TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE CIVILE

[redacted]

CONSULENZA TECNICA

1 Ciminà (Rc)

2 Ciminà (Rc)

3 Santa Cristina d'Aspromonte (Rc)

4 - 5 Limbadi (Vv)

6 - 7 - 8 Crosia (Cs)

9 Villapiana Scalo (Cs)

11 Guilmi (Ch)

10 Luco dei Marsi (Aq)

ARCHITETTO LUIGI DI VICINO
Via Aniello Falcone n. 394, Napoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti del mandato (suddivisi per cespiti)
4. Conclusioni

ALLEGATI (suddivisi per immobile)

1. Documentazione fotografica (all'interno del corpo della perizia)
2. Documentazione catastale
3. Certificato di destinazione urbanistica o relative attestazioni
4. Documento Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio aggiornato
5. Annunci di vendita per zone (dove reperiti)

TAVOLE GRAFICHE

1. Elaborati grafici

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa.

Con apposita ordinanza l'ill.mo V° g.d. dr. Fabio Maffei, nominava il sottoscritto architetto Luigi di Vicino, nato a Napoli il 01.08.1977, C.F. DVC LGU 77M01 F839 N, con studio in Napoli alla via Aniello Falcone n. 394 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 9869, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare n. 90/2015.

Il mandato conferito consiste nell'approfondita analisi di undici immobili oggetto del pignoramento, alcuni dei quali localizzati in varie zone della Calabria ed altri in Abruzzo, stimandone il valore di mercato, descrivendone le consistenze e lo stato manutentivo, identificandone gli estremi catastali, i confini ed approfondendo ulteriori aspetti quali ad esempio quelli ipotecari, urbanistici e localizzativi, come meglio dinanzi specificato.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo aver visionato tutto il materiale documentale fornito dalla curatela fallimentare, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare, *in primis* indagini identificative sia di natura catastale che localizzativa attraverso anche l'ausilio di viste satellitari. Fatto ciò, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi agli immobili *de quibus* (ed ove possibile) effettuando dettagliati rilievi metrici e fotografici. Inoltre si è proceduto a compiere accessi ai preposti uffici pubblici di competenza (uffici tecnici ed urbanistici), richiedendo accesso agli atti onde reperire le documentazioni necessarie per la consulenza. L'indagine, si è focalizzata poi sugli aspetti commerciali, realizzando – ove i dati di mercato degli annunci diretti lo hanno permesso – indagini di mercato relative alle zone di insistenza degli immobili oggetto di stima, attraverso annunci pubblicizzati sui maggiori siti internet di settore e/o dalle agenzie specializzate locali. Altrimenti si è estesa l'indagine ad aree limitrofe e si è utilizzato l'osservatorio del mercato immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stilato a cura dell'agenzia delle entrate. A questa non semplice fase di indagine documentale e valutativa, è seguito un lungo lavoro di studio, finalizzato intanto alla restituzione grafica degli immobili, al calcolo delle superfici commerciali, per poi passare allo studio delle documentazioni richieste ai preposti uffici. Per completare il mandato conferito, si è preceduto anche ad indicare i vari passaggi di titolarità dei beni ed infine, si è provveduto a completare l'elaborato peritale riunendo in unico fascicolo tutte le risultanze, allegando la documentazione fotografica e tutti gli altri documenti reperiti o prodotti in fase di indagine.

Risposte ai quesiti del mandato *(suddivisi per cespite).*

Nello specifico, i quesiti posti, come precedentemente accennato, hanno riguardato l'analisi ad ampio raggio degli immobili oggetto del fallimento. A vantaggio di chiarezza e della leggibilità della consulenza, lo scrivente ha suddiviso il mandato rispondendo ai quesiti posti, immobile per immobile, in modo da poter avere "sotto mano" sia il quadro complessivo dell'attività svolta che un riferimento diretto per ogni cespite. Pertanto, alla luce di quanto detto, si procederà a rispondere al mandato conferito suddividendo il lavoro prodotto, secondo il seguente ordine convenzionale:

- n. 2 immobili localizzati nel Comune di Ciminà (Rc);
- n. 1 immobile localizzato nel Comune di Santa Cristina d'Aspromonte (Rc);
- n. 2 immobili localizzati nel Comune di Limbadi (Vv);
- n. 3 immobili localizzati nel Comune di Crosia (Cs);
- n. 1 immobile localizzato nel Comune di Villapiana Scalo (Cs);
- n. 1 immobile localizzato nel Comune di Guilmi (Ch);
- n. 1 immobile localizzato nel Luco dei Marsi (Aq).

