

TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n.1/2023 R.G.Esec.

Promossa da:

GROGU SPV S.r.l.

Contro

Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa FEDERICA LAINO

C.T.U.

Geom. Giuseppe Alberto Arlia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 9 aprile 2024 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS) disponeva la nomina del sottoscritto, Geom. Giuseppe Alberto Arlia, a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°1/2023 R.G.Esec., promossa dalla Soc. GROGU SPV S.r.l. con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri n.1, c.f. 05197150260, nei confronti dei Sigg. ----- nata in Svizzera il ----- -c.f. ----- e ----- nato a Fuscaldo (CS) l'----- -c.f.-----.

In data 10 aprile 2024 il sottoscritto provvedeva ad accettare l'incarico dandone opportuna comunicazione alla rispettiva Cancelleria per mezzo del fascicolo telematico. Dal provvedimento di nomina si è potuto prendere atto dei quesiti posti dal Sig. Giudice, che di seguito si riportano integralmente:

- A -

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

- Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - la superficie commerciale ed utile;*
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - tutti i riferimenti catastali attuali;*
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;**descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*
- Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti*

di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

1. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*
 - *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;*
 - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
 - *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
 - *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.**Ai fini di cui sopra, alleggi:*
visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

- C -

STATO DI POSSESSO

1. *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
2. *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3. *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
 - *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
 - *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
Accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

FORMAZIONE DEI LOTTI

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

VALORE DEL BENE E COSTI

1. Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E CRONOLOGIA DELLE STESSE

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto CTU ha esaminato il fascicolo telematico, estraendo la documentazione ipo-catastale depositata in atti, dalla quale si è potuto constatare che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari urbane ricadente una nel comune di Fuscaldo (CS) ed una nel comune di Paola (CS), rispettivamente adibite a civile abitazione e locale commerciale. Detti immobili pignorati risultano censiti nel Catasto Fabbricati per come segue:

- **Comune di Fuscaldo (CS) - Appartamento per civile abitazione**, censito nel Foglio n.51, Particella n.311, Subalterno 6 – Categoria A/3, classe 2°, consistenza 4 vani, intestato al sig. -----
per i diritti di piena proprietà;
- **Comune di Paola (CS) – Locale Commerciale**, censito nel Foglio n.16, Particella n.228, Sub n.12 (ex sub 9) – Categoria C/1, classe 6°, consistenza 202mq, intestato alla sig.-----
per i diritti di piena proprietà;

Di seguito si riepilogano le principali attività svolte dal sottoscritto:

In data **18 aprile 2024** si recava presso l'Archivio Notarile di Cosenza per richiedere copia conforme dei rogiti notarili di provenienza, aventi ad oggetto gli immobili staggiati.

In data **26 aprile 2024** si recava presso l'Archivio Notarile di Cosenza per ritirare la copia conforme dei precitati rogiti notarili.

In data **3 maggio 2024**, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate - Unità Territoriale di Paola (CS), richiesta di accesso agli atti, al fine di prendere visione ed ottenere copie conformi di eventuali atti privati di locazione e/o comodato, registrati dai soggetti eseguiti sui beni oggetto della presente procedura espropriativa.

In data **7 maggio 2024**, provvedeva ad inoltrare a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti ai Comuni di Fuscaldo e Paola, al fine di consultare i rispettivi fascicoli edilizi relativi agli immobili da periziare.

In data **21 maggio 2024**, si recava presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Fuscaldo e Paola (CS), al fine di consultare i rispettivi fascicoli edilizi dei beni da periziare ed estrapolare, quindi, tutta la documentazione ritenuta necessaria e propedeutica per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In data **29 maggio 2024**, previo avviso a mezzo pec da parte del custode giudiziario incaricato – Dott. Fernando Caldiero – si recava presso gli immobili staggiati per dare avvio alle operazioni peritali, procedendo ad una mera ricognizione visiva degli stessi ed eseguendo un dettagliato rilievo fotografico **(Cfr. ALLEGATO 1)**

In data **22 novembre 2024** formulava richiesta di proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale, quest'ultima concessa in pari data.

