

TRIBUNALE DI PAOLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 131/2016 R.G. Esec..I. ~~CAVALIERE - Cassa di Risparmio~~ della
~~Provincia di Reggio Emilia~~.p.A./~~CAVALIERE - Cassa di Risparmio~~.

G.E. Dott. FILIPPO PUTATURO. -----

Premessa.

Nell'udienza del giorno 07.05.2018 il G.E. Dott. FILIPPO PUTATURO nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Ing. Giacomo PERRI quale esperto estimatore dei beni di pertinenza dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo il giuramento di rito il Sig. G.E. formulava al perito i seguenti quesiti: -----

A-Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1. 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 delle 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.
2. 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.
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. 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; diversamente alleggi alla consulenza la copia delle certificazione notarile agli atti.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. 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 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 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.

2. 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente vi-deo filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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'art. 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. 567 c.p.c.;
- 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 indicate in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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 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 del 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 vi 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 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 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'opportunità della 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. 173bis, 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. 173bis, 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'amministrazione 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. 172 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 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. 268, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'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 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 integr. 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 congruaggi in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in casi 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 dei beni 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.

2) Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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.

1) 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 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.

2) Qualora gli immobili siano stati pignorati 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.

///*////

Io sottoscritto ho effettuato le visite sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, in data 24/07/2018 e in data 20/10/2018, redigendo i verbali che si allegano con il N. 1. -----

Dal Comune di Scalea ho acquisito il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Scalea, in data 27/09/2018, prot. N. 182/2018. Dal Comune di Scalea ho acquisito altresì l'Attestazione rilasciata dal responsabile del Settore Urbanistica e Demanio, in data 27/09/2018, prot. N. 183/2018, nella quale si legge: "Non vi sono istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi n° 47/85, 724/94 e 326/03 a nome di ~~XXXXXXXXXX~~... né licenze edilizie,

permessi di costruire, SCIA o DIA ecc.; l'area su cui ricade l'immobile è sottoposto a vincolo idrogeologico e sismico".

Dal Sig. Carrozzino Biagio, nel corso della seconda visita sopralluogo, ho acquisito copia dei seguenti documenti:

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 1298 del 05/07/2007, richiesta e rilasciata a ~~Carrozzino Biagio~~ sco, nato a Papasidero il 14/01/1954;
2. Certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Scalea in data 26/10/2007, prot. 227, corredato di istanza prodotta da ~~Carrozzino Biagio~~ in data 11/10/2007 con elaborati grafici allegati a firma del geom. Luigi Cosentino;
3. Atto di Compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti, in data 31/10/2007, Rep. n. 66064, registrato a Cosenza il 7/11/2007 al N. 12433, Serie 1^.

Presso l'Agenzia del territorio di Cosenza ho acquisito: la visura storica della particella 416 sub 1 e sub 2, Foglio 14 di Scalea, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, lo stralcio del foglio di mappa n. 14.

I documenti acquisiti sono allegati alla presente relazione, con i numeri richiamati ove necessario, ed elencati nell'elenco degli allegati in calce alla presente relazione. -----

Di seguito si trattano i quesiti. -----

A- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, rilasciata dal Notaio Luigi De Santis in data 24 gennaio 2017, in atti si rileva che il bene oggetto di pignoramento è nel Comune di Scalea, Contrada Giunco, ed è costituito da:

- Abitazione (cat. A/7) ubicata al piano terra, composta da 7,5 vani catastali, censita in catasto al foglio 4 particella 416 sub 1;
- Garage (cat. C/6) ubicato al piano seminterrato, di metri quadrati 40, censito in catasto al Foglio 4 particella 416 sub 2.

Dalla stessa Certificazione Notarile e dalla visura storica allegata, si rilevano i dati censuari attuali:

Catasto fabbricati del Comune di Scalea:

- Foglio 4, particella 416 sub 1, Contrada Giunco piano T, zona censuaria 2, Categoria A/7, classe 2, vani 7,5, R.C. € 484,18;
- Foglio 4, particella 416 sub 2, Contrada Giunco piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, mq 40, R.C. € 115,55.

Dalla certificazione Notarile si rileva che gli immobili censiti in catasto (F. 4, particella 416 sub 1 e sub 2) insistono sull'ente urbano censito in catasto con la particella 416 di mq 1.410, derivante dai terreni censiti in catasto al foglio 4 particelle 416 di mq 950, 573 (ex 230/b) di mq 30 e 662 (ex 229/d) di mq 430.