Totale n. 11 immobili localizzati tra la regione Calabria e la regione Abruzzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 1 di 2 immobili localizzati nel Comune di Ciminà (Rc)

Unità abitativa sita in Ciminà (Rc) alla via Stecchetti, 18 piano terra

Dati catastali: foglio 23, particella 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Dalle indagini peritali è emerso che l'immobile sito in Ciminà (Rc) alla via Stecchetti n. 18, è censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 23, particella 11, categoria A/5, consistenza vani catastali 1. Non essendo riusciti ad accedere all'interno, si può solo procedere ad una descrizione degli esterni, rilevando che da planimetria catastale e da relativa visura, l'immobile dovrebbe esser composto da un unico ambiente. L'esterno si presenta in stato di degrado e si mostra come un piccolo volume composto da solo piano terreno, posto in aderenza ad un fabbricato limitrofo e sui restanti fronti con la pubblica via Stecchetti e con una gradonata laterale utile a collegare un salto di quota esistente tra il prospetto principale ed il lato posteriore dell'immobile.

Il cespite – stante alla planimetria catastale – si articola in un solo ambiente sviluppando una superficie lorda di circa mq 34,00. Esso ha struttura portante in muratura di pietra locale e copertura a falda con tegole di coppi in cotto. La gran parte delle superfici delle facciate si presentano prive di intonaco e di ogni altra finitura. Il cespite dispone di un solo varco di accesso e non sono presenti ulteriori finestre. L'ubicazione del fabbricato è in una zona semicentrale del Comune di Ciminà della provincia di Reggio Calabria.

L'immobile in questione appare in stato di abbandono e ciò si evince anche dalla vegetazione infestante cresciuta nella zona dell'ingresso.

In conclusione, il cespite si sviluppa per una superficie lorda di circa mq 34,00 riportante sulla piantina catastale altezza interna media netta di mt 3,10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni

Esterni

Esterni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, il bene *de quo* è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

"*– Decreto di trasferimento del 18 settembre 2007 – Cron. Numero 655/2007 – Repertorio 141 – registrato a Locri il dì 8 gennaio 2008 al numero 13/IV e trascritto a Reggio Calabria il 6 febbraio 2008 ai numeri 2203/1717 a* [redacted]

Dall'esame meccanografico non risultano trascrizioni a favore [redacted]"

INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, nello stato di fatto, risulta essere nella sua sagoma esterna, conforme nel suo ingombro a quanto riportato nella piantina catastale risalente al 1939, che determina la condizione di legittimità dello stato di fatto, essendo aderente a quanto indicato nella detta planimetria catastale. Per inciso, l'ingombro volumetrico del bene riportato in catasto è quello legittimo essendo antecedente alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza edilizia). Tuttavia, poiché dalla planimetria catastale non è esistente servizio igienico e la destinazione è A/5 (ultrapopolare e senza servizi igienici), bisognerebbe adeguare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'immobile alle norme di settore per ottenere i requisiti minimi di abitabilità, creando un servizio igienico ed una camera da letto finestrata con il giusto rapporto tra superficie illuminante e illuminata (rapporto tra area finestrata ed area pavimentata).

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in "Zona A" di ristrutturazione urbana: indice di fabbricabilità fondiaria media (completamento, risanamento) mc./mq. 2.5, area non interessata da incendi quindi non sussistono motivi ostativi ai sensi della legge del 21/11/2000 n° 353. Relativamente al detto bene, così come attestato da dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono presenti provvedimenti sanzionatori.

