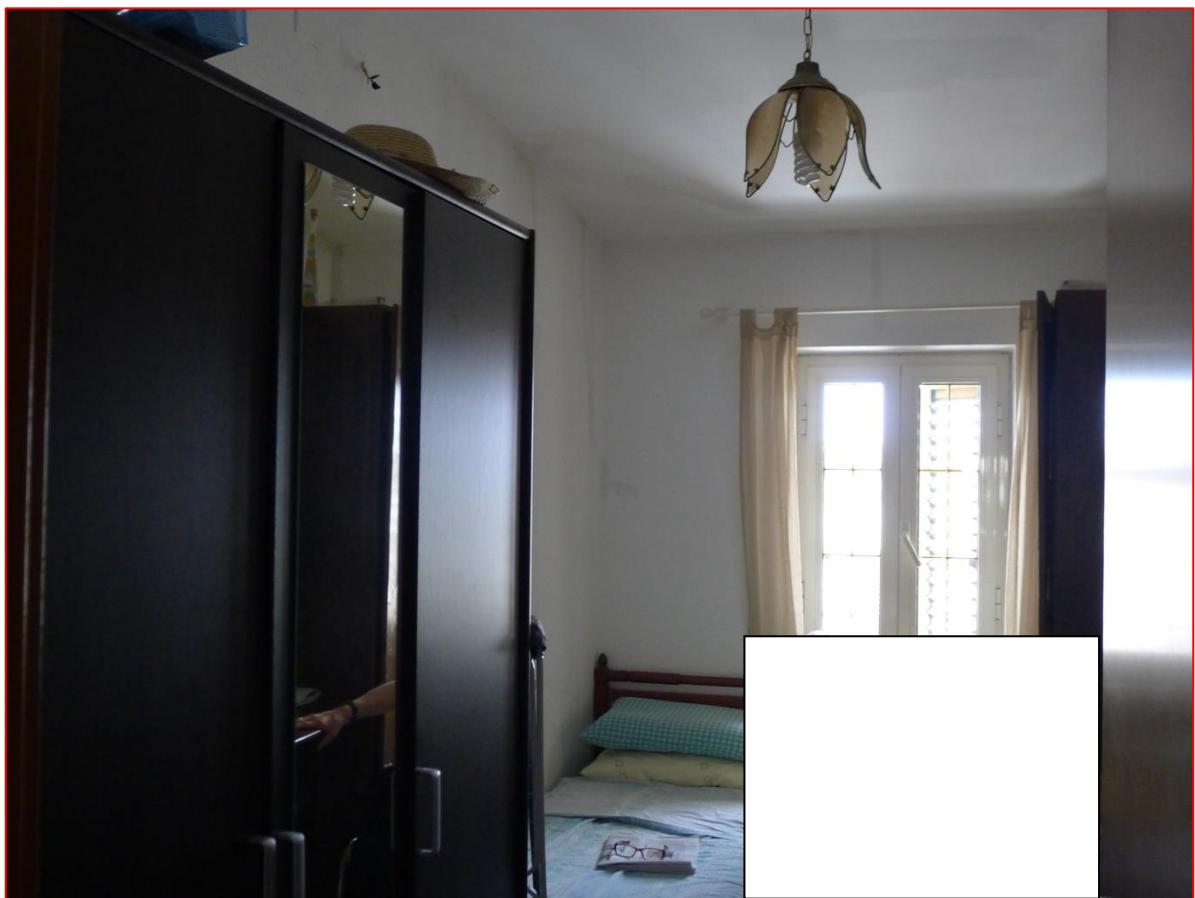


Fig. 3.8 – Foto Camera da letto n.2



Fig. 3.9 – Foto locale wc

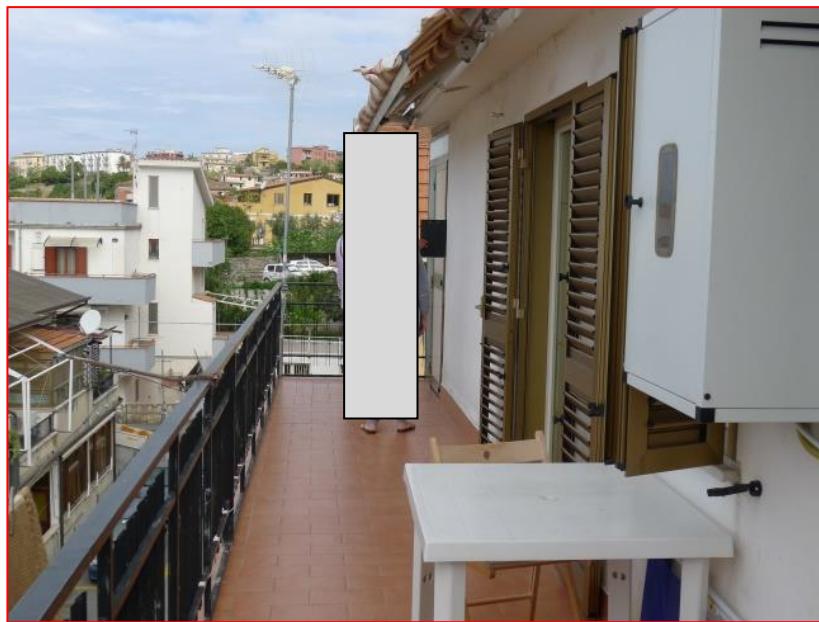


Fig. 3.10 – Foto balcone vista da Sud verso Nord



Fig. 3.11 – Foto balcone vista da Nord verso Sud

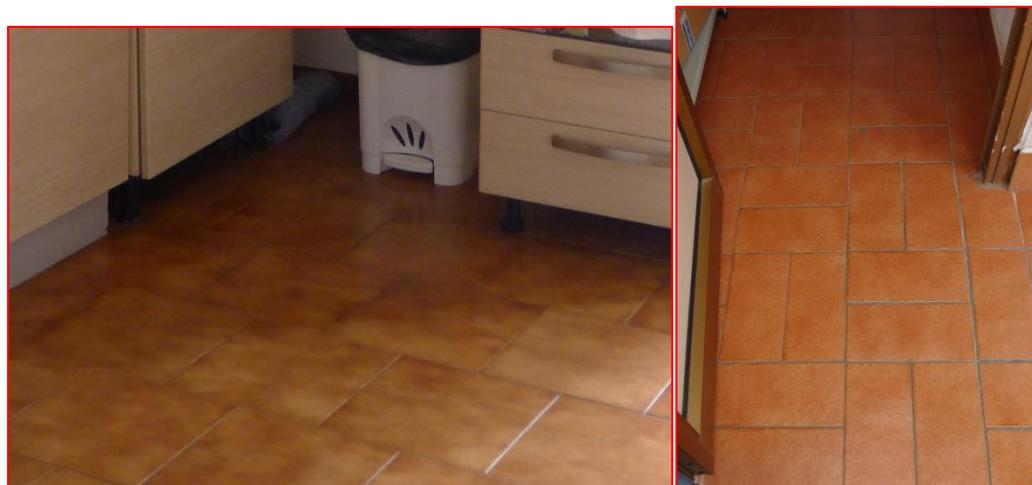


Fig. 3.12 – Foto particolare pavimentazione interna e pav. balcone

Lotto n. 4- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°8;

Unità immobiliare situata al Piano Terra, senza n. civico e interno, posta a Nord-Est, rispetto all'intero stabile, confinate a Sud con il Sub. 10 B.c.n.c. (vano scala), a Est con Sub.11(b.c.n.c.) corte a Nord Sub.11(b.c.n.c.) corte ed a Ovest con Sub. 9.

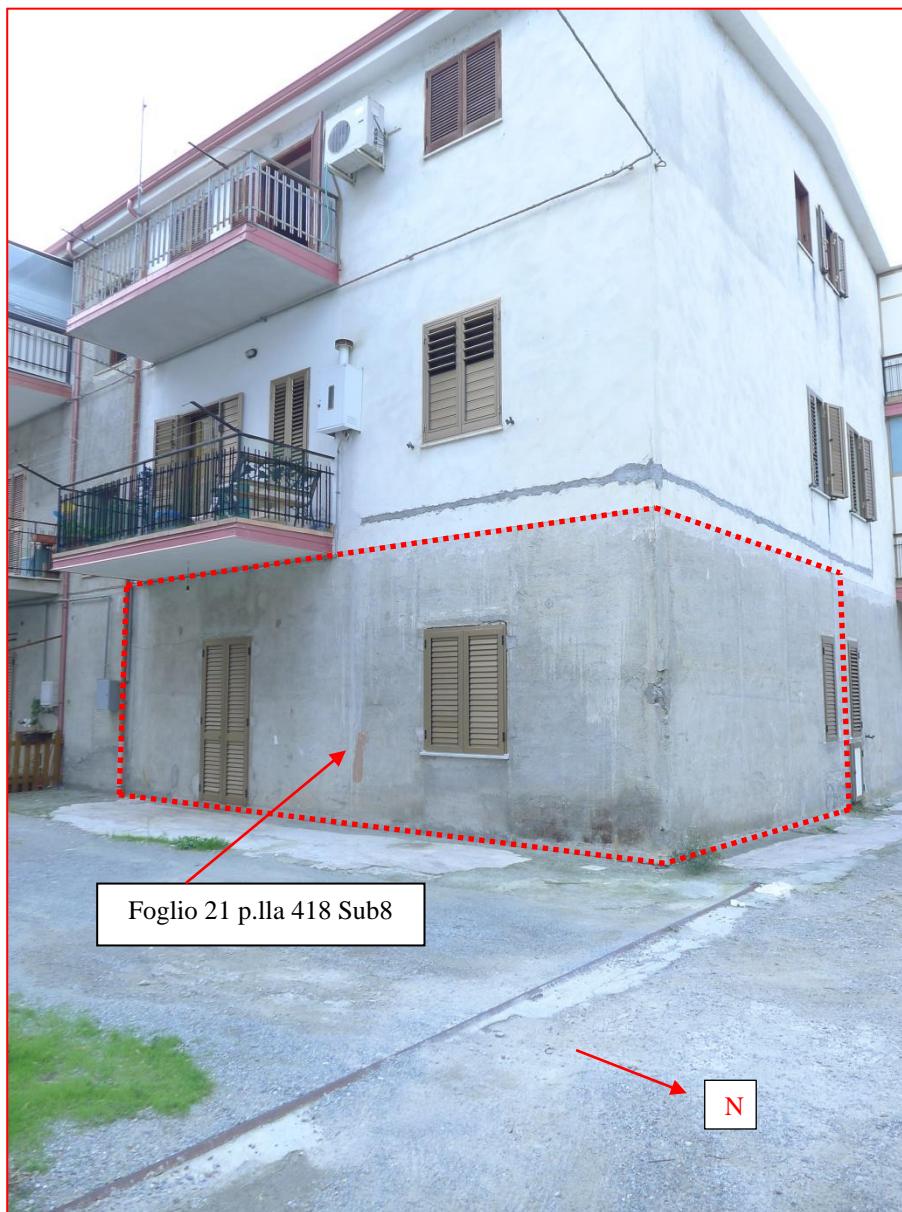


Fig. 4.1 – Prospetto Nord-Est sub. 8 piano terra



Fig. 4.2 – Prospetto Nord-Ovest sub. 9 piano rialzato

Composizione Vani:

Il Subalterno è composto da ingresso-angolo cottura, n°1 camera da letto e locale bagno.