Nel medesimo documento che si allega sono elencate le vicende traslative degli immobili nonché l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'atto di acquisto degli immobili da parte del debitore (Allegato n° 5) si rileva che al momento dell'acquisto il Sig. ~~Carrozzino Biagio~~ non era coniugato.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

I beni oggetto della procedura sono:

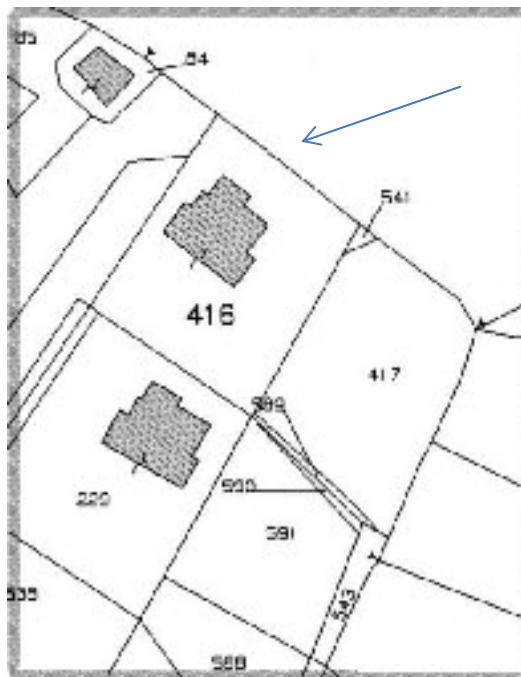
- Abitazione (cat. A/7) ubicata al piano terra, composta da 7,5 vani catastali, censita in catasto al Foglio 4 particella 416 sub 1;
- Garage (cat. C/6) ubicato al piano seminterrato, di metri quadrati 40, censito in catasto al Foglio 4 particella 416 sub 2;
- la corte, cioè l'area scoperta che è costituita dall'ente urbano censito in catasto con la particella 416 di mq 1.410.

Così come descritti negli atti essi sono ubicati nel Comune di Scalea, Contrada Giunco, senza altri elementi toponomastici e numero civico.

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale, ad un solo piano e sottotetto con accesso dalla parete esterna sul lato, con seminterrato sottostante, limitato ad una porzione del piano terra. Esso ha le caratteristiche di un "villino", una casa isolata, senza compartecipazioni condominiali, così come classificata in catasto fabbricati con la Categoria A/7 "Abitazioni in villini". Anche il piano seminterrato, in catasto è classificato con la Categoria C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse".

Dalle visite di sopralluogo, dallo stralcio del foglio catastale n. 4 di Scalea e dalle aerofoto tratte da Internet, si osserva che la particella 416 è accessibile dalla via pubblica attraverso una strada privata che costeggia la particella 417, intestata a ~~XXXXXXXXXX~~, fino al cancello d'ingresso pedonale e carraio situato allo spigolo sud-est del lotto. Nell'atto di compravendita non si rinviene la costituzione di una servitù di passaggio a favore del compratore. Tuttavia, il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ha dichiarato in sede di visita sopralluogo di avere il diritto di accesso dalla strada privata posta lungo il confine della proprietà del venditore ~~XXXXXXXXXX~~, diritto di passaggio concordato ed incontestato fin dal momento dell'acquisto della casa.

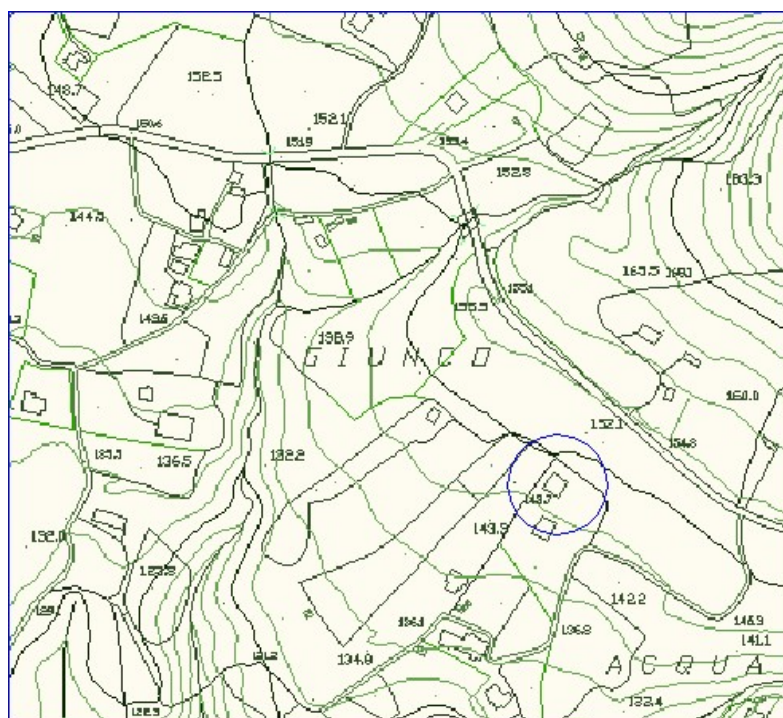
Il lotto ha giacitura pianeggiante; esso è recintato e sistemato a verde, escluse le superfici destinate al transito di autovetture.