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando la stima sintetico-comparativo.

stima con il metodo sintetico-parametrico

Il metodo di valutazione sintetico-parametrico, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il sottoscritto, vista la carenza di informazioni reperibili per il mercato di Ciminà, per effettuare la stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2017 quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati;

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- Tipologia insediativa;
- La superficie degli ambienti interni;
- L'orientamento degli ambienti;
- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;
- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;
- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;
- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;
- La consistenza delle parti strutturali.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie commerciale dell'immobile = 34,00 mq

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 500,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per l'adeguamento dell'abitazione per renderla abitabile.*

Vm = 500 €/mq x 34 mq x 0,93 x 0,99 x 0,72 = 11.269,37 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 2 di 2 immobili localizzati nel Comune di Ciminà (Rc)

Unità abitativa sita in Ciminà (Rc) alla via Umberto I , 20 piano terra

Dati catastali: foglio 23, particella 273

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Dalle indagini documentali svolte e dal sopralluogo sul posto è emerso che gli immobili siti in Ciminà (Rc) alla via Umberto I n.20, censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 23, particella 273 Categoria A/5. Dal sopralluogo è emerso che il suddetto immobile si presenta in stato di rudere configurandosi come singola unità abitativa, confinate su tre lati con altre unità immobiliari e su un lato con la pubblica via Umberto I.

Esso presenta tompagni perimetrali in pietra locale, con la gran parte delle superfici prive di intonaco e ogni altra finiture. Da una prima analisi del cespite si appura che il prospetto esposto sulla pubblica via Umberto I, si articola da un varco d'accesso e un vano finestra, entrambi privi di infissi, sormontati da un cordolo in cemento, poggiato sulle murature perimetrali. L'accesso agli ambienti interni risulta inaccessibile per motivi di sicurezza, legati alla stabilità stessa dell'edificio.

L'immobile si presenta in stato di rudere in avanzato stato di abbandono e la copertura risulta crollata per la gran parte della sua superficie. La superficie risultante dal catastale è di 47 mq.

Esterni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni

Esterni

DIFFORMITA' RISPETTO AL CATASTALE DEL '39

Esterni

Lo stato di conservazione del cespite risulta essere in avanzato stato di degrado, sia per il grado di conservazione degli elementi strutturali che per gli elementi di finitura ed è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

chiaramente privo di impianti tecnologici funzionanti. L'ubicazione del fabbricato è in una zona abbastanza centrale del Comune di Ciminà della provincia di Reggio Calabria.

L'immobile in questione non risulta occupato in quanto versa in avanzato stato di abbandono.

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, il bene de quo è stato oggetto dei seguenti trasferimenti :

" *- Decreto di trasferimento del 18 settembre 2007 – Cron. Numero 655/2007 – Repertorio 141 – registrato a Locri il dì 8 gennaio 2008 al numero 13/IV e trascritto a Reggio Calabria il 6 febbraio 2008 ai numeri 2203/1717 a* [redacted]

Dall'esame meccanografico non risultano trascrizion [redacted]

INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, nello stato di fatto, risulta essere nella sua sagoma esterna, conforme nel suo ingombro a quanto riportato nella piantina catastale risalente al 1939, ma in fase di sopralluogo è stata riscontrata un'apertura di un vano finestra sul prospetto principale, non riscontrata sulla planimetria catastale del '39. Per inciso, la conformazione del bene riportato in catasto è quella legittima essendo antecedente alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza edilizia). Tuttavia, poiché la destinazione catastale è A/5 (ultrapopolare senza servizi igienici) e dunque oggi categoria "impropria" bisogna adeguare l'immobile. Inoltre per proseguire alla definizione dei una nuova categoria catastale occorrerebbe sanare la difformità riscontrata, riferita all'apertura di un vano finestra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in "Zona A" di ristrutturazione urbana: indice di fabbricabilità fondiaria media (completamento, risanamento) mc./mq.2.5, area non interessata da incendi quindi non sussistono motivi ostativi ai sensi della legge del 21/11/2000 n° 353. Relativamente al detto bene, così come attestato dal C.D.U. (Certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal preposto ufficio tecnico che a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono presenti provvedimenti sanzionatori.