Le superfici risultano essere:

- Superficie netta calpestabile mq 47,00;
- Superficie linda mq 55,00;
- Corte esclusiva mq 18.00;

Altezza interna 3.3 m;

L'accesso principale è assicurato attraverso il Sub. 10 B.c.n. (vano scala).

Il subalterno è caratterizzato da una facciata principale, posta a Est, a piano terra con antistante corte esclusiva, dalla quale è posta l'apertura di accesso secondaria, sulla stessa, è presente l'apertura relativa alla camera da letto.

Sulla facciata Nord, è presente l'apertura del locale wc.

Esternamente, risulta provvisto di solo intonaco in malta di cemento non colorato, la pavimentazione della corte esclusiva risulta essere frammista a chiazze di calcestruzzo grezzo e in parte con conci di marmo che nel complesso risulta in cattivo stato di manutenzione.

E' dotato di impianto idrico e impianto elettrico, quest'ultimo necessita di interventi di ripristino e installazione dei dispositivi di protezione conformi alla normativa vigente.

Le rifiniture interne sono di caratteristiche medie, intonaco civile liscio pitturato, parete angolo cottura con piastrelle in gres, pavimenti in marmo completi di battiscopa, sono presenti in punti singolari punti con evidenti segni di degrado dell'intonaco dovuto alla risalita di umidità capillare.

Lo stesso, non risulta dotato né di predisposizione né di impianto di riscaldamento.

Il locale igienico, risulta essere piastrellato per un'altezza di 2.2 m con piastrelle in materiale ceramico smaltate, composta da wc, lavabo bidet, e box doccia.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, completi di vetrocamera, mentre le persiane esterne sono in alluminio anodizzato.

Di seguito viene riportata la pianta con le misurazioni effettuate Fig. 4.3..

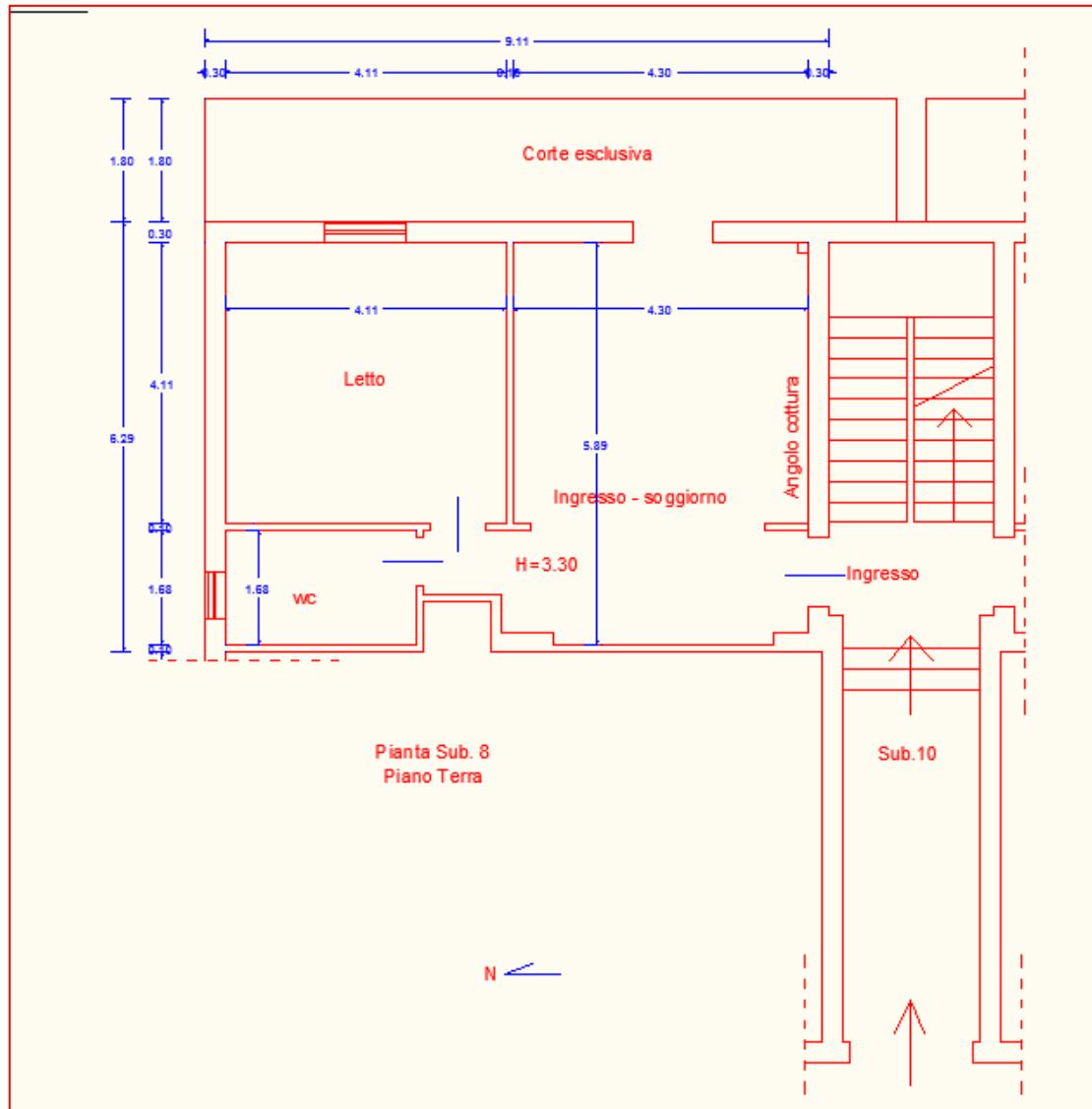


Fig. 4.3 – Pianta con misurazioni Sub. 8

Di seguito vengono riportate le foto relative alle diverse angolazioni esterne ed interne che descrivono lo stato dei luoghi del subalterno n. 8 Foglio 21 Particella 418.



Fig. 4.4 – Foto lato ovest, accesso secondario e corte esclusiva



Fig. 4.5 – Foto ingresso secondario lato Ovest



Fig. 4.6 – Foto locale ingresso soggiorno



Fig. 4.7 – Foto angolo cottura



Fig. 4.8 – Foto ingresso soggiorno

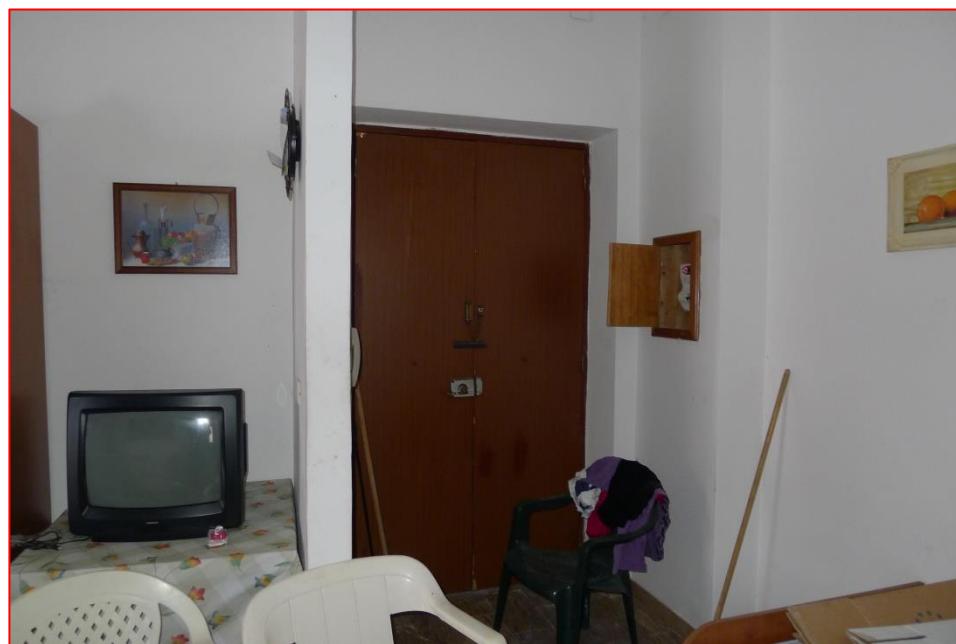


Fig. 4.9 – Foto porta d'accesso dal sub.10 Vano scala



Fig. 4.10 – Foto accesso vano letto e vano wc



Fig. 4.11 – Foto camera da letto



Fig. 4.12 – Foto locale wc



Fig. 4.12 – Foto locale wc

Lotto n. 5- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°9;

Unità immobiliare posta a piano rialzato, senza n. civico, posto a Nord-Ovest rispetto all'intero fabbricato, confinante a Est con Sub. 8, a Sud. con Vano scala (b.c.n.c.) identificato dal Sub. 10, ad Ovest con portico esclusivo con accesso dal Sub. 11 (b.c.n.c.) corte e a Nord con Sub. 11.