In data **14 gennaio 2025**, provvedeva ad inoltrare formale richiesta di informazioni all'Amministratore di Condominio, onde avere le notizie necessarie per rispondere compiutamente ai quesiti formulati dal G.E. e più specificatamente quelli di cui al punto 2) della lettera D) dell'incarico conferito.

In data **21 gennaio 2025**, previo avviso d'accesso da parte del Custode incaricato, il sottoscritto si recava presso l'immobile sito nel comune di Fuscaldo (CS) e, alla presenza del soggetto eseguito/proprietario, dava avvio alle operazioni peritali, eseguendo un puntuale rilievo planivolumetrico e fotografico, sia interno che esterno, del bene oggetto di perizia ***(cfr. ALLEGATO 2)***.

In data **28 gennaio 2025**, le operazioni peritali sono proseguite presso l'immobile ubicato nel comune di Paola (CS) e, nuovamente alla presenza del soggetto eseguito/proprietario, veniva effettuato il relativo rilievo planivolumetrico e fotografico, interno ed esterno, del bene oggetto di perizia ***(cfr. ALLEGATO 3)***.

RISPOSTE AI QUESITI

A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Per quanto attiene alla verifica della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., la stessa può ritenersi completa. I titoli di provenienza dei beni pignorati sono stati reperiti presso l'Archivio Notarile di Cosenza, i cui estremi risultano i seguenti:

- > ***Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Fuscaldo (CS):*** Rogito di compravendita del 14.12.1990 a firma del Notaio Espedito Claudio Cristofaro, Repertorio n.22936, Raccolta n.8107, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 03.01.1991 al n.38 serie 1V; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 16.1.1991 ai nn. 1208/1097; col quale il solo soggetto esecutato Sig. ----- ha acquisito la piena proprietà su detto bene pignorato **(Cfr. ALLEGATO 4)**.
- > ***Locale Commerciale ubicato nel comune di Paola (CS):*** Rogito di compravendita del 30.12.2008 a firma del Notaio Espedito Claudio Cristofaro, Repertorio n.80349, Raccolta n.31254, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 02.01.2009 al n.94 serie 1T; trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 02.01.2009 ai nn. 222/160; col quale il solo soggetto esecutato Sig.ra ----- ha acquisito la piena proprietà su detto bene pignorato **(Cfr. ALLEGATO 5)**.

Essendo presente nel fascicolo telematico la certificazione notarile, la stessa si riproduce in allegato unitamente alla nota di iscrizione del pignoramento che ha dato origine alla presente procedura espropriativa. **(Cfr. ALLEGATO 6)**

B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di perizia, per come già detto, consistono in un appartamento per civile abitazione sito nel comune di Fuscaldo (CS) alla località S.Antonio ed un locale commerciale sito nel comune di Paola (CS) in Via San Leonardo n.22.

Per ciascuno si procede con una descrizione separata, come di seguito riportato:

Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Fuscaldo (CS)

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

L'unità oggetto di perizia è ubicata al piano primo, corrispondente all'ultimo livello dell'edificio e si presenta in configurazione mansardata.

La zona in cui è collocato l'immobile ricade nell'area basso-collinare sud del comune di Fuscaldo ed è caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale, sia di tipo plurifamiliare che monofamiliare; realizzati principalmente negli anni '70/80, con alcune eccezioni costituite da edifici di più recente edificazione ed altri di epoca più remota.

Il contesto risulta pressoché urbanizzato e privo di attività commerciali, le quali sono prevalentemente concentrate nella vicina frazione marina, ove si trovano, appunto, supermercati, bar-tabacchi,

farmacia, ferramenta, istituti di credito, strutture ricettive ecc., tutte facilmente raggiungibili dalla viabilità cittadina.

L'area gode di una discreta panoramicità verso litorale tirrenico, il quale risulta facilmente raggiungibile grazie alla viabilità comunale e dista all'incirca 3 km dall'immobile oggetto di stima.