Stralcio Foglio catastale n. 4 particella 416

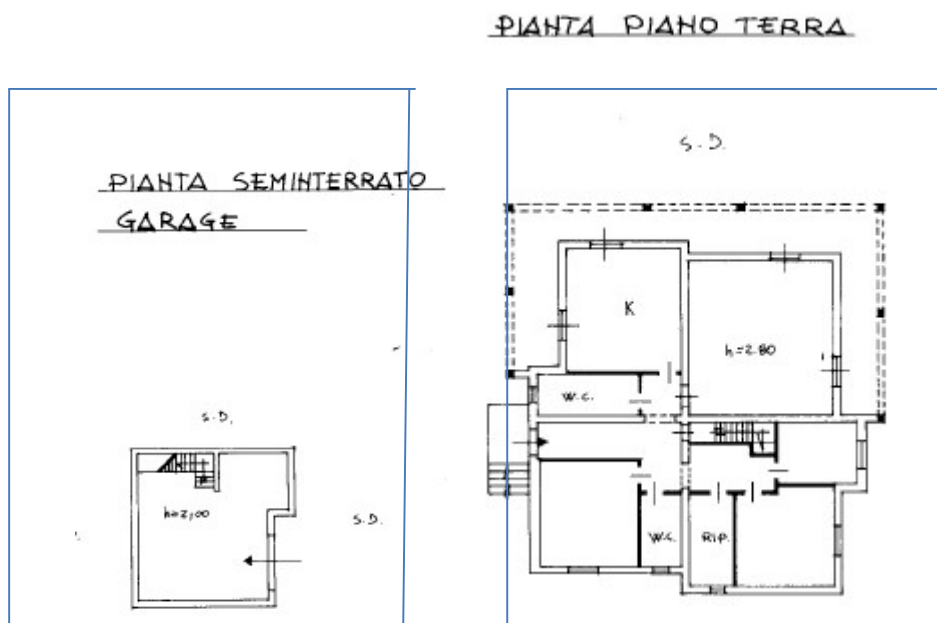


Ortofoto tratte dalla Rete



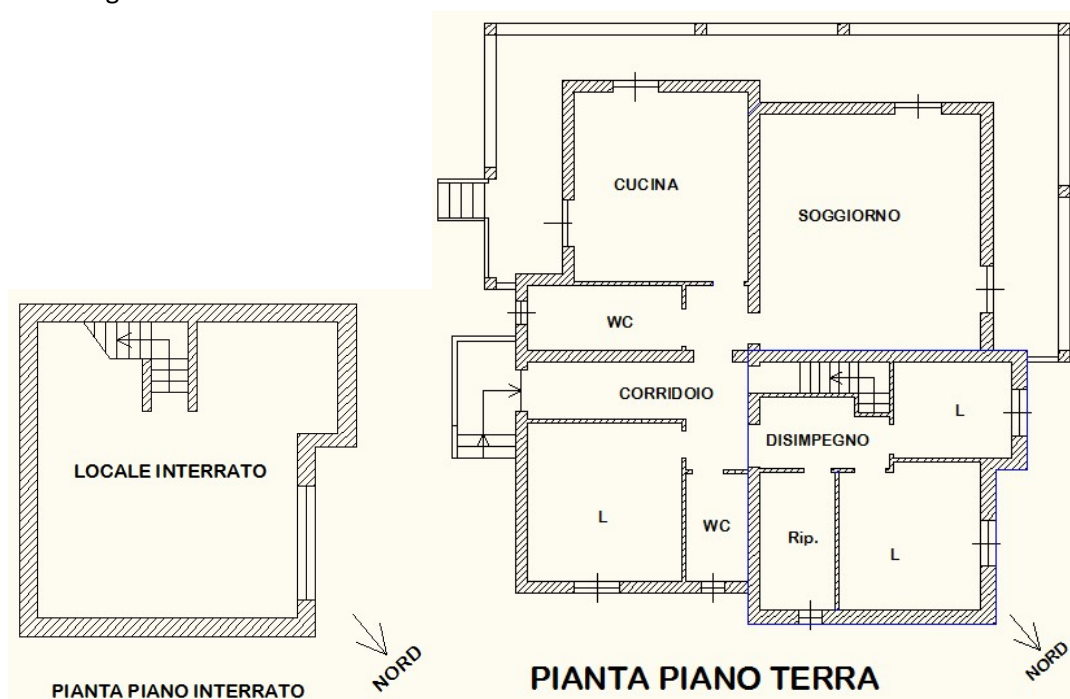
Stralcio della carta tecnica Regionale 1:5000

Dalla visita sopralluogo si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde alla rappresentazione catastale contenuta nelle planimetrie, ad eccezione del locale seminterrato che non ha accesso dal piano di campagna, ma la parete fuori terra, ove era previsto l'accesso carraio con rampa, è chiusa con muratura di laterizi ed ha un finestrone in alto, apribile a wasistass; la rampa di accesso al garage è stata colmata con terreno contro la parete.



Planimetrie catastali

Con riferimento alle planimetrie, catastali e di rilievo, ed alla documentazione fotografica, si rileva che l'abitazione è situata al piano terra, sovrapposta al piano seminterrato, nel quale è il garage che occupa la superficie sottostante lo spigolo sud-est, come perimetrato con linea blu nella sottostante figura.



Planimetrie attuali

L'ingresso al villino è sul lato sud-est e si apre su un pianerottolo dopo tre gradini, per cui il piano terra è rialzato rispetto al livello del suolo. Un corridoio dà accesso alla zona giorno, a nord-ovest, in

cui sono la cucina, il soggiorno e un WC. La zona giorno ha, perimetralmente, un balcone coperto, collegato, sul lato sud-est, al piano di campagna con una breve rampa di scale.