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando il metodo sintetico-comparativo.

stima con il metodo sintetico-comparativo

Il metodo di valutazione sintetico-comparativo, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il sottoscritto, vista la carenza di informazioni reperibili per il mercato di Ciminà, per effettuare la stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2017 quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati;

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- Tipologia insediativa;
- La superficie degli ambienti interni;
- L'orientamento degli ambienti;
- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;
- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;
- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;
- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;
- La consistenza delle parti strutturali.

Superfici dell'immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie commerciale dell'immobile: 47.00 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 500,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per sanare gli eventuali abusi rilevati ed adeguare l'immobile come il precedente (finestra da sanare attraverso accertamento di conformità)*

Vm = 500 €/mq x 47 mq x 0,55 x 0,98 x 0,85 = 10.766,53 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

n. 1 immobile localizzato nel Comune di Santa Cristina D'Aspromonte (Rc)

Unità abitativa sita in Santa Cristina D'Aspromonte (Rc)

alla via Galliano 4, piano T- 1

Dati catastali: foglio 4, particella 1, sub. 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalle indagini documentali svolte e dal sopralluogo è emerso che l'immobile sito in Santa Cristina D'Aspromonte (Rc) alla via Galliano n. 4, è censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 4, particella 1, subalterno 2. Dal sopralluogo è emerso che il suddetto immobile si articola su due livelli fuori terra avente una copertura a doppia falda, confinante a nord e sud con altre unità abitative e ad est con la pubblica via Galliano ed infine ad ovest con la via Pietropaolo. Il prospetto avente affaccio su via Pietropaolo si articola con la presenza di un balconcino che si sviluppa per l'intero fronte dell'immobile, il quale funge da copertura del piano terra, dove è posto un vano porta a servizio della zona cucina e una piccola finestra del locale wc.

Inoltre vi è la presenza di un piccolo volume esterno adibito a ripostiglio, collocato sul lato destro del suddetto prospetto.

L'accesso all'immobile è posto sul prospetto che affaccia sulla pubblica via Galliano, esso si configura con la presenza di infissi in alluminio anodizzato e la presenza di intonaco ammalorato con la fuoriuscita del supporto murario in mattoncino di cotto. Il piano superiore presenta un vano finestra ed un vano portafinestra con annesso balconcino.

Per una migliore comprensione della sua consistenza, è stata eseguita dallo scrivente, una planimetria della suddetta abitazione (cfr. tavola grafica allegata), riportando la denominazione degli ambienti così come descritti appresso:

Piano terra

Zona ingresso: accedendo all'immobile ci si trova una prima area di disimpegno di circa 6 mq, affiancata da una scala in linea dalla quale si accede al piano superiore, che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

serve i diversi vani dell'immobile, questa si configura con un rivestimento in marmo con parapetto in ringhiera metallica di colore oro e inserti in legno.

Soggiorno: posto alla sinistra del corridoio, presenta una superficie di circa mq 15, inoltre vi è una finestra completa di infisso in alluminio anodizzato e tapparella a rullo, con affaccio su via Galliano.

Zona cucina: tale ambiente, presenta una superficie di circa mq 11, con pavimentazione con piastrelle in scaglie di marmo (cd. "marmette"), le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica di scarsa fattura a "mezza altezza", inoltre vi è una porta finestra avente dimensioni di m 0.90 x 2.10, dalla quale si accede sul prospetto esterno che affaccia lungo la via A. Pietropaolo.

Bagno: ha una superficie di mq 2.20 ed è dotato di wc e una vasca lavatoio in cemento, tale ambienta dispone di una finestra avente larghezza di m 0,60.

Ripostiglio e patio: lungo il prospetto che da sulla via A. Pietropaolo, a dispetto della planimetria catastale, si è riscontrata la presenza di un piccolo patio di circa 4 mq ed un adiacente ripostiglio con accesso esterno di circa 3 mq.