La stazione ferroviaria più vicina è quella "Fuscaldo" sulla linea "Battipaglia-Reggio Calabria", distante dal fabbricato all'incirca 2 km; l'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 70 km; infine il raccordo autostradale più vicino è quello di Tarsia Nord distante circa 60 km.

La struttura portante del fabbricato risulta in muratura semplice, con solai di piano e di copertura realizzati in latero-cemento, quest'ultima realizzata a falde inclinate.

L'appartamento oggetto del presente elaborato peritale, per come già detto è posto al piano primo mansardato, accessibile tramite scala esterna esclusiva, che si diparte da un'area di corte esclusiva in capo al soggetto esecutato -sig. -----, la quale, tuttavia, non rientra tra i beni pignorati.

Al suo interno è composto da: una zona d'ingresso su salotto, una cucina abitabile, un corridoio/disimpegno che serve la zona notte costituita da un servizio igienico e quattro stanze da letto di cui due più ampie ad uso matrimoniale.

Completa la consistenza immobiliare un terrazzo posto sul lato Sud/Ovest a cui si accede dal disimpegno della zona notte.

Trattandosi di appartamento mansardato, le altezze nette interne risultano variabili. In particolare l'altezza massima rilevata è pari a 3.10mt, corrispondente al punto di colmo situato al centro della zona notte, mentre le altezze minime risultano pari a 2,15mt sul fronte Ovest e 1,95mt sul fronte Est. La media delle altezze nette interne risulta tuttavia inferiore al limite minimo di 2,70mt previsto dalla normativa vigente per il rilascio del certificato di agibilità. Tale condizione sarà opportunamente considerata in sede di stima dell'immobile, mediante una decurtazione del valore.

Dall'esame visivo effettuato in sede di sopralluogo si è potuto constatare come lo stato di manutenzione/conservazione dell'immobile staggio è complessivamente buono.

Tuttavia sono state rilevate diverse lesioni in corrispondenza dell'imposta tra il solaio di copertura lato Ovest ed i sottostanti muri portanti, le quali fanno presumere l'assenza di un idoneo cordolo di coronamento o, addirittura, la totale mancanza dello stesso elemento strutturale. Di questa circostanza si terrà conto in sede di stima dell'immobile, attraverso un'apposita decurtazione del valore.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne dell'immobile ad uso abitativo e relative finiture possono così riassumersi:

- La muratura portante è in laterizi forati confezionata con malta cementizia.
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni (balconi e finestre) sono in alluminio taglio freddo con vetro camera. Gli stessi sono muniti di persiane esterne con alette fisse.
- Le porte interne sono del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in lamina finto-legno.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato, mentre quelli esterni sono in klinker ceramico.

- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia e linee sezionate riconducibili agli interruttori differenziali "salvavita" posizionati in apposito quadro, posto all'interno dell'unità abitativa.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.
- L'acqua calda sanitaria è prodotta da classico scaldacqua elettrico posizionato nel servizio igienico.
- È presente l'impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti presenti in tutti i vani alimentato dal termocamino posto nel vano salotto.

I confini risultano: con spazio d'aria su corte esclusiva di altre unità immobiliare in ditta a terzi.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie netta calpestabile interna dell'unità abitativa è pari a 108,17 mq ca, mentre quella esterna è pari a 15,57mq ca..

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, essa viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ossia applicando una specifica percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti.

Nel caso di specie essendo le pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie delle stesse verranno così determinate:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25mq;

Pertanto la superficie commerciale viene così determinata:

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti = 132,96 mq

B) Superfici lorde delle pertinenze ad uso esclusivo

B1) Pianerottolo = 3,53 mq

B2) Terrazzino = 12,04mq

Calcolo superficie omogeneizzata = $B1+B2 = 3,53 + 12,04 = 15,57 \times 30\% = 4,67 \text{ mq}$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = A) + B) => 132,96 mq + 4,67 mq = 137,63 mq

Locale Commerciale sito nel comune di Paola (CS)

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano terra di un fabbricato a destinazione mista commerciale/residenziale, composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

L'unità immobiliare ricade nella fascia marina del Comune di Paola (CS), una zona prevalentemente caratterizzata da edifici plurifamiliari a destinazione residenziale, i cui piani terra sono in gran parte adibiti ad attività commerciali.