Dal corridoio, sul lato nord-est, si accede alla zona notte: una camera da letto, un bagno e, da un disimpegno, ad ulteriori due camere da letto e a un ripostiglio. Sempre dal corridoio, di fronte all'ingresso, una scala interna porta al sottostante vano seminterrato che manca dell'accesso carraio dal piano di campagna, poiché la parete sul lato sud-est è chiusa ed ha un finestrone in alto.

Gli immobili sono dotati di impianto idrico; di impianto elettrico con cavi sotto traccia, con quadro generale con salvavita e linea di terra; di impianto termico a termosifone con caldaia autonoma situata su parete esterna alimentata a gas GPL con serbatoio. Dal certificato di agibilità si rileva che sono state depositate le certificazioni di conformità alle norme di tutti gli impianti installati. Il fabbricato ha sistema di allarme antintrusione.

I locali di residenza hanno pavimentazione in monocottura; i locali igienici, dotati di tutti i pezzi, hanno pareti parzialmente rivestite in maiolica, come le pareti di servizio della cucina. Tutte le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati. Il seminterrato ha pavimento in battuto di cemento; le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato scuro con rivestimento, anch'esso in legno, degli stipiti dei vani porta. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore chiaro con vetro-camera ed hanno persiane alla romana in acciaio verniciato con chiusura di sicurezza. Le pareti esterne, anche gli intradossi degli aggetti, sono intonacate e tinteggiate con colore chiaro. I balconi hanno pavimento in piastrelle di gres e balaustre in muratura con copertina in cotto e, ad intervalli hanno elementi prefabbricati di tipo classico. Le scale di accesso sono fiancheggiate da file di elementi prefabbricati da balaustra con piattabanda superiore coperta con elementi di cotto. Le pareti esterne hanno una zoccolatura rivestita ad opera incerta con lastre di pietra calcarea.

La struttura portante è in muratura ed i solai a struttura mista latero-cementizia. La copertura è a falde inclinate costituite da quinte in laterizi forati, orditura in legno e manto in tegole alla marsigliese; canali di gronda in lamiera preverniciata sagomata e pluviali in tubi metallici. Sulla falda esposta a sud-ovest è situato un impianto solare-termico per l'acqua calda sanitaria.

Si segnalano larghe chiazze di umidità, con variazione di colore e ammaloramento dell'intonaco, sulle pareti del locale seminterrato contro terra e sulle pareti interne dell'abitazione, sovrastanti le pareti interrate.

Nella seguente tabella sono riassunti i dati dimensionali, come misura delle superfici lorde e nette dei locali di abitazione, del garage, della soffitta non abitabile, della corte.

Tabella n. 1

N	Piano terra	Area lorda (mq)	Area netta (mq)
1	cucina	25,84	21,91
2	soggiorno	40,74	34,88
3	Letto	9,37	7,50
4	Letto	17,25	13,54
5	Ripostiglio	8,63	6,92
6	WC	8,56	6,80
7	WC	5,60	4,48

8	Letto	19,80	16,40
9	Corridoio	15,60	13,12
10	Disimpegno	10,33	5,65
11	Balcone coperto	50,36	41,71
	Totali	212,08	172,91
13	soffitta	80,86	
14	locale seminterrato	50,28	39,26
15	corte		198,00

La superficie utile calpestabile dell'abitazione è di mq 172,91; il locale seminterrato ha superficie utile di mq 39,26.

La superficie commerciale è la superficie lorda ragguagliata che è costituita dalle superfici lorde di ciascuna porzione del complesso rese omogenee attraverso un coefficiente, scelto in funzione dello stato e dell'uso, rapporto fra la "superficie equivalente a quella residenziale" e la "superficie reale". Per le superfici residenziali il rapporto è uno; dalla letteratura tecnica si ricavano i coefficienti per le altre destinazioni: per il balcone coperto 0,40; per la soffitta 0,20; per il locale seminterrato, tenendo conto che allo stato attuale si tratta di una cantina inabitabile, dell'assenza di un problema di parcheggio, quale si riscontra in città, si è assunto il valore 0,20; per la corte, considerate le sistemazioni, il valore 0,06.

Tabella n. 2

N	Piano terra	Area lorda (mq)	Area netta (mq)	coefficiente di ragguaglio	Sup. Ragguagliata (mq)
1	cucina	25,84	21,91	1,00	25,84
2	soggiorno	40,74	34,88	1,00	40,74
3	Letto	9,37	7,50	1,00	9,37
4	Letto	17,25	13,54	1,00	17,25
5	Ripostiglio	8,63	6,92	1,00	8,63
6	WC	8,56	6,80	1,00	8,56
7	WC	5,60	4,48	1,00	5,60
8	Letto	19,80	16,40	1,00	19,80
9	Corridoio	15,60	13,12	1,00	15,60
10	Disimpegno	10,33	5,65	1,00	10,33
11	Balcone coperto	50,36	41,71	0,40	20,14
	Totali	212,08	172,91		
13	soffitta	80,86		0,20	16,17
14	locale seminterrato	50,28	39,26	0,20	10,06
15	corte		1.198,00	0,06	71,88

Totale superficie ragguagliata

279,97

Nella tabella sopra riportata è esposto il calcolo della superficie commerciale che è di complessivi m² 279,97, arrotondato a m² 280..