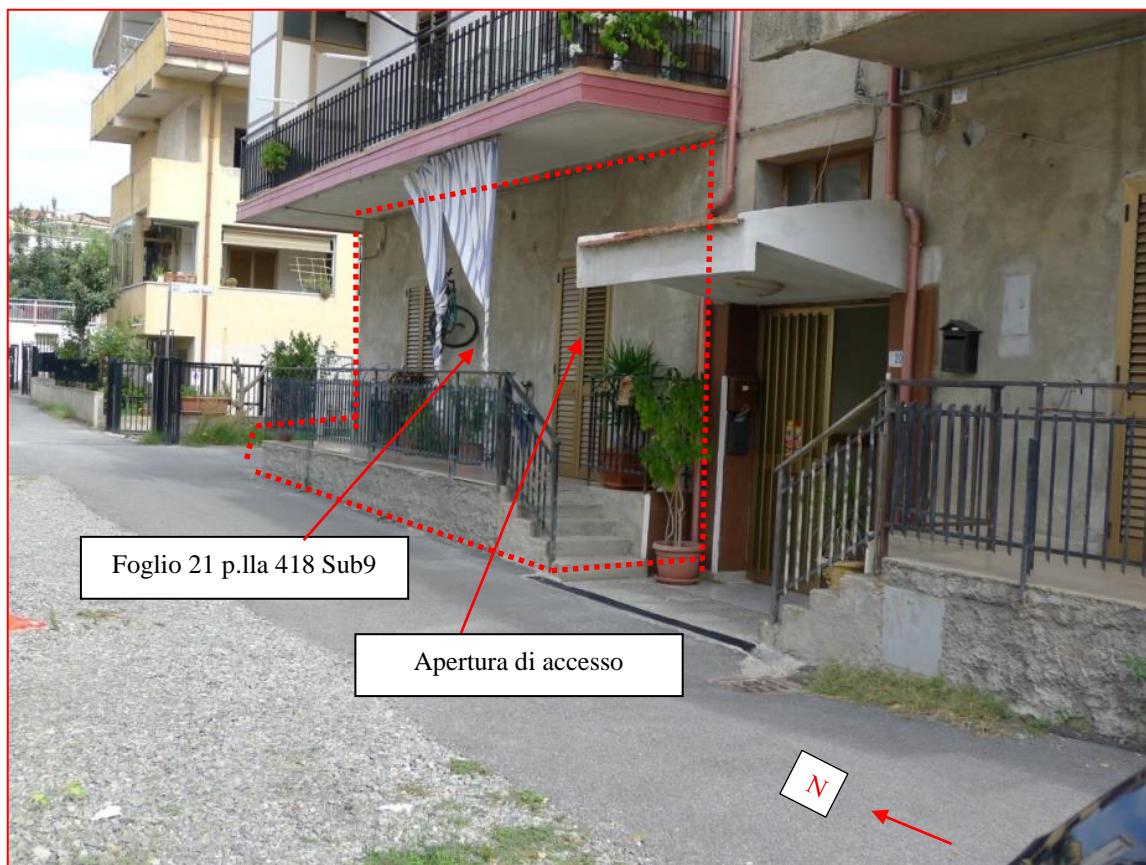


Fig. 5.1 – Prospetto Ovest sub. 9 piano rialzato

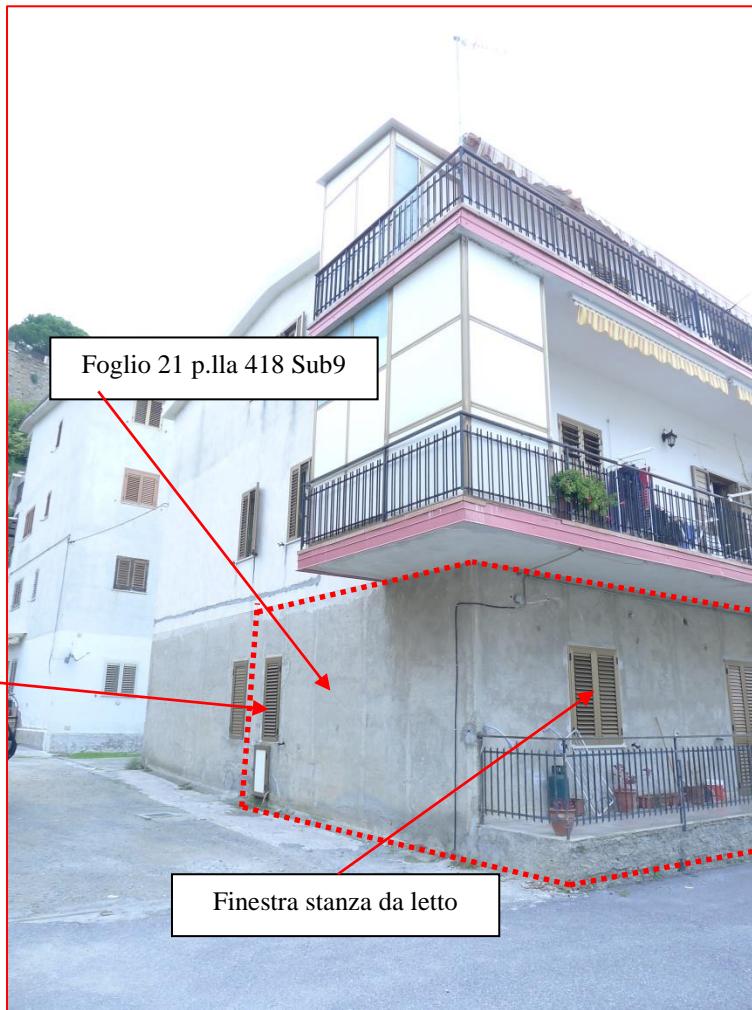


Fig. 5.2 – Prospetto Nord-Ovest sub. 9 piano rialzato

Composizione Vani:

Il Subalterno è composto da ingresso-angolo cottura, n°1 camera da letto e locale bagno. Le superfici risultano essere:

- Superficie netta calpestabile mq 48,80;
- Superficie linda mq 57,00;
- Portico d'ingresso mq 12.20;

Altezza interna 3.3 m;

Il subalterno è caratterizzato da una facciata principale, posta a ovest, fronte mare, sulla quale è posta l'apertura di accesso, sulla stessa è

presente l'apertura relativa alla camera da letto con portico coperto al quale si accede a sua volta dal Sub. 11 corte comune (B.c.n.c.).

Esternamente risulta provvisto di intonaco in malta e calce non colorato, mentre il portico, dal quale viene garantito l'accesso (piano rialzato) è composta da una scaletta di accesso in calcestruzzo al rustico, mentre il piano risulta essere provvisto di parapetto in ferro e pavimentazione in marmo di bassa qualità.

Le rifiniture interne sono di caratteristiche medie, intonaco civile liscio pitturato, parete angolo cottura con piastrelle in gres, pavimenti in marmo completi di battiscopa.

E' dotato di impianto idrico e impianto elettrico, quest'ultimo necessita di interventi di ripristino e installazione dei dispositivi di protezione conformi alla normativa vigente. Lo stesso, non risulta dotato né di predisposizione né di impianto di riscaldamento.

Il locale igienico, risulta essere piastrellato per un'altezza di 2.2 m con piastrelle in materiale ceramico smaltate, composta da wc, lavabo bidet, e box doccia.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, esternamente sono in alluminio anodizzato con vetrocamera completi di persiane esterne sempre in alluminio.

Di seguito viene riportata la pianta con le misurazioni effettuate Fig. 5.3..

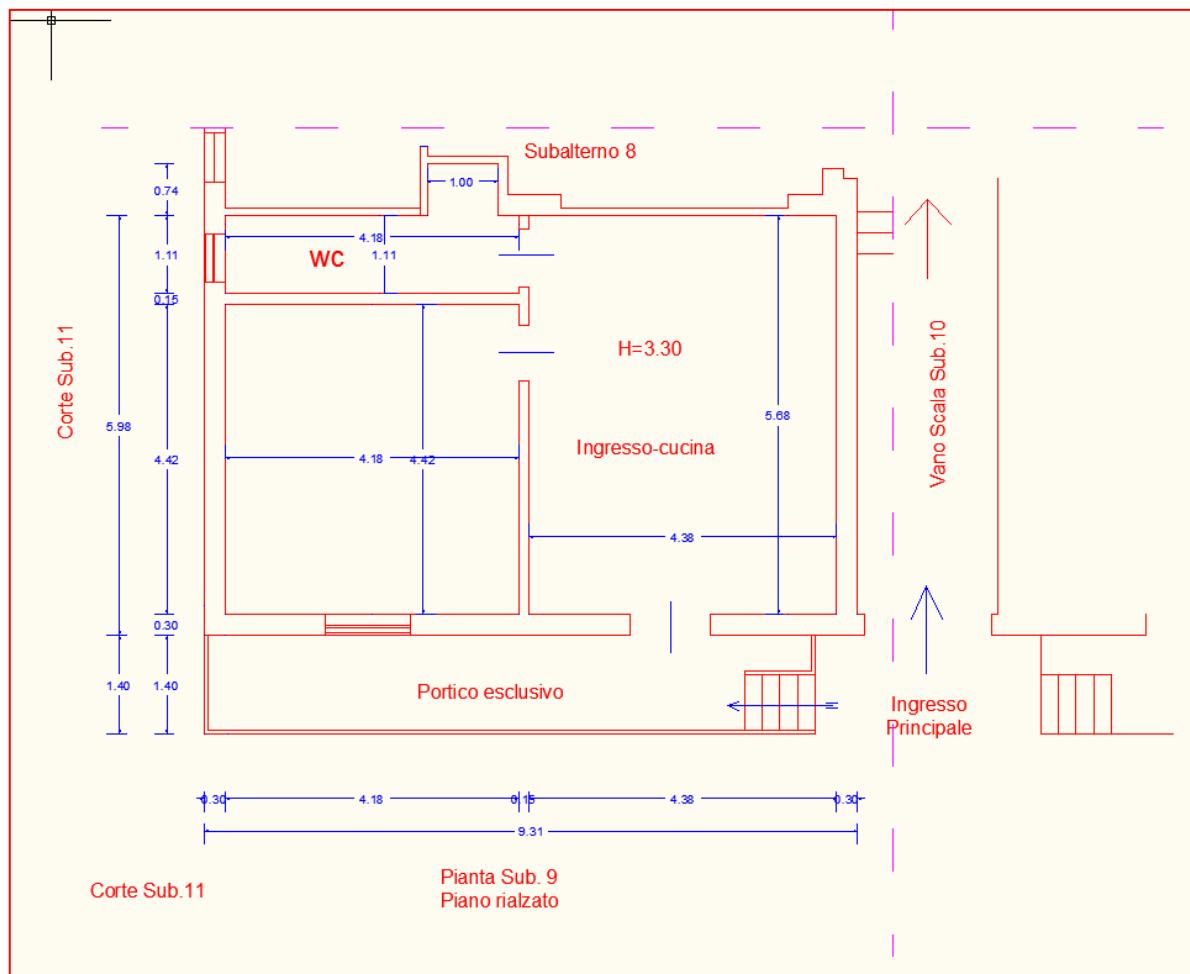


Fig. 5.3 – Pianta con misurazioni

Di seguito vengono riportate le foto relative alle diverse angolazioni interne che descrivono lo stato dei luoghi del subalerno n. 9 Foglio 21 Particella 418.