La maggior parte delle costruzioni presenti risale al periodo ante 1942, con alcune eccezioni costituite da edifici realizzati in epoche più recenti.

Il contesto urbano si presenta completamente urbanizzato e consolidato, con un'elevata densità edilizia e una diffusa presenza di attività commerciali di primaria utilità, quali: supermercati, bar-tabacchi, farmacie, ferramenta, istituti di credito, strutture ricettive, ecc., tutte agevolmente raggiungibili tramite la viabilità cittadina.

La posizione centrale dell'immobile lo colloca a poche centinaia di metri dal lungomare cittadino, nonché dalla stazione ferroviaria di Paola, che rappresenta un importante snodo lungo la tratta tirrenica.

L'aeroporto più vicino risulta quello di Lamezia Terme (CZ) distante circa 60 km, mentre il raccordo autostradale più vicino è quello di Tarsia Nord distante circa 70 km.

La struttura portante del fabbricato, coerentemente con l'epoca di costruzione, è verosimilmente realizzata in muratura di pietrame semplice, con solai di piano realizzati in latero-cemento, frutto di interventi di manutenzione eseguiti nel tempo.

Il locale commerciale oggetto della presente perizia è attualmente adibito ad attività ristorativa, esercitata dal soggetto esecutato, Sig.ra -----, sotto la denominazione commerciale "-----" con sede in Via S.Leonardo, Paola (CS) -P. IVA -----.

L'ubicazione al piano terra consente di avere accesso diretto da strada comunale, ossia dalla precitata Via San Leonardo.

Dal punto di vista distributivo, il locale risulta composto internamente da una zona principale al piano terra e da una zona parzialmente soppalcata, funzionalmente collegata al livello sottostante.

L'accesso avviene attraverso tre serrande prospicienti la strada comunale; attualmente l'ingresso principale è costituito dalla serranda posta sul lato Sud, che immette nella zona bar. Quest'ultima è collegata a una saletta e a un disimpegno antistante la scala interna che conduce alla zona soppalcata e alla cucina, dotata di dispensa annessa.

Completano la consistenza dell'unità, al piano terra, i servizi igienici, distinti per il pubblico e per il personale, comprensivi di servizio riservato alle persone diversamente abili, conforme alla normativa vigente. Il locale non gode di superfici finestate tant'è che è presente un sistema di riciclo dell'aria.

Dall'esame visivo effettuato in sede di sopralluogo si è potuto constatare come lo stato di manutenzione/conservazione dell'immobile staggio è complessivamente buono.

Tuttavia sono stati rilevati segni di degrado delle opere civili, come ad esempio distacchi di intonaco al soffitto della zona soppalcata, nonché diversi punti in cui l'intonaco risulta ammalorato verosimilmente dovute ad infiltrazioni d'acqua. Tali condizioni saranno opportunamente considerate in sede di stima dell'immobile, mediante una decurtazione del valore.

Le caratteristiche costruttive interne ed esterne dell'immobile ad uso abitativo e relative finiture possono così riassumersi:

- La muratura portante è in pietrame confezionata con malta di calce e argilla.
- Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio forato confezionati con malta cementizia.
- Gli infissi esterni sono in legno massello di castagno con parti vetrate di tipo serigrafate, muniti di maniglioni antipánico con apertura verso l'esterno. Sono protette da serrande avvolgibili.
- Le porte interne sono del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in lamina finto-legno.
- Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.