Dall'atto di provenienza i beni risultano confinanti "... nel suo insieme con Via Pubblica per due lati, Via Privata oltre la quale insiste la proprietà ~~_____~~"

Dalla mappa catastale si rileva che la particella 416 confina:

- A nord-est con la 91, intestata a ~~_____~~ con sede in Roma;
- A nord-ovest con la 308 e in parte con la 230, intestata a ~~_____~~;
- A sud-ovest con la 229, intestata a ~~_____~~;
- A sud-est con la 417, intestata a ~~_____~~ nato a Papasidero il 14/01/1954.

Identificazione pregressa dei beni.

Dalla visura storica allegata risulta che i beni pignorati – Foglio 4 particella 416 sub 1 e sub 2 e corte – intestati a ~~_____~~ sono stati a questi trasferiti da ~~_____~~ con atto pubblico del 31/10/2007, rep. n. 66064 Rogante Lanzillotti Stefania in Cosenza. ~~_____~~ risulta essere proprietario per iscrizione nell'impianto meccanografico del 30/06/1987. Dalla Certificazione Notarile si rileva che ~~_____~~ ha avuto in donazione il terreno su cui sorgono gli immobili da ~~_____~~ con atto del 13/09/1985, rep. 33154, a rogito Notaio Titomanlio Vincenzo.

Si allegano: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali; non esistono planimetrie pregresse.

C – Stato di possesso

L'immobile è occupato dal proprietario ~~_____~~.

Il valore locativo dei beni è stimato nella successiva Sezione G a cui si rinvia per criterio di stima ed analisi delle spese e del tasso di capitalizzazione. Esso è stimato in € 11.760/anno al lordo delle spese.

D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Gli immobili sono passati in proprietà del Sig. ~~_____~~ per acquisto dal Sig. ~~_____~~ con atto pubblico a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 31/10/2007, rep. 66064, trascritto il 08/11/2007 ai nn. 39139 R.G. e 24892 R.P.

Dagli atti consultati non risultano:

- Diritti reali e personali a favore di terzi;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi né sono in corso acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali, né vi è stata affrancazione da alcuno di questi pesi;
- Gli immobili non sono in condominio.

Quanto alle servitù, in particolare la servitù di passaggio sulla strada privata per l'accesso agli immobili, si segnala che questa servitù non è stata istituita con l'atto di provenienza e che essa, per affermazione del proprietario ~~_____~~, è agita e non contestata fin dall'acquisto per essere stata concordata con il venditore senza atto formale firmato.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che la particella 416 del foglio 4 è assoggettata a vincolo idrogeologico e sismico, vincolo di tutela soggetto ad autorizzazione tecnico-amministrativa.

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato costituito dagli immobili pignorati (foglio 4, particella 416 sub 1 e sub 2) è stato costruito in assenza di concessione edilizia nel periodo antecedente al 1° ottobre 1983 ed è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con istanza prodotta da ~~Antonio Marino~~, come si legge nella Concessione in sanatoria n. 1298. Ai sensi della Legge 47/1985 erano ammissibili a condono gli abusi edilizi eseguiti prima del 1° ottobre 1983 e la relativa domanda si poteva presentare entro il 30 novembre 1985.

La Sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Scalea con Concessione n. 1298 del 05/07/2007, Pratica Edilizia N. 929. Le opere condonate sono costituite da: *“Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione costituito da piano seminterrato ad uso garage e piano terra destinato a civile abitazione in assenza di Concessione Edilizia, riportato in catasto al foglio di mappa n° 4 particella 416 sub 1 e sub 2”*.

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scalea in data 27/09/2018, prot. 182/2018, si rileva che nel Piano Strutturale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.6 del 17/02/2010, il terreno particella 416 del foglio 4 ricade in Ambito Agricolo Forestale “E5”, specificando che tale ambito si riferisce al territorio agricolo e forestale. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ripristino tipologico, nuove costruzioni, ampliamenti e demolizione, per le destinazioni consentite che riguardano le attività dell’agricoltura, della zootecnia, per la produzione di prodotti agricoli, le infrastrutture e i servizi per le attività agricole, l’agriturismo e l’escursionismo equestre.

Si deve rilevare che all’epoca dell’approvazione dell’attuale disciplina urbanistica – anno 2010 – il fabbricato pignorato era già esistente.

Da quanto risulta dalle dichiarazioni del venditore ~~Antonio Marino~~ nell’atto di compravendita, l’immobile non è stato oggetto di interventi edilizi né di mutamento di destinazione d’uso che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazioni, licenze o concessioni edilizie e non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori. Dall’attestato rilasciato dal Comune di Scalea, prot. N. 183/2018 del 27/09/2018, si rileva che non vi sono istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, a nome di ~~Antonio Marino~~, né licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, SCIA o DIA, ecc..