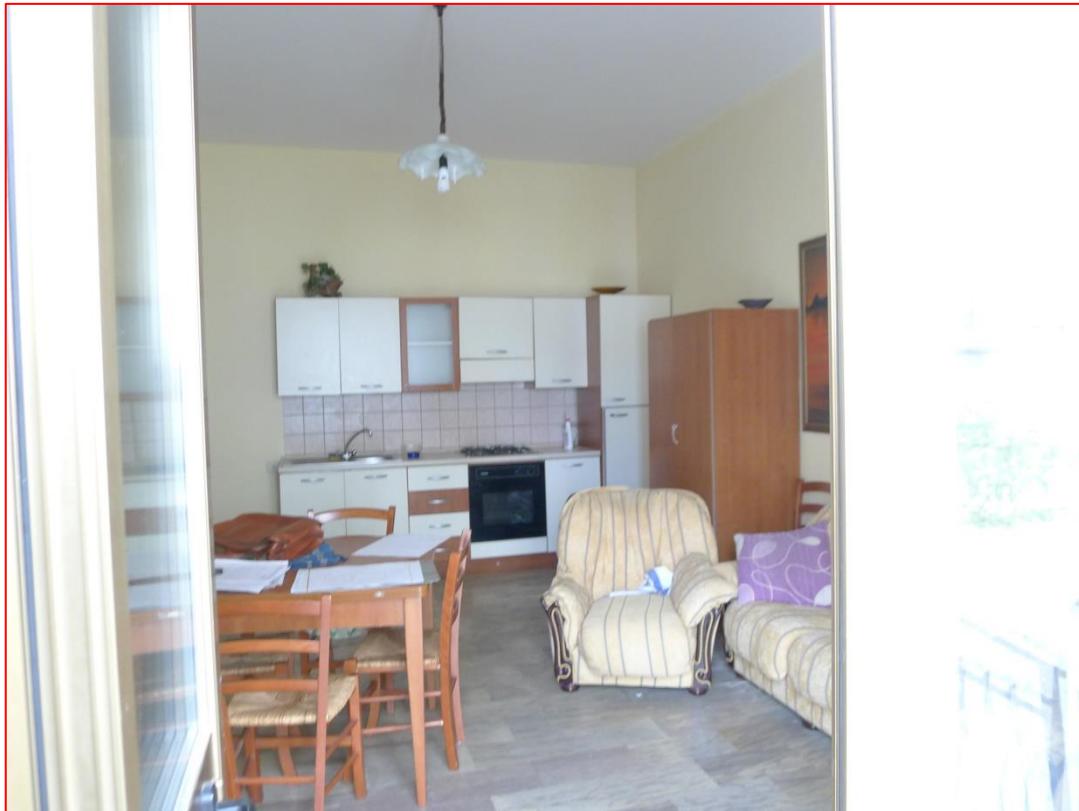


Fig. 5.4 – Foto locale ingresso soggiorno



Fig. 5.5 – Foto locale ingresso soggiorno angolo cottura



Fig. 5.6 – Foto locale ingresso soggiorno

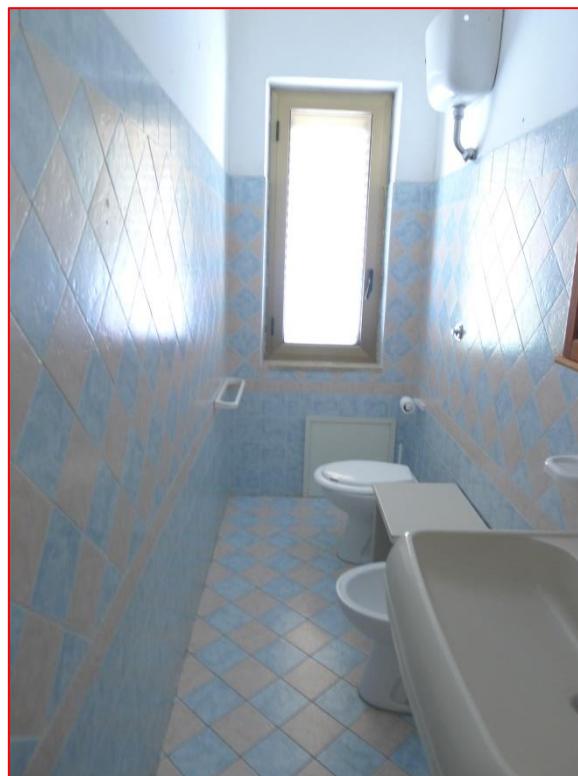


Fig. 5.7 – Foto locale wc



Fig. 5.8 – Foto locale wc

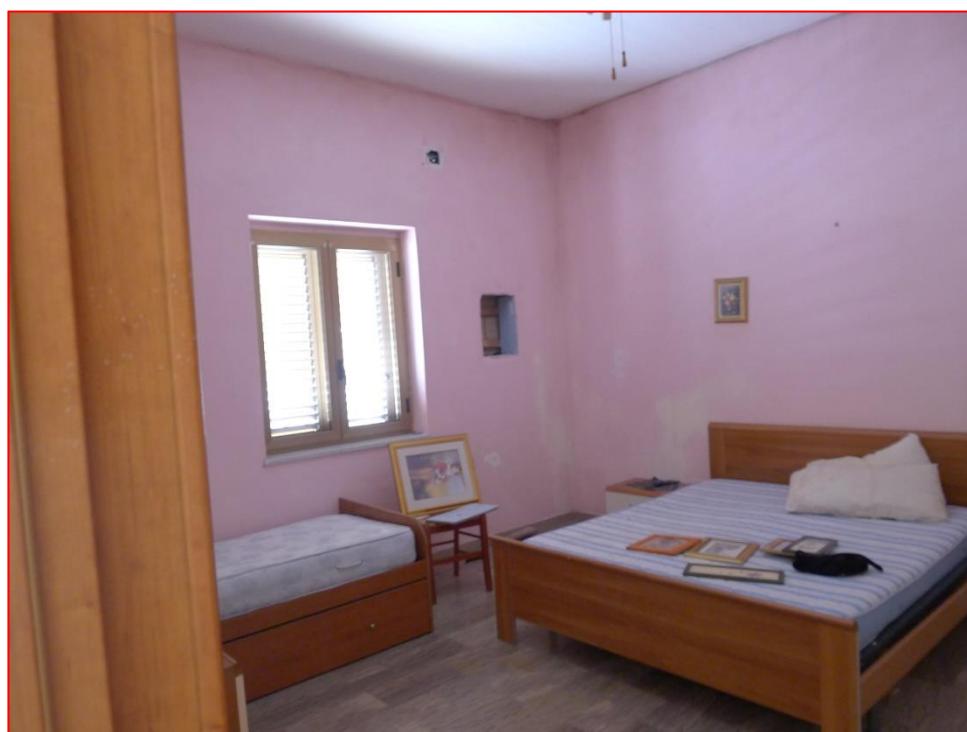


Fig. 5.9 – Foto stanza da letto



Fig. 5.10 – Foto stanza da letto

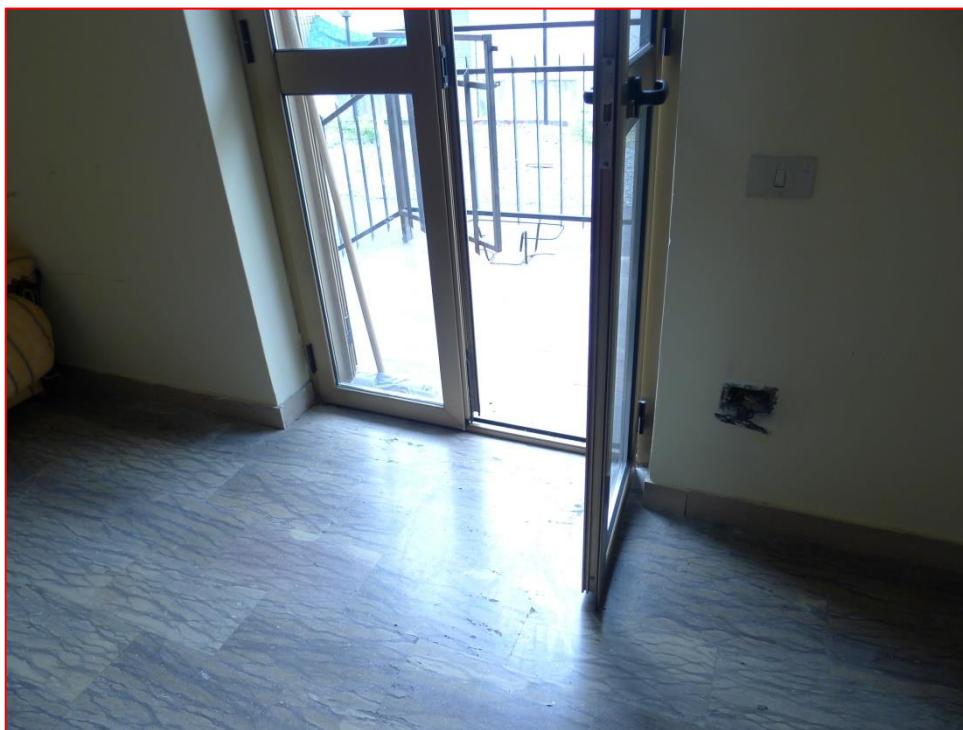


Fig. 5.11 – Foto particolare pavimentazione

Lotto n. 6- Foglio 21, particella n.422 ex subalterno n°9 (ora sub. 25) e subalterno n°13;

Premessa: Il subalterno n° 9 è stato originariamente oggetto di divisione all'interno della procedura esecutiva n. 26/1982 + altri R.G.E..