- I pavimenti ed i rivestimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato.
- L'impianto elettrico è autonomo, realizzato con tubazioni sottotraccia e linee sezionate riconducibili agli interruttori differenziali "salvavita" posizionati in apposito quadro, posto all'interno dell'unità immobiliare.
- L'impianto idrico è con approvvigionamento da acquedotto pubblico, munito di idoneo contatore, le tubazioni di diramazione interna sono verosimilmente in polipropilene a saldare e le colonne di scarico delle acque reflue sono in pvc; collettate a tubazione generale con scarico in pubblica fognatura.

I confini risultano: a Sud con vicolo pubblico, a Nord con vano scala del fabbricato, ad Ovest con Via S.Leonardo, ad Est con terrapieno.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie netta calpestabile interna dell'unità abitativa è pari a 121,31 mq ca, per la parte a piano terra, mentre quella della zona soppalcata è pari a 76,67mq ca..

Per quanto attiene alla determinazione della superficie commerciale, essa viene calcolata secondo i dettami del D.P.R. n.138/98, ovvero si procede con la distinzione delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, da quelle delle pertinenze ad uso esclusivo. Per quest'ultime si provvede a calcolare la cosiddetta "superficie omogeneizzata", ossia applicando una specifica percentuale in base alla loro destinazione e dimensione, al fine di rendere tali superfici omologhe a quelle dei vani principali e accessori diretti.

Nel caso di specie non risultano presenti pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali, pertanto la superficie commerciale viene così determinata:

A) Superfici lorde interne vani principali e accessori diretti:

Piano Terra = 190,68mq

Piano Soppalcato = 106,46mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 190,68 mq + 106,46 mq = 297,14 mq

Quanto sopra indicato può essere meglio compreso nelle planimetrie ricavate dal rilievo planivolumetrico (**Cfr. ALLEGATO 7**) e dal rilievo fotografico eseguiti in loco (**Cfr. ALLEGATO 8**).

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Avendo effettuato il confronto tra quanto descritto ed identificato dettagliatamente nel paragrafo precedente, con quanto riportato in catasto, nella documentazione di cui all'ex art.567 cpc, nel titolo di provenienza, nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione, si dichiara la perfetta conformità.

Tutto quanto sopra riportato è riscontrabile nella documentazione catastale che si allega per come richiesto dal Sig. Giudice (**Cfr. ALLEGATO 9**).

SEGNALAZIONI DI DIFFORMITA'

A seguito dei rilievi metrici eseguiti sugli immobili pignorati e del conseguente raffronto con le rispettive planimetrie catastali, sono emerse alcune difformità, che si riportano di seguito, distinte per ciascun immobile:

Appartamento sito nel Comune di Fuscaldo (CS)

La scala esterna, nella sua parte iniziale, presenta uno sviluppo differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Inoltre, la zona d'ingresso, ovvero il soggiorno e la cucina, risultano in planimetria catastale rappresentati in parte come terrazzo e in parte come unico ambiente, a differenza dello stato attuale in cui tali spazi sono fisicamente separati e chiusi. Ancora, le due camere da letto singole e il disimpegno antistante non risultano presenti nella planimetria catastale: in quella sede è invece rappresentato un unico locale, verosimilmente destinato a cucina e soggiorno/pranzo. Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire l'opportuna variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica, la stessa può stimarsi in circa Euro 1.000,00 oneri compresi. Tale importo verrà considerato quale decurtazione nella fase di determinazione del valore di stima dell'immobile.

Locale Commerciale sito nel Comune di Paola (CS)

Lo spogliatoio in prossimità dei servizi igienici, al piano terra, è riportato in planimetria catastale non propriamente conforme allo stato di fatto rilevato. Il vano ad uso dispensa non risulta riportato. Per quanto attiene ai costi da sostenersi per eseguire l'opportuna variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica, la stessa può stimarsi in circa Euro 1.000,00 oneri compresi. Tale importo verrà considerato quale decurtazione nella fase di determinazione del valore di stima dell'immobile.

C – STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati risultano attualmente nella piena disponibilità dei soggetti esecutati. Le verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato la presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso riferiti ai suddetti beni **(Cfr. ALLEGATO 10)**.