Tuttavia, lo stato attuale rivela una difformità rispetto alla concessione in sanatoria ed alla rappresentazione catastale, poiché il piano seminterrato è totalmente interrato e, mancando l’accesso dal piano di campagna, non è utilizzabile come garage. Al proposito, il Sig. ~~Antonio Marino~~ ha dichiarato che lo stato attuale dell’immobile è identico a quello al momento dell’acquisto.

A norma dell’art. 31, comma 2, del DPR 380/2001, *“Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l’esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell’articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell’abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l’area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3”*.

La parziale difformità rispetto al titolo abilitativo non costituisce variazione essenziale, a norma dell’art. 32 del DPR 380/2001, poiché, pur essendo una mutazione di destinazione d’uso, non implica variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; non costituisce aumento consistente della cubatura o della

superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato, in quanto questi parametri hanno variazione nulla; non costituisce modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; non vi è mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito e, infine, non sussiste violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica. Pertanto, la difformità non è soggetta a ingiunzione di demolizione.

La difformità comporta, in alternativa, secondo le intenzioni del proprietario o dell'aggiudicatario:

- 1) La sanatoria per la conservazione dello stato attuale, valutando non essenziale avere a disposizione un garage nella specifica condizione di poter utilizzare allo scopo l'ampia corte; in questo caso deve essere effettuata la variazione nella classificazione catastale;
- 2) La sanatoria per il ripristino delle condizioni di progetto con l'esecuzione delle opere necessarie: scavo del terreno, conformato in modo da costituire una rampa per il superamento della differenza di quota e sistemazione per la stabilità e con adeguata pavimentazione; demolizione della muratura della parete e montaggio della porta d'accesso.

La difformità è sanabile a mezzo dello strumento urbanistico vigente, attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). A norma dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001: *"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"*.

Il costo della pratica senza esecuzione di opere (ipotesi 1) si stima in complessivi € 1.650, valutando in € 1.100 il costo delle competenze professionali per la SCIA e la variazione di classificazione catastale e in € 516 la somma da versare per la sanatoria.

Si ritiene che la difformità da sanare sia da valutare, in ogni caso, non in grado di determinare un aumento di valore dell'immobile: nella prima ipotesi, perché determina una condizione peggiorativa rispetto a quella originaria; nel secondo caso perché ha lo scopo di ripristinare la condizione originaria.

Nella ipotesi 2), il costo complessivo si stima in € 4.550, valutando in € 1.500 il costo delle competenze professionali per la SCIA, in € 2.500 il costo dei lavori da eseguire e in € 516 la somma da versare per la sanatoria.

F - Formazione dei lotti

L'insieme dei beni pignorati, abitazione, locale interrato e corte, è indivisibile, poiché costituisce un complesso di beni fra loro complementari, funzionalmente finalizzati.

G – Valore dei beni e costi

I beni oggetto di stima sono costituiti da una abitazione al piano terra, da un locale interrato sottostante e da una corte, così come descritti e con la consistenza determinata nella Tabella 2.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato si seguiranno due distinti procedimenti, dal cui confronto sarà dedotto il valore cercato: -----

1. Metodo sintetico-comparativo, basato sulla comparazione statistico-matematica di valori di mercato noti; -----

2. Metodo di capitalizzazione del reddito. -----

La consistenza dell'edificio, espressa in metri quadrati di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti indicati per ciascun locale in ragione della sua destinazione d'uso, è contenuta nella Tabella N. 1. -----

Metodo sintetico-comparativo

La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni di qualità simili, ubicati nel medesimo contesto territoriale in condizioni ordinarie di mercato. Nel caso in esame il metodo risente della difficoltà di reperimento di valori di mercato deducibili da transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tuttavia, con riferimento alla residenzialità in località caratterizzate per vacanze estive, si dispone di un ventaglio di valori storici di mercato a cui si può fare riferimento. -----

I dati storici di mercato sono stati rilevati in modo indiretto dalle seguenti fonti: -----

1. Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2^a semestre 2018. -----

Sono stati considerati i valori di mercato, minimo e massimo, che le fonti forniscono per i centri di turismo estivo della costa tirrenica cosentina, a Nord di Paola, per la tipologia "ville e villini", conformemente alla classificazione catastale.

TABELLA N.3 - QUOTAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Città, zona territoriale	fonte	Quotazioni di mercato (€/mq)			Locazione (€/mq*mese)		
		min	max	media	min	max	media
S.Maria del Cedro	OI	860,00	1.250,00	1.055,00	3,10	4,60	3,85
Scalea	OI	1.000,00	1.200,00	1.100,00	3,70	4,50	4,10
Guardia P.se	OI	760,00	1.100,00	930,00	2,70	4,00	3,35
Paola	OI	940,00	1.300,00	1.120,00	3,40	4,90	4,15
Acquappesa	OI	810,00	1.150,00	980,00	2,90	4,20	3,55
Belvedere	OI	1.050,00	1.700,00	1.375,00	3,90	6,40	5,15
Bonifati	OI	1.050,00	1.550,00	1.300,00	4,00	6,00	5,00
Cetraro	OI	990,00	1.350,00	1.170,00	3,50	4,90	4,20
Diamante	OI	1.200,00	1.700,00	1.450,00	4,60	6,70	5,65
Fuscaldo	OI	810,00	1.150,00	980,00	2,90	4,20	3,55
Grisolia	OI	860,00	1.250,00	1.055,00	3,10	4,60	3,85
Praia a Mare	OI	1.250,00	1.500,00	1.375,00	4,60	5,50	5,05
San Nicola Arcella	OI	1.250,00	1.700,00	1.475,00	4,60	6,30	5,45
Sanginetto	OI	1.050,00	1.550,00	1.300,00	4,00	6,00	5,00
Tortora	OI	640,00	890,00	765,00	2,30	3,30	2,80
Valori medi		1.162,00			4,31		
Deviazione standard		209,76			0,85		
Valori più probabili	quotazione		minimo	952,24	locazione	minimo	3,46
			massimo	1.371,76		massimo	5,17