Tale divisione/frazionamento ha generato in parte il Subalterno n. 18, e la restante parte, ha conservato la stessa numerazione, ossia Sub. 9. (operazione catastale all'epoca della variazione consentita, attualmente, il sub. che viene frazionato o diviso, viene soppresso, e viene generata una nuova numerazione con numero identificativo successivo all'ultimo n° di sub. presente in atti, detta operazione ha generato prima dell'acquisizione completa della documentazione necessaria, incertezza sulla corretta identificazione del bene.

Il subalterno n°9, **ora subalterno n° 25**, è stato oggetto di corretta definizione, infatti, dalla documentazione catastale lo stesso risultava edificio per civile abitazione con categoria catastale A/3 , dal sopralluogo effettuato, è risultato essere una unità immobiliare in corso di costruzione. Detto immobile è posto al Piano Primo, senza n. civico, a Sud-Est rispetto all'intero fabbricato (Mappale n.422), confinante a Est con B.c.n.c. (Corte) Sub.20, a Sud. con particella n. 231(altra ditta), ad Ovest con Sub. n. 18, a Nord con Subalterno n. 8.

Il **subalterno n. 13** risulta essere Lastrico Solare coincidente e sovrastante al subalterno n. **25**.

Successivamente si riporta l'elaborato fotografico con indicazione dei beni in oggetto ossia il Subalterno n. 25 e il subalterno n.13.

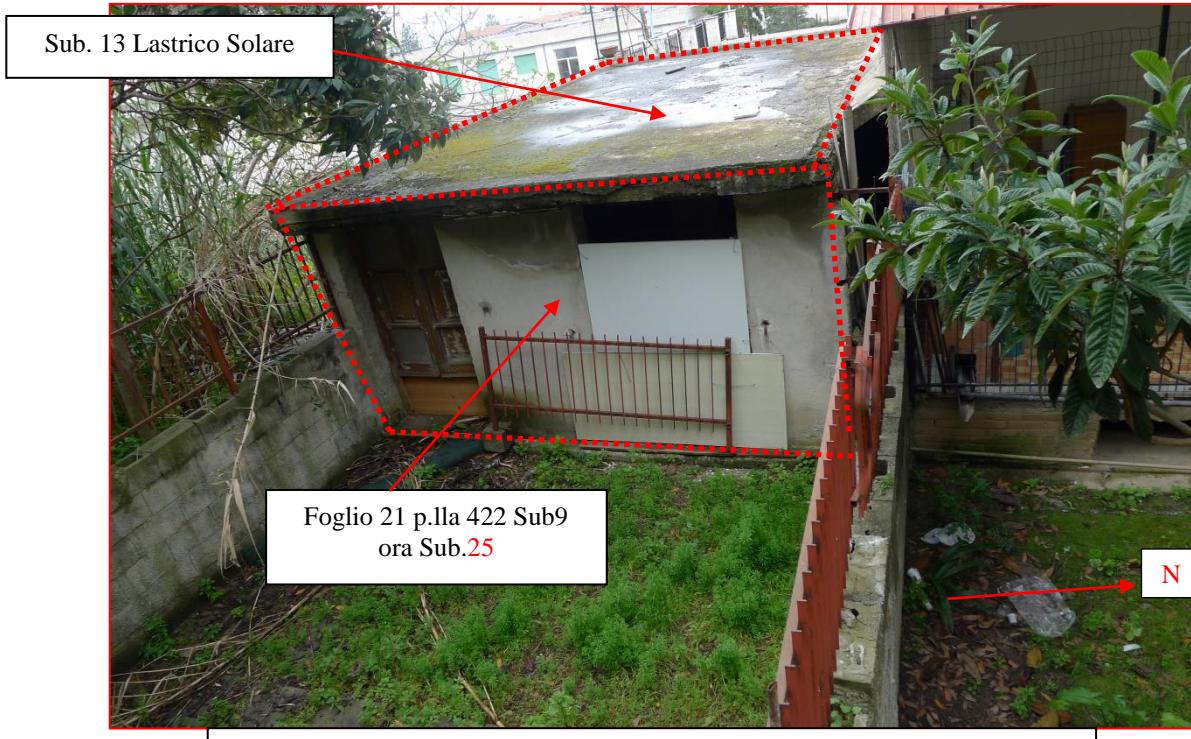


Fig. 6.1 – Prospetto Est. ex sub. 9 ora sub. 25 piano primo



Fig. 6.2 -Foto Spigolo Nord-Ovest sub. 25 Piano Primo rispetto al "Corpo B"

**Immobile censito al Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 21,
particella n 422, Subalterno n. 25.**

Il Subalterno n. 25, allo stato rustico, è composto da due vani. La porta di accesso è posizionata sul lato Est, confinante con la corte (B.c.n.c. Sub.20).

Il piano di calpestio del subalterno n. 25 risulta essere a quota inferiore rispetto al piano di ingresso (area Corte Sub. 20). Internamente, a ridosso del portone d'ingresso è presente un pianerottolo con scala, dalla quale si accede ai vani ad una quota di circa -1.45 m. rispetto all'ingresso.

I punti luce risultano essere rappresentati da due aperture, rispettivamente, una a Est, di fianco alla porta di ingresso , ed una a ovest.; quest'ultimo risulta avere l'imposta più alta a filo solaio, una profondità di 60 cm per una lunghezza di circa 3,2 m., come meglio evidenziato nell'elaborato fotografico. Le superfici risultano essere:

- Superficie netta calpestabile mq 34.50;
- Superficie linda mq 40.50;
- Altezza interna 3.70 m;

Il subalterno è caratterizzato da una facciata principale di ingresso, posta a Est, sulla quale sono poste le due aperture di cui una di accesso. Esternamente risulta provvisto di intonaco in malta a frattazzo. Internamente risulta allo stato di rustico e non dotato di impianti. Di seguito viene riportata la pianta con le misurazioni effettuate.

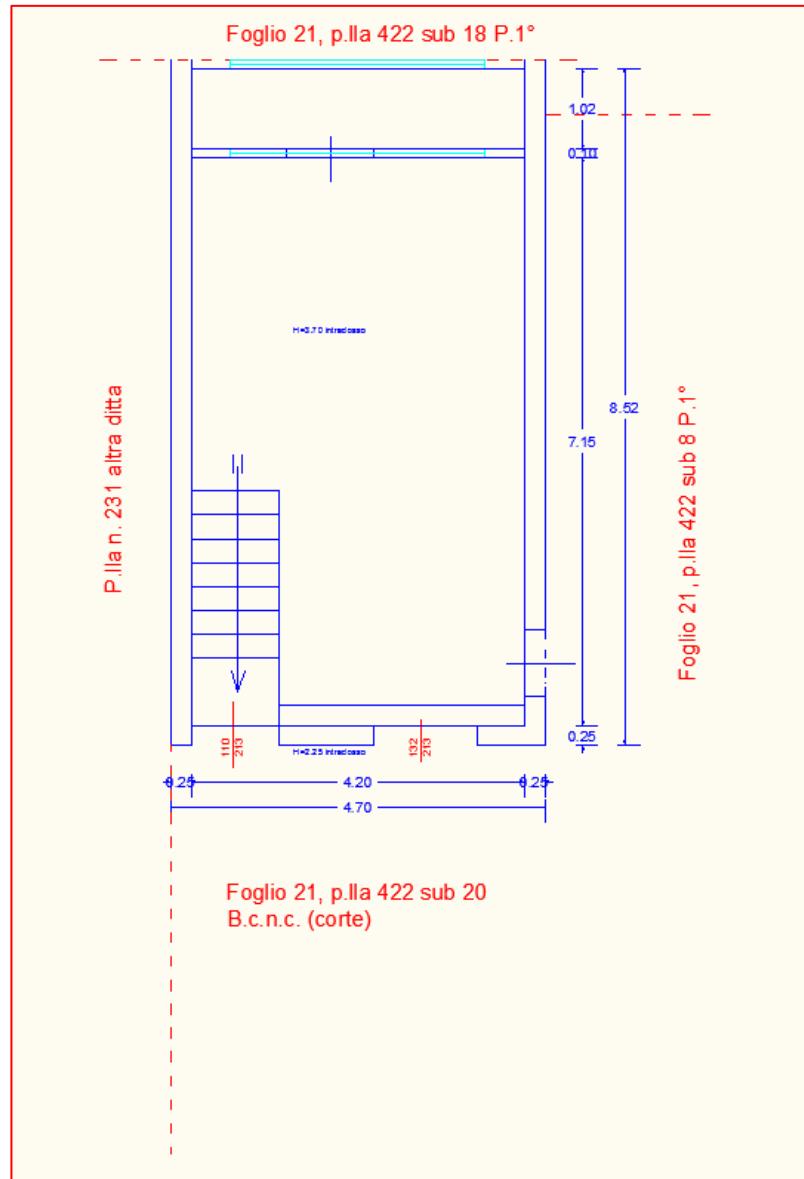


Fig. 6.3 – Pianta con misurazioni

**Immobile censito al Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 21,
particella n 422, Subalterno n. 13.**

Il subalterno n. 13 risulta essere Lastrico Solare coincidente e sovrastante l'Ex sub. n.9 ora Sub. 25, lo stesso risulta privo di accesso e allo stato rustico. Le dimensioni geometriche dello stesso risultano essere:

La superficie netta calpestabile risulta essere mq 41.50;

Di seguito vengono riportate le foto relative alle diverse angolazioni interne che descrivono lo stato dei luoghi del subalterno n. 25 e subalterno n. 13 del Foglio n.21 e Particella n.422.