Ai fini della stima del valore locativo, il sottoscritto ritiene congrui i valori unitari riportati nelle tabelle O.M.I. pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e relativi alla tipologia ed alla zona degli immobili oggetto di analisi. Pertanto si riporta quanto segue:

Appartamento sito nel Comune di Fuscaldo (CS):

Zona O.M.I. "Suburbana/SANTA MARIA-MESSINETTE-VIA NAZIONALE"

Valore minimo 2,2 Euro/mq – Valore Massimo 3,1 Euro/mq

Ritenendo congruo il valore minimo, si procede come segue:

Sup. Lorda x Vlm = 137,63 mq x 2,2 €/mq = Euro 302,79 al mese – **in cifra tonda Euro 300/mese**

Locale Commerciale sito nel Comune di Paola (CS)

Zona O.M.I. "Centrale"

Valore minimo 5,9 Euro/mq – Valore Massimo 9,2 Euro/mq

Anche in questo caso si ritiene congruo il valore minimo, pertanto si procede come segue:

Sup. Lorda x Vlm = 297,14 mq x 5,9 €/mq = Euro 1.753,13 al mese – **in cifra tonda Euro 1.800/mese**

D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Esaminata tutta la documentazione ipotecaria e catastale agli atti, ed effettuate le opportune verifiche e ricerche, si attesta che sul bene pignorato non risultano gravare vincoli di alcuna natura, fatta

eccezione per la trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva, come risulta dalla relazione notarile catastale/ipotecaria ventennale acquisita agli atti (**cfr. ALLEGATO 6**).

Non risultano altresì presenti diritti demaniali, usi civici, vincoli di natura pubblicistica o servitù, né oneri condominiali rilevanti.

In riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice nell'ambito dell'incarico conferito, ed in particolare a quanto indicato al punto 2), lettera D), si precisa quanto segue:

- Per l'immobile sito nel Comune di Fuscaldo: non esiste condominio costituito, pertanto non sussistono obblighi o vincoli derivanti da regolamento condominiale.
- Per l'immobile sito nel Comune di Paola: l'unità è ubicata all'interno di un fabbricato condominiale. A tal riguardo, è stata formulata apposita richiesta all'Amministratore pro tempore, il quale ha trasmesso una nota ufficiale dalla quale non emergono rilievi o elementi pregiudizievoli (**cfr. ALLEGATO 11**).

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle ricerche e verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali competenti per i due immobili staggiati, si relaziona quanto segue:

Appartamento sito nel Comune di Fuscaldo (CS)

Il fabbricato contenente l'unità abitativa in oggetto è stato realizzato in difformità rispetto alla Licenza Edilizia n.65 rilasciata in data 04.03.1974, per la quale l'ufficio tecnico ha attestato l'irreperibilità del relativo fascicolo (**cfr. ALLEGATO 12**).

Tuttavia le opere realizzate in difformità risultano sanate a seguito di domanda di condono presentata ai sensi della Legge 47/85, a fronte della quale è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n.118 del 24.06.1999 (**cfr. ALLEGATO 13**).

Per quanto attiene l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità si fa presente che la stessa non è stata fornita dall'ufficio tecnico pertanto non risulta rilasciata.

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile periziato è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

A seguito della verifica tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio sopra citato, sono emerse delle difformità che possono così descriversi:

- 1) *La scala esterna, nella sua porzione iniziale, presenta uno sviluppo planimetrico difforme rispetto a quanto assentito nel progetto originario;*
- 2) *Si riscontra una maggiore consistenza in termini di superficie utile abitabile, con conseguente incremento della volumetria rispetto a quanto autorizzato. Nello specifico, tale difformità è riconducibile all'ampliamento del vano di ingresso, indicato in progetto come "vetrata", e che attualmente risulta completamente chiuso, determinando la trasformazione della porzione originariamente destinata a terrazza in due vani distinti, oggi adibiti rispettivamente a salotto e cucina;*
- 3) *Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla configurazione assentita per il vano soggiorno con angolo cottura. Nello stato attuale, tale spazio è stato suddiviso per ricavare due camere da letto singole e un disimpegno antistante, non previsti nel progetto autorizzato.*