Legenda: OI Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio - II Semestre 2018

Le quotazioni sono riferite ad abitazioni in ville e villini in zona centrale, periferica e suburbana. -----
 La Tabella N. 3 allegata mostra le quotazioni esaminate, in €/m², nei valori minimo, massimo e medio, con riferimento alla superficie lorda; mostra anche i canoni di locazione, in €/m²*mese, nei valori minimo, massimo e medio. -----

Dell'insieme dei valori è stata calcolata la deviazione standard (ΔS) che consente di definire, rispetto al valore medio complessivo (Vm), l'intervallo nel quale è compreso il probabile valore di mercato (VS), da assumere come valore unitario, caratteristico del bene da stimare:

$$Vm - \Delta S \leq VS \leq Vm + \Delta S$$

Con i valori della Tab. 3: $952 \text{ €/m}^2 \leq VS \leq 1.372 \text{ €/m}^2$

Considerando la ubicazione del bene in posizione defilata rispetto al centro di Scalea, non in immediata prossimità del mare, ma in un contesto di maggiore salubrità, nonché la sua consistenza, si assume come valore di mercato $VS = 1.000 \text{ €/m}^2$, che sarà applicato tenendo conto della vetustà dell'edificio.

Nella stima si applica un coefficiente di vetustà pari a 0,75, dedotto dalle indicazioni della letteratura tecnica (Consulente Immobiliare Gruppo 24Ore, N. 942, 15 dicembre 2014, Appendice per le stime; Principi di economia ed estimo, Carlo Forte, Baldo de' Rossi, ETAS Libri, Milano 1996), per un edificio di età compresa tra 21 e 40 anni di età, qualificato come signorile, in buono stato di conservazione,

Pertanto, il valore stimato è il seguente:

$$\text{m}^2 280 * \text{€ } 1.000/\text{m}^2 * 0,75 = \text{€ } 210.000.$$

Metodo di capitalizzazione del reddito

La stima del valore di mercato dei fabbricati urbani può essere ritenuta equivalente alla somma della sua redditività ordinaria scontata all'attualità. Per operare la stima bisognerà considerare i redditi futuri, derivanti dalla locazione dell'immobile, attualizzati con opportuno saggio di sconto.

Dalla Tabella N.3 si rileva che il canone mensile per metro quadrato di superficie ragguagliata è compreso tra un minimo di 3,46 €/m²*mese ed un massimo di 5,17 €/m²*mese, con valore medio 4,31 €/m²*mese. Si assume il valore di 3,50 €/m²*mese. Per il caso in esame, dal reddito lordo mensile: $3,50 \text{ €/m}^2 * \text{mese} * 280 \text{ m}^2 = 980 \text{ €/mese}$;

si ricava il reddito lordo annuo: $980 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 11.760 \text{ €/anno}$. -----

Il reddito netto annuo é determinabile attraverso l'analisi di tutte le spese di gestione: -----

a) Spese di manutenzione

Con riferimento alle opere di manutenzione imputabili al proprietario, le statistiche in Italia rilevano che per edifici di costruzione recente la percentuale sul reddito lordo è variabile dal 1% al 4%, a seconda della maggiore o minore qualificazione e della posizione centrale o periferica dell'edificio. Pertanto, le spese di manutenzione per il caso in esame, sono valutate all'1,5% del reddito lordo annuo. -----

b) Spese per servizi

Generalmente, in tali spese sono contemplate quelle relative alla custodia, portierato, pulizia, illuminazione, manutenzione, etc. In particolare, per il caso in oggetto, tali spese non sono presenti sono da considerare nulle per il proprietario locatore, poiché sono a carico del locatario. -----

--Spese per inesigibilità e sfritti

Derivanti da morosità, insolvibilità oppure da eventuali discontinuità locative. L'aliquota pari al 4% del reddito lordo annuo, perciò, è da considerare attendibile. -----

c) Spese per assicurazioni

L'assicurazione del fabbricato, che garantisce la redditività dai rischi tecnici, rappresenta una spesa non superiore, in genere, allo 0,5% del reddito lordo annuo. -----

d) Spese per ammortamento

Per fabbricati soggetti ad obsolescenza dal punto di vista tecnologico e funzionale, l'aliquota non supera l'1% del reddito lordo annuo. -----

e) Spese di amministrazione

Tali oneri sono da considerare pari al 3%. -----

f) Spese per imposte

Alle locazioni per destinazione residenziale si applica la fiscalità ordinaria o la cedolare secca a seconda delle condizioni di reddito del locatario. Per tali spese si considera un'aliquota del 25% sul canone di locazione annuo. -----