Fig. 6.4 – Foto interna del vano principale e secondario



Fig. 6.5 – Foto della rampa di scala di accesso



Fig. 6.6 – Foto dall'alto con individuazione di muretto

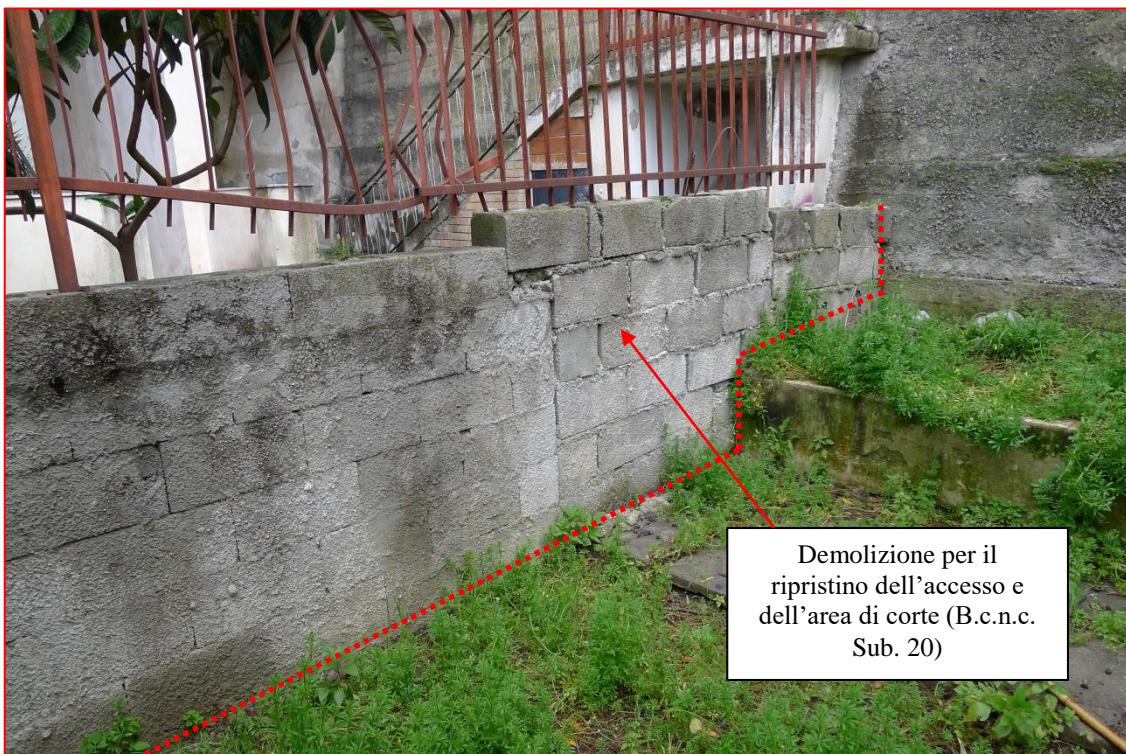


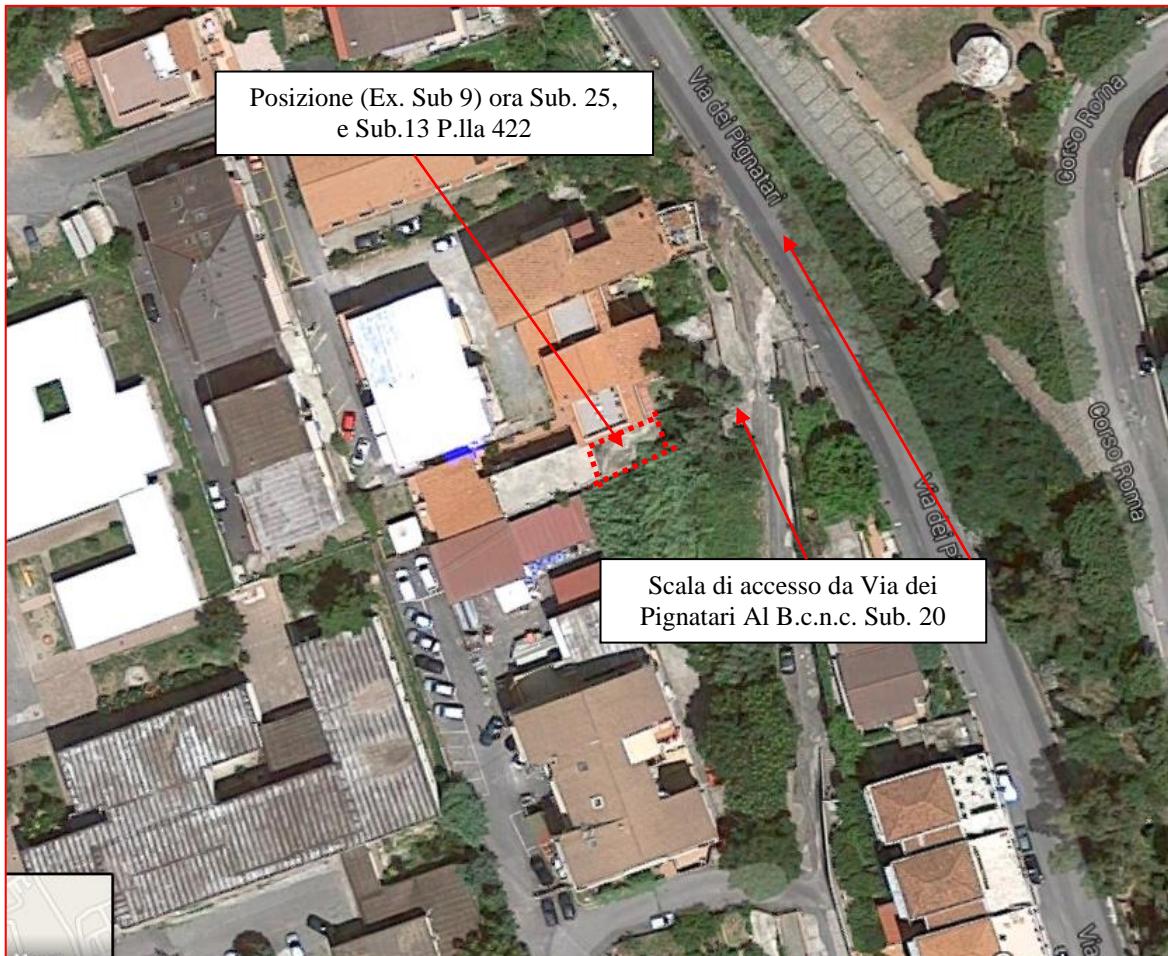
Fig. 6.7 – Foto con individuazione del muretto da demolire per il ripristino dell'accesso



Fig. 6.8 – Foto da Nord dir. Sud, individuazione opera da demolire



Fig. 6.9 – Foto con evidenziazione della continuità della corte



*Fig. 6.10 – Orto foto con individuazione dei beni e possibilità di accesso
secondario da Via dei Pignatari e scalette, alla corte Sub.20*



Fig. 6.11 – Foto particolare pavimentazione

Quesito 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dalla lettura dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nel Certificato Ipotecario Speciale (*Richiesta Protocollo N.83681 del 15/09/2014, depositata dall'Avv. Avv. Monica Cecchin procuratrice dell'Esecutante: Banca Carige S Pa- Cassa Di Risparmio Di Genova ed Imperia*) messi a raffronto con quanto verificato in loco e dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio si evince che: Tutti i beni corrispondono alla descrizione dell'atto di pignoramento a meno della categoria catastale del subalterno n. 25 (ex sub.9 particella n. 422).

Quesito 4

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

Dal confronto tra gli elaborati planimetrici dei diversi subalterni presente in archivio presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e lo stato di fatto, sono emerse sostanziali difformità, nello specifico sono state effettuate le seguenti variazioni:

Lotto n.1 Comune di Paola, Foglio di mappa n. 21, Particella 418, ex Subalterno n. 2 ora Subalterni n.12 e n. 13.

Operazioni eseguite:

- I. Inserimento della planimetria mancante del **Sub. n. 2**;

Approvata dall' Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio protocollo n. CS0004536 del 14.01.2016;

- II. Divisione del **subalterno n. 2** in due unità immobiliari (corrispondente allo stato di fatto) le quali hanno assunto la rispettiva numerazione **Sub. 12 e Sub.13**;

Approvata dall' Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio protocollo n. CS0035403 del 21.03.2016;

Lotto n.6 Comune di Paola, Foglio di mappa n. 21, Particella 422, ex Subalterno n. 9 ora Subalterno n.25.

Operazioni eseguite:

Variazione catastale da unità immobiliare per civile abitazione ad unità immobiliare in corso di costruzione.

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

A. Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale del comune di Paola, attestazione rilasciata in data 15.01.2016 allegata alla presente, gli immobili oggetto della presente perizia, ricadono in **Zona BR2, residenziale satura**, così definita nel Piano Regolatore Generale in vigore.

Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

I. Fabbricato censito al Comune di Paola Foglio n.21, Particella 418:

- subalterno (Ex sub.2)n.12, n.13 Piano Terra;
- subalterno n.6 Piano Secondo;
- subalterni n. 8,n.9 Piano Terra.

L'intero fabbricato, (piano terra e primo) è stato realizzato con Licenza di Costruzione n.18481 del 29 luglio 1975, rilasciato dal Comune di Paola, a nome di Stillato Rosa, giusta attestazione del Genio Civile con nota n. 5868 del 16.04.1975 e relativo collaudo con attestazione di deposito al Genio Civile in data 1712/1980 n. 26025, inerente la costruzione di un piano terra e di un piano primo, identificati catastalmente dal foglio di mappa n. 21, particella 418 e dai seguenti subalterni:

- a) Ex sub.2 ora sub 12 e sub. 13 P.T.;
- b) Sub. n.8 e sub.n.9 entrambi a P.T.;

Per i subalterni posti a Piano terra di cui alla precedente lett. a) e lett. b), è stato rilasciato dal Comune di Paola in data 26/01/1985, con prot. N. 826, il certificato di abitabilità che in copia si allega.