Valutata l'entità e la tipologia dei precitati abusi si può asserire che per quanto attiene a quello indicato al punto 2) lo stesso non risulta sanabile per i seguenti motivi:

- 1) Non è applicabile il beneficio previsto dal comma 6 dell'art. 40 della Legge n.47/85, in quanto le ragioni del credito della presente procedura esecutiva sono sorte successivamente all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio – Legge n.326/2003 e comunque trattandosi di superfici utili residenziali ricadenti in zona a vincolo paesaggistico-ambientale sarebbe comunque inibita una loro sanabilità in ordine all'ultimo condono edilizio di cui alla precitata legge;
- 2) Non è applicabile l'istituto della sanatoria edilizia previsto dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. in quanto nella relazione tecnica di progetto non si fa menzione ad eventuale cubatura residua disponibile e comunque l'abuso è stato perpetrato per tutti i corrispondenti piani del fabbricato.

Pertanto alla luce di quanto sopra, per detti abusi, va considerata la demolizione e successiva realizzazione di tutte quelle opere tese al ripristino dello stato assentito, ma anche della funzionalità dell'immobile. Codesti interventi sono tranquillamente realizzabili senza che venga pregiudicata la staticità dell'intero organismo edilizio, trattandosi sostanzialmente di demolizione di sola tamponatura.

All'uopo si è proceduto ad una stima dei costi necessari, così come richiesto nell'incarico al punto 3) del presente paragrafo, redigendo un computo metrico delle opere da realizzare, utilizzando le voci del prezziario regionale vigente, a fronte delle quali si evidenzia un importo di Euro 25.000 oltre Iva al 22%, per un totale pari ad Euro 30.500 (**Cfr. ALLEGATO 14**).

Per quanto attiene invece all'abuso di cui ai punti 1) e 2) gli stessi risultano sanabili secondo quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. n.380/2001, trattandosi essenzialmente di modifiche minori che non aumento superfici e volumi.

Per la procedura appena indicata si possono quantificare tra compensi per pratiche di sanatoria urbanistica ed oneri vari (*concessori, diritti di segreteria, bolli vari*), un totale di Euro 10.000,00.

Locale Commerciale sito nel Comune di Paola (CS)

Il fabbricato contenente l'immobile staggito è stato realizzato in epoca antecedente al 1942. L'immobile in questione è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna, realizzati dal precedente proprietario ed assentiti con DIA del 30.05.2002, prot. 10312 (**Cfr. ALLEGATO 15**), a cui ha fatto seguito la S.C.I.A. del 07.07.2014, prot. n. 11204 con la quale il soggetto esecutato ha effettuato opere di manutenzione interna (**Cfr. ALLEGATO 16**).

L'immobile è munito di agibilità giusta pratica presentata il 18.11.2014, prot. n.17921 (**Cfr. ALLEGATO 17**).

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile periziato è compatibile con quanto prevede lo strumento urbanistico.

A seguito della verifica tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi sopra citati, sono emerse delle difformità di natura urbanistica, che possono così descriversi:

- 1) *Lo spogliatoio in prossimità dei servizi igienici -piano terra- riporta la tramezzatura lato saletta in maniere lievemente difforme;*
- 2) *Il vano dispensa non risulta riportato negli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo edilizio.*

Il procedimento amministrativo di regolarizzazione può essere avviato con C.I.L.A. in sanatoria secondo quanto previsto all'art. 6-bis del D.P.R. n.380/2001, i cui costi si possono quantificare complessivamente, tra compensi ed oneri vari, in Euro 3.000,00.

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito, dunque, da due unità immobiliari autonome e ben definite catastalmente ed urbanisticamente, che allo stato in cui si trovano possono essere alienate separatamente senza procedere a frazionamento e/o altri procedimenti.