Piano primo

Camera 1: posta nella parte sinistra del ballatoio della scala, ha una superficie di mq 8.30, è dotata di una finestra larga m 0,90 completa di infissi e tapparella a rullo, con affaccio sul balcone che affaccia sulla via Pietropaolo. Presenta una pavimentazione in parquet, e una controsoffittatura in perline.

Camera da letto: posta in aderenza con la cameretta su descritta, ha una superficie di mq 19.00, è dotata di una porta finestra di m 0.90 che immette sul balconcino che affaccia sulla strada via Galliano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno: ha una superficie di mq 6.40 ed è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia a pavimento, le pareti presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche, è dotato di una finestra con larghezza di m 0,90.

L'altezza interna è di circa 3 m, tutti i vani hanno infissi in alluminio anodizzato di colore dorato, con tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno tamburato, il tutto in cattivo stato di conservazione. L'immobile è completo di impianto elettrico e idrico ma non presenta impianto di riscaldamento. La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq 70,00 disposta su due livelli.

Esterni
(prospetto su via Galliano)

Esterni
(prospetto su via Galliano)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA' RISPETTO
AL CATASTALE DEL '39

Esterni
(prospetto su via A. Pietropaolo)

DIFFORMITA' RISPETTO
AL CATASTALE DEL '39

Esterni
(prospetto su via A. Pietropaolo)

DIFFORMITA' RISPETTO
AL CATASTALE DEL 39

Esterni
(prospetto su via A. Pietropaolo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni
(ingresso)

Interni
(bagno)

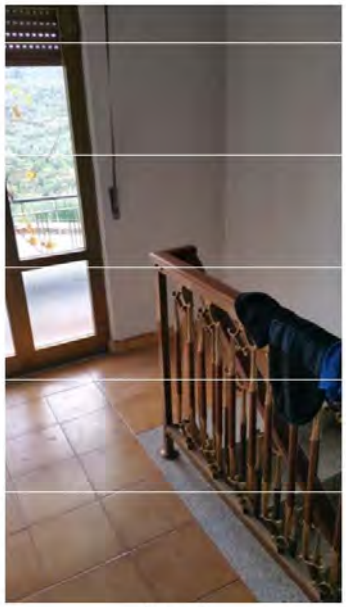
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni
(cucina)

Interni
(soggiorno)

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Interni
(scala)

Interni
(camera 1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni
(camera 2)

Interni
(bagno)

In conclusione lo stato di conservazione del fabbricato risulta essere degradato. Alla data di verbale di sopralluogo risulta che l'immobile era occupato, a titolo gratuito da una persona di nazionalità rumena che veniva indentificato nello stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, il bene de quo è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

"- decreto di Trasferimento del 23 agosto 2007 – Repertorio 1266/2007 – trascritto a Reggio Calabria il 28 marzo 2008 ai numeri 5953/4497 a fa[redacted]

- successione [redacted]

1[redacted]*b intestato), denuncia di successione presentata il 4 maggio 1994 e classificata al numero 60, volume 339 e trascritta a Reggio Calabria il 15 ottobre 1994 ai numeri 15773/13594*

- atto di compravendita a rogito del Notaio Rita Tripodi di Delinova del 9 marzo 1989 – Repertorio 9097- trascritto il 28 marzo 1989 ai numeri 4503/3853 a favore di [redacted] *e contro* [redacted]

Non è stata ritrovata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità contr[redacted]

[redacted]*re dei citati eredi."*

INDAGINE URBANISTICA

Da un accesso svolto presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Cristina D'Aspromonte, si è ritirato il certificato di destinazione urbanistico, riportante data 12.12.2017, dal quale si evince che il fabbricato, localizzato sul terreno censito catastalmente al foglio 4, particella 1, sub. 2 ricade all'interno della zona B del vigente Programma di Fabbricazione, completamento edilizio e ristrutturazione edilizia, così