Secondo quanto sopra detto, la somma delle detrazioni da applicare sul reddito lordo annuo è pari al 35%. -----

Ne consegue un reddito netto annuo di: $\text{€ } [11.760 * (100 - 35)] / 100 = \text{€ } 7.644$

3.1. Saggio di capitalizzazione

L'intervallo di variabilità del tasso di capitalizzazione è compreso tra il 2% ed il 6%. Premettendo l'approssimazione, possibile per 400 centesimi di punto di variazione ammessi tra il saggio minimo e quello massimo, si può ritenere che gli stessi siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio. Attribuendo un certo numero di centesimi di punto a ciascuna delle influenze che l'esperienza del mercato genericamente indica, e riportando l'elencazione di dette influenze, si deve verificare per ogni caso specifico di stima l'esistenza di quelle fra le dette influenze che si riscontrano relativamente ai redditi, al mercato e al bene oggetto di stima. Partendo quindi dal saggio medio, stimabile per investimenti urbani nel 4% = $[(6\% + 2\%) / 2]$, si dovranno operare le detrazioni e le aggiunte derivanti dalle specifiche "influenze" riscontrate. Per gli immobili oggetto di stima, pertanto, si analizzeranno le influenze discendenti e ascendenti, con riferimento al Volume "Principi di economia ed estimo", Carlo Forte e Baldo de' Rossi, ETASLibri, Milano 1996.

3.1.1 Influenze discendenti:

- Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione: $D1 = - 0,10$;
- Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato: $D4 = - 0,05$; -----
- Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia: $D6 = - 0,05$; -----
- Spazi ed accessori disponibili: $D10 = - 0,25$; -----
- Circostanze economiche agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia: $D11 = - 0,05$; -----
- Previsioni di migliorie infrastrutturali della zona: $D13 = - 0,05$; -----
- Ubicazione in zona di idoneità insediativa: $D15 = - 0,30$; -----
- Disponibilità di spazi circostanti utilizzabili per parcheggi, facilità di collegamenti: $D17 = - 0,05$.

3.1.2 Influenze ascendenti:

- Alee di inesigibilità conseguenti al tipo settoriale dell'immobile, di ipotetica determinazione nella stima dei redditi futuri: $A_2 = + 0,10$; -----
- Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili: $A_3 = + 0,05$;
- Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfritto non determinabili nella stima dei redditi futuri: $A_9 = + 0,10$. -----

La somma algebrica dei vari coefficienti é: $(-0,60 + 0,25) = - 0,35$ -----

Il saggio effettivo, quindi, sarà pari a: $(4\% - 0,35\%) = 3,65\%$ -----

Il più probabile valore di mercato, pertanto, risulta essere:

$$€ 7.644 / 3,65\% = € 209.425$$

I metodi di stima adottati hanno condotto ai seguenti risultati: -----

1. € 210.000 -----

2. € 209.425 -----

Da tali valori si deduce che i metodi di stima sono coerenti ed attendibili, presentando valori con scostamento minore dello 0,5%. Pertanto, può concludersi che il più probabile valore di mercato della piena proprietà è dato dalla media dei valori ottenuti, quindi il seguente:

$$€ (210.000 + 209.425) / 2 = € 209.725$$

Al valore determinato si detrae una aliquota del 15% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo:

$$€ 209.725 * (1 - 0,15) = € 178.256 \approx € 178.500$$

Si detrae, infine, il costo stimato della regolarizzazione urbanistica e catastale nella maggiore delle due ipotesi sopra formulate di € 4.550:

$$€ (178.256 - 4.550) = € 173.706 \approx € 173.700$$

Il sottoscritto ritiene che il valore di € 173.700 (Euro centosettantremilasettecento/00) sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i valori correnti del mercato immobiliare. -----

Amantea, 05 luglio 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Ing. Giacomo PERRI)



ALLEGATI

Allegato N.1 - Verballi di sopralluogo;

Allegato N. 2 – Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Scalea, in data 05/07/2007, N. 1298;

Allegato N. 3 - Istanza Certificato di agibilità del 10/10/2007 e elaborati tecnici allegati;

Allegato N. 4 - Certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Scalea, in data 26/10/2007, prot. 227;

Allegato N. 5 – Atto di compravendita Notaio Stefania Lanzillotti, rep. 66064 del 31/10/2007;

Allegato N. 6 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scalea, in data 27/09/2018, N. 182 Registro;

Allegato N. 7 - Attestato rilasciato dal Comune di Scalea, in data 27/09/2018, 183 Registro;

Allegato N. 8 – Certificato Notarile;

Allegato N. 9 – Visure storiche per immobile, in data 18.07.2018;

Allegato N. 10 – Estratto di mappa e planimetrie catastali, in data 18.07.2018;

Allegato N. 11 – Elaborati grafici;

Allegato N. 12 - Documentazione fotografica;

Allegato N. 13–Contesto territoriale n. 13/1 Corografia 1:5000; n. 13/2 Ortofoto.