Di seguito il sottoscritto indica la descrizione dei singoli lotti:

LOTTO 1 - Appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Fuscaldo (CS), in C.da Sant'Antonio snc, Piano Primo; censito al catasto fabbricati nel Foglio di mappa n.51 con la Particella n.311, Subalterno 6 – Zona Censuaria 2, Categoria A/3, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita € 289,22.

LOTTO 2 - Locale Commerciale ubicato nel comune di Paola (CS), in Via S. Leonardo n.23, Piano Terra; censito al catasto fabbricati nel Foglio di mappa n.16 con la Particella n.228, Subalterno 12 – Zona Censuaria 1, Categoria C/1, classe 6°, consistenza 202mq, rendita € 1.703,08.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore degli immobili sopradescritti, si è adottato il metodo della stima comparativa, basato sull'individuazione del valore di mercato più probabile per beni analoghi, ubicati nella medesima zona ed in condizioni ordinarie. La determinazione di tali valori è frutto sia di conoscenze dirette del mercato immobiliare a cui la zona si riferisce, sia da indagini effettuate presso operatori commerciali immobiliari su compravendite effettuate e/o annunci di vendita per beni simili. Sulla base delle superfici commerciali degli immobili, per come infra determinate, e dei valori medi di mercato rilevati, si può procedere alla stima, applicando:

- Eventuali aggiunte per caratteristiche positive, *esempio: per esposizione/vista, particolari rifiniture, ecc;*
- Eventuali decurtazioni per aspetti penalizzanti, *esempio: vetustà, spese/oneri per sanatoria e/o regolarizzazioni varie, spese per opere di manutenzione e/o completamento, ecc.;*

Tali aggiustamenti sono quantificati in percentuale o a corpo, in base all'esperienza professionale del sottoscritto. Pertanto il valore dei lotti oggetto di stima può essere così determinato:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN FUSCALDO (CS)

Superficie Commerciale (Sc) = 137,63 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 800,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 137,63mq x 800 €/mq = 110.104,00 Euro

Detrazioni:

- > *Spese per opere di ripristino abusi e sanatoria urbanistica* = -40.500,00 Euro
- > *Spese per pratica variazione catastale* = -1.000,00 Euro
- > *Mancanza di altezza minima ai fini dell'agibilità e deficit vari -20%Vmm* = -22.020,80

VALORE DI MERCATO = Vmm – detrazioni = 110.104 - 40.500 - 1.000 - 22.020,80 = **46.583,20**

VALORE DEL LOTTO 1 = 46.583,20 Euro

In cifra tonda = 46.600 Euro

LOTTO 2 – Locale Commerciale sito nel Comune di Paola (CS)

Superficie Commerciale (Sc) = 297,14 mq

Valore medio di mercato unitario (Vmm) = 1.500,00 €/mq

Valore commerciale = Sc x Vmm = 297,14mq x 1.500 €/mq = **445.710,00 Euro**

Detrazioni:

- > *Spese per opere di manutenzione -10%Vmm* = -44.571,00 Euro
- > *Spese per pratica variazione catastale* = -1.000,00 Euro
- > *Decurtazione per la mancanza di superfici finestrate -10%Vmm* = -44.571,00

VALORE DI MERCATO = Vmm – detrazioni = 445.710 - 44.571,00 - 1.000 - 44.571 = **355.568,00**

VALORE DEL LOTTO 1 = 355.568,00 Euro

In cifra tonda = 356.000 Euro

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, avendo ottemperato all'incarico conferito e non avendo ricevuto osservazioni dalle parti costituite, provvede a depositare il presente documento peritale al fascicolo telematico, trasmettendolo, altresì, alle parti costituite tramite pec ed ai soggetti esecutati tramite posta raccomandata in quanto non costituiti. Di quest'ultime si darà successivamente comunicazione della prova di avvenuta consegna (*ricevuta di ritorno racc.*).

Si rimane a disposizione del Sig. Giudice e delle parti per eventuali chiarimenti.

Belmonte Calabro, lì 4 Giugno 2025

IL C.T.U.

f.to Geom. Giuseppe Alberto ARLIA

SEGUONO ALLEGATI