Mentre per il subalterno posto al piano secondo, (non previsto nella licenza edilizia autorizzata) ossia il Subalterno n. 6, (piano Mansardato), è stata richiesta domanda di condono edilizio L.47/85 al Comune di Paola in data 26 novembre 1985 prot. 12159, non ancora definita, a nome di Stillato Rosa, e non risulta presente in atti la l'agibilità per il medesimo subalterno, per lo stesso, si riporta il calcolo dell'oblazione e degli oneri per la sanatoria.

Calcolo dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria del subalterno n. 6 del foglio di mappa n. 21 e mappale n.418.

- Il Piano Secondo dell'immobile interessato, sul quale ricade il subalterno n. 6 p.la 418, per come illustrato precedentemente rientra nella Tipologia n. 2 della Legge 47/85. I lavori sono stati realizzati tra il 02.09.1967 e il 29.01.1977. L'entità dell'oblazione, relativamente a tale tipologia per gli immobili residenziali è pari ad Euro/mq 7.75 (all'epoca Lire 15.000/mq), per come riportato nella successiva tabella.

CALCOLO DELL'OBLAZIONE					
Tipologia n. 3 della Legge 47/85 (lavori realizzati tra 02.09.1967 ed il 29.01.1977)					
Immobili Residenziali					
1.Superficie Utile (Mq.)	2.Superficie pertinenze (Mq) 60%	3.Superficie complessiva (Mq)	4.Tipologia dell'abuso	5.Misura Oblazione (€/Mq)	I Importo totale dell'oblazione (Euro)
51.50	18.90	62.84	2	7.75	Euro 487.01

1. Totale oneri oblazione dovuti all'epoca e.487.01
2. Totale oneri oblazione pagati nell'anno 1985 (vedasi ricevute allegate)
euro 60.43
3. Differenza oblazione dovuta euro 426.58

TOTALE OBBLAZIONE DOVUTA AD OGGI COMPRENSIVI DI INTERESSI

= EURO 426.58 X INTERESSI = 1851.35

4. CALCOLO DEGLI ONERI URBANIZZAZIONE

Costruzione realizzata antecedentemente all'anno 1977.

La formula per calcolare tali oneri di Urbanizzazione e la seguente :

Mc. Fabbricato x (costo al Mc.) x (riduzione zona Urbanistica in quanto indice fondiario e \geq a 3 essendo una zona B)

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI = Mc.198.40 x Euro 5,78 x 0.6 = Euro 688.06

5. COSTO DI COSTRUZIONE

Costo Di Costruzione **Non Dovuto** (In Quanto Tale Fabbricato E Stato Realizzato Antecedentemente All'anno 1977)

6. DIRITTI DI SEGRETERIA EURO 51,25

7. SPESE TECNICHE PER SANATORIA

Agli oneri per la sanatoria vanno aggiunte le spese tecniche per la predisposizione degli atti al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria; che per la conformità dell'immobile e le necessarie autorizzazioni da richiedere, possono essere stimate a corpo in € 3.000,00 (oltre iva 22% e c.p. 4%).

8. TOTALE SPESE TECNICHE COMPRENSIVA DI IVA E C.P.
= EURO 3.480,00

TOTALE COSTI SANATORIA

OBLAZIONE+ ONERI DI URBANIZZAZIONE +DIRITTI DI SEGRETERIA +
SPESE TECNICHE =

EURO 1851.35+ EURO 688.06+ EURO 51,25+ EURO 3.480,00=

= EURO 6.070,00

**II. Fabbricato censito al Comune di Paola Foglio n.21,
Particella 422, subalterni (Ex sub.9) ora n.25 e sub.
n.13 Lastrico solare**

Per detto Subalterno n. 25 (ex Subalterno n. 9) e per il subalterno n. 13 Lastrico Solare, è stata richiesta domanda di condono edilizio L.47/85 al Comune di Paola in data 18 novembre 1985 prot. 11862, non ancora definita, a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Calcolo dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria

- Il Piano Primo dell'immobile interessato ed identificato dal subalterno n. 25 p.la 422, per come illustrato precedentemente, rientra nella Tipologia n. 2 della Legge 47/85.

I lavori risultano realizzati tra il 30.01.1977 e il 01.10.1983, mentre l'entità dell'oblazione, relativamente a tale tipologia (tipologia II) per gli immobili residenziali è pari ad Euro/mq 12.91 (all'epoca Lire 25.000/mq)

CALCOLO DELL'OBLAZIONE					
Tipologia n. 3 della Legge 47/85 (lavori realizzati tra 30.01.1977 al 01.10.1983)					
Immobili Residenziali					
1.Superficie Utile (Mq.)	2.Superficie pertinenze (Mq) 60%	3.Superficie complessiva (Mq)	4.Tipologia dell'abuso	5.Misura Oblazione (€/Mq)	I Importo totale dell'oblazione (Euro)
34.50	-	34.50	II	12.91	Euro 445.40

⊕ TOTALE ONERI OBLAZIONE DOVUTI ALL'EPOCA €.445.40

⊕ TOTALE ONERI OBLAZIONE PAGATI NELL'ANNO 1985 (VEDASI

RICEVUTI ALLEGATE) EURO 98.54

(rata oblazione pagata per tot. Mc 610. Percentuale sull'immobile in oggetto 21%, da cui risultano pagati € 20,70)

⊕ DIFFERENZA OBBLAZIONE DOVUTA € 424,70

TOTALE OBBLAZIONE DOVUTA AD OGGI COMPRENSIVI DI INTERESSI

= EURO 424,70 X INTERESSI = 1843.20

⊕ **CALCOLO DEGLI ONERI URBANIZZAZIONE**

La formula per calcolare tali oneri di Urbanizzazione e la seguente :

Mc. Fabbricato x (costo al Mc.) x (riduzione zona Urbanistica in quanto indice fondiario e \geq a 3 essendo una zona B) =

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI =

=Mc.127.65 x Euro 5,78 x 0.6 = Euro 442.70

⊕ **COSTO DI COSTRUZIONE**

Il COSTO DI COSTRUZIONE su mq 34.50 è pari ad € 269,30

DIRITTI DI SEGRETERIA EURO 51,25

⊕ SPESE TECNICHE PER SANATORIA

Agli oneri per la sanatoria vanno aggiunte le spese tecniche per la predisposizione degli atti al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria; che per la conformità dell'immobile e le necessarie autorizzazione da richiedere, possono essere stimate a corpo in € 2.000,00 (comprensivi di iva 22% e c.p. 4%).

⊕ TOTALE SPESE TECNICHE COMPRENSIVA DI IVA E C.P. = EURO 2.000,00

TOTALE COSTI SANATORIA

OBLAZIONE+ ONERI DI URBANIZZAZIONE +COSTO DI COSTRUZ.
+DIRITTI DI SEGRETERIA + SPESE TECNICHE =
EURO 1843.20+ Euro 442.70+ EURO 269.30+EURO 51,25+ EURO
2.000,00 = **EURO 4.606.45**

Quesito 7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

B. Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, gli stessi possono essere venduti in più lotti secondo la formazione degli stessi elencata successivamente.

Lotto n. 1- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°12 piano terra (solo Nuda Proprietà) avente le caratteristiche indicate nella tabella successiva

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	418	12	PAOLA VIA DEI DORI, 20 Piano T	1	A/3	1	2,5 vani	Euro:122,66

Lotto n. 2- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°13 piano terra (solo Nuda Proprietà);

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	418	13	PAOLA VIA DEI DORI, 20 Piano T	1	A/3	1	2,5 vani	Euro:122,66

Lotto n. 3- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°6 Piano 2°

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	418	6	PAOLA VIA COLONNE, Piano 2	1	A/3	3	3,5 vani	Euro:253,06

Lotto n. 4- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°8 piano terra

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	418	8	PAOLA VIA COLONNE, 21 Piano T	1	A/3	1	2,5 vani	Euro:122,66

Lotto n. 5- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°9 piano terra

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	418	9	PAOLA VIA COLONNE, 21 Piano T	1	A/3	1	2,5 vani	Euro:122,66

Lotto n. 6- Foglio 21, particella n.422 subalterno (Ex Sub n°9)

ora Sub. 25 in corso di costruzione

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria
21	422	25	PAOLA VIA COLONNE, SNC Piano 1		F/3

Lotto n. 6- Foglio 21, particella n.422 subalterno 13 Lastrico

Solare

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria
21	422	13	PAOLA VIA COLONNE, Piano S1		F/5

Quesito 8

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, **proceda**, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 ;

I seguenti Immobili significati dal Foglio di Mappa n. 21, particella n.418, e Subalterno n. 12 (**Lotto n. 1**) e Subalterno n.13 (**Lotto n. 2**), risultano essere pignorati solo per la quota di 1000/1000 nuda proprietà, intestati alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX, gli stessi non sono divisibili in natura.

Lotto n. 1- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°12
Per la sola nuda proprietà 1/1;

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	418	12	PAOLA VIA DEI DORI, 20 Piano T	1	A/3	1	2,5 vani	Euro:122,66

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
XXXXXXXXXXXXXX nata a NAPOLI (NA) il 12/10/1962	CMLMCL62R52F839C	Nuda proprietà	1/1
XXXXXXXXXXXXXX nato a PAOLA (CS) il 13/12/1955	VLLNTN55T13G317G	Usufrutto	1/1

**Lotto n. 2- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°13
piano terra A/3; (solo Nuda Proprietà)**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
21	418	13	PAOLA VIA DEI DORI, 20 Piano T	1	A/3	1	2,5 vani	Euro:122,66

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
XXXXXXXXXXXXXX nata a NAPOLI (NA) il 12/10/1962	CMLMCL62R52F839C	Nuda proprietà	1/1
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a PAOLA (CS) il 13/12/1955	VLLNTN55T13G317G	Usufrutto	1/1

Quesito 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio per la liberazione del bene;

Il titolo di possesso relativo ai singoli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

**Lotto n. 1- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°12
piano terra (solo Nuda Proprietà);**

**Lotto n. 2- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°13
piano terra A/3; (solo Nuda Proprietà)**

Provenienza:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/02/2001 Trascrizione n. 3276.1/2001 in atti dal 22/02/2001 Repertorio n.: 26679 Rogante: MARCIANO ERNESTO Sede: MESTRE

Registrazione: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROso

Lotto n. 3- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°6 Piano 2°

Provenienza:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 10312.1/2004 in atti dal 18/05/2004 Repertorio n.: 11254 Rogante: MONTESANO ANTONIO Sede: PAOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Lotto n. 4- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°8 piano terra

Lotto n. 5- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°9 piano terra

Provenienza:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/2001 Trascrizione n. 19394.1/2001 in atti dal 26/11/2001 Repertorio n.: 56806 Rogante: VIGGIANI CARLO Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA registrato il 23/11/ 2001 al n.5957 serie 1 V

Lotto n. 6- Foglio 21, particella n.422 subalterno (Ex Sub n°9) ora Sub. 25;

Provenienza:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 23979.1/2007 in atti dal 24/10/2007 Repertorio n.: 35068 Rogante: MARCIANO ERNESTO Sede: MESTRE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Lotto n. 7- Foglio 21, particella n.422 subalterno 13 Lastrico Solare;

Provenienza:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 23977.1/2007 in atti dal 24/10/2007 Repertorio n.: 35067 Rogante: MARCIANO ERNESTO Sede: MESTRE Registrazione: COMPRAVENDITA

Gli immobili in sede di sopralluogo sono risultati essere tutti liberi.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Paola non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso.

Gli immobili risultano liberi.

Quesito 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

In merito al quesito n. 10, gli immobili non risultano essere occupati.

Quesito 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;

- Come verificato, sul bene pignorato si è accertato l'esistenza dei seguenti vincoli:
- 1) Vincolo sismico ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i.;
 - 2) Zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497 ed decreto ministeriale 26/03/1970 .

Quesito 12

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

Criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta

con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie londa commerciale.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono state utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc..

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile è ubicato tra i complessi residenziali, attività commerciali con la presenza di istituti scolastici, risulta non distante dalla stazione ferroviaria centrale di Paola e in prossimità della zona lungomare della cittadina Tirrenica.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, centri commerciali, uffici, etc., risulta ampiamente soddisfacente.

La viabilità cittadina consente un agevole accesso all'immobile, da chi arriva da fuori città per come descritto nei punti precedenti.

La zona di riferimento è dotata anche di un ottimo servizio di collegamento urbano con il resto della città ed i mezzi sono adeguati per numero e frequenza.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, anche dal punto di vista del livello della dotazione di servizi, possa avere una buona appetibilità.

Per la valutazione dell'unità immobiliare si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (2015, 2° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita ritenendo che sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, **per la zona urbana** in questione, considerate **le attuali destinazioni ad uso abitativo**, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie linda commerciale oscillanti tra

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		Min	Max	Med
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	1300

Pertanto, per gli immobili in esame con categoria catastale A/3, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare

riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, **può ritenersi congruo adottare il valore di 1.300,00 Euro/MQ.**

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE PER GLI IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Calcolo del valore di trasformazione per la determinazione del valore più probabile dei beni in corso di costruzione.

Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa utilizzando la presente formula:

$$\mathbf{Vt = Vbt - Ct}$$

Dove :

Vt = valore di trasformazione;

Vbt = valore del bene trasformato;

Ct = costo della trasformazione;

Si ritiene per il caso in esame, viste le caratteristiche intrinseche del bene, considerare il più probabile valore di mercato come valore Min. della tabella precedente.

Pertanto, si assume come valore del Bene trasformato

$Vbt = 1.050,00\text{€}/\text{mq}$; (per caratteristiche intrinseche diverse rispetto agli altri beni)

Il costo di trasformazione, considerate tutte le lavorazioni necessarie con rifiniture medie, dalle analisi e indagini eseguite, risulta essere pari ad $Ct = 410,00\text{€}/\text{mq}$;

Il valore di trasformazione = Valore di mercato risulta essere pari a Vt =640,00 €/mq.

 **Valore dell'unità Abitativa Lotto n.1**

Lotto n. 1- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°12

piano terra (solo Nuda Proprietà);

Superficie linda mq 57,00;

Portico d'ingresso mq 12.20;

Superficie Raggiagliata= 60.05 mq X 1.300 €/mq =78.065,00 €

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 61 a 63	275,00	55,00	45,00

Valore definitivo del lotto n. 1

66.055,00 € x 45% = € 35.129,25

 **Valore dell'unità Abitativa Lotto n.2**

Lotto n. 2- Foglio 21, particella n.418 (Ex Sub.2)subalterno n°13

piano terra; (solo Nuda Proprietà)

Superficie linda mq 55,00;

Portico d'ingresso secondario mq 18,00

Superficie Raggiagliata= 59.50 mq X 1.300 €/mq =77.350,00 €

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 61 a 63	275,00	55,00	45,00

Valore definitivo del lotto n. 2

66.055,00 € x 45% = € 34.807,50

 **Valore dell'unità Abitativa Lotto n.3**

Lotto n. 3- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°6 Piano 2°

Superficie netta calpestabile mq 51.50;

Superficie linda mq 62,00;

Balcone mq 18.90;

Superficie Raggiagliata= 66.70 mq X 1.300 €/mq =86.710,00 €

VALORE DEL LOTTO N. 3

Euro 86.710,00

ONERI DI DETRAZIONE AL VALORE DELL'IMMOBILE

A tale somma vanno detratti gli oneri per la sanatoria che ammontano complessivamente ad Euro EURO 6.070,00

Per cui si ottiene Euro 86.710,00 – Euro 6.070,00 = Euro 80.640,00

Per tanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente vertenza, al netto degli oneri per la sanatoria e delle spese tecniche è pari ad **EURO 80.640,00**.

Valore definitivo del lotto n. 3

EURO 80.640,00

 **Valore dell'unità Abitativa Lotto n.4**

Lotto n. 4- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°8 Piano Terra;

Superficie netta calpestabile mq 47,00;

Superficie linda mq 55,00;

Corte esclusiva mq 18.00;

Altezza interna 3.3 m;

Superficie Raggiagliata= 56.80 mq X 1.300 €/mq =73.840,00 €

Valore definitivo del lotto n. 4

Euro 73.840,00

 **Valore dell'unità Abitativa Lotto n.5**

Lotto n. 5- Foglio 21, particella n.418 subalterno n°9 Piano Terra;

Superficie netta calpestabile mq 48,80;

Superficie linda mq 57,00;

Portico d'ingresso mq 12.20;

Altezza interna 3.3 m;

Superficie Raggiagliata= 61.27 mq X 1.300 €/mq =79.651,00 €

Valore definitivo del lotto n. 5

Euro 79.651,00

 **Valore dell'unità Abitativa - Lotto n.6**

Foglio 21, particella n.422 subalterno n°25 in corso di costruzione

La superficie netta calpestabile mq 34.50;

Superficie linda mq 40.50;

Altezza interna 3.70 m;

Foglio 21, particella n.422 subalterno n°13 lastrico solare

La superficie netta calpestabile risulta essere mq 41.50

Nella presente stima del valore più probabile il subalterno n. 13 viene considerato come superficie raggiagliata alla superficie del subalterno n. 25

Calcolo percentuale superficie lastrico solare:

25 mq x 25% = mq 6.25

16.5 mq x 10% = mq 1.65

Tot. Superficie mq 7.9

Superficie complessiva Raggagliata (Sub. 25+Sub.13=

48.40 mq X 640,00 €/mq =30.976,00 €

VALORE DEL LOTTO N. 6

Euro 30.976,00

ONERI DI DETRAZIONE AL VALORE DELL'IMMOBILE

A tale somma vanno detratti gli oneri per la sanatoria che ammontano complessivamente ad Euro EURO 4.606,45, inoltre viene detratta la somma computata di **450,00 euro**, di lavorazioni, necessarie per il ripristino (mediante la demolizione del muro in blocchi cementizi) dell'accesso lato est, come meglio specificato in precedenza.

Per cui si ottiene:

Euro 30.976,00 – Euro 4.606,45 – Euro 450,00= Euro 25.885,55

Per tanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente vertenza, al netto degli oneri per la sanatoria e delle spese tecniche è pari ad **EURO 25.919,55**.

Valore definitivo del lotto n. 6

Euro 25.919,55

Totale valore della stima

€ 329.987,30

IL CONSULENTE TECNICO
(Dott.Ing. Roberto Veltri)

Belmonte Calabro 04.04.2016

Elenco Allegati

Indice:

- Comunicazioni per sopralluogo
- Verbali di sopralluogo
- Stralcio catastale, visure originarie
- Inserimento planimetria mancante inerenti foglio n.21, particella n.418
subalterno n. 2
- Approvazione variazioni catastali inerenti foglio n.21, particella n.418 ex
sub n. 2, ora Sub.n.12 e Sub. n. 13
- Approvazione variazioni catastali inerenti foglio n.21, particella n.422 ex
sub n. 9, ora Sub.n.25
- Piante con misurazione dei subalterni oggetto di perizia
- Richiesta e risposta Agenzia delle Entrate di Paola per eventuale
presenza in archivio di contratti di fitto e/o comodato d'uso
- Richiesta e rilascio Attestato Comune di Paola
- Richiesta e rilascio Certificato di residenza
- Richiesta e rilascio presso L'ufficio tecnico del Comune di Paola, delle
concessioni, agibilità e domande di concessioni edilizie in sanatoria
delle unità immobiliari oggetto di causa.
- Attestati delle prestazioni energetiche degli edifici
- Comunicazioni dell'esecutata
- Richiesta Proroga
- DVD con file PDF della Perizia per pubblicazione.