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto attestato dal C.D.U. (Certificato di destinazione urbanistica) del comune di Santa Cristina D'Aspromonte N.A. art. 9. Per inciso, la conformazione del bene riportato in catasto è quella legittima essendo antecedente alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza edilizia). Tuttavia, da un riscontro dello stato di fatto con la planimetria catastale, sono emerse alcune difformità. In particolare è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni con lo spostamento di tramezzature (che non rappresentano abusi ma opere conformabili con una apposita pratica edilizia) e la realizzazione del balcone a servizio del piano superiore con affaccio sulla via A. Pietropaolo, con la creazione di un sottoposto patio con a latere un piccolo ripostiglio. Questi ultimi rappresentano invece abusi edilizi consistenti in ampliamento di superficie non residenziale e del piccolo volume anch'esso non residenziale avente carattere di pertinenza accessoria dell'immobile.

Bisogna sottolineare che dal punto di vista urbanistico ai fini della sanatoria degli abusi, l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85.

Inoltre, è bene precisare che sulla piantina catastale è stata riportata manualmente una linea di separazione (tratteggiata) tra l'immobile oggetto della perizia e la restante parte avente forma trapezoidale. Di fatti, l'immobile *de quo* riguarda solamente la porzione di due livelli riportata negli elaborati grafici, che corrisponde nella planimetria catastale alla parte posta a sinistra della tratteggiata su richiamata. Nel merito, in fase di sopralluogo si è presa visione del titolo di donazione riguardante la parte di fabbricato non oggetto di perizia, avente i seguenti riferimenti catastali: foglio 4, particella 1, sub. 1, categoria catastale A/4, classe 2, vani 3,5, paino terra. Tale atto ha repertorio n. 81447/14838 rogato in data 21.09.2005 dal notaio Rita Tripodi, da parte dei coniugi [redacted] e T[redacted] a favore della f[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la provenienza in ditta ai donanti che acquistavano con atto di compravendita repertorio n. 72563/12032 in data 19.03.2003 registrato a Palmi il 07.04.2003 al n. 508/S1V e trascritto a Reggio Calabria il 09.04.2003 ai numeri 5376/4232.

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione del bene immobile al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando il metodo sintetico-comparativo.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Il metodo di valutazione sintetico-comparativo, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il campo dell'indagine comparativa viene esteso ad aree aventi caratteristiche similari a quelle dell'area da stimare; l'indagine si svolge sulla base di dati acquisiti direttamente e di valori accertati come congrui, relativi ad atti di compravendita e riferiti all'incirca all'epoca d'interesse della stima, tenendo conto oltre le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile anche di quelle estrinseche quali i collegamenti a strade statali e comodità dei servizi.

Il sottoscritto per effettuare tale stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato all'ultimo periodo di riferimento del primo semestre 2017 (cfr. O.M.I. allegata), quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le quotazioni contenute in questa banca dati sono state considerate dal sottoscritto come punto di partenza per poi sviluppare delle indagini di mercato reali effettuate proprio sul posto ed attraverso annunci pubblicati sul *web*.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

-Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati e pubblicati su riviste di settore;

- Possibilità di trovare un valore di mercato con il metodo del confronto anche per beni con caratteristiche esclusive non presenti in un certo mercato locale.

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- La distribuzione funzionale, la comodità d'uso degli spazi e dei collegamenti;

- L'orientamento degli ambienti;

- La localizzazione rispetto alla vicinanza/possibilità di usufruire spazi all'aperto ad uso comune o esclusivo;

- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;

- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;

- Audit ambientale, localizzazione, caratteristiche particolari che incidono sull'appetibilità della zona;

- Salubrità in termini ambientali e presenza/assenza di fonti di inquinamento ambientale ed acustico;

- Sicurezza da un punto di vista sociale e della microcriminalità;

- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;

- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;

- Qualità degli spazi pubblici, presenza di parcheggi, arredi urbani, d'illuminazione e di verde urbano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici dell' immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30 %, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda dei vani principali e accessori diretti: 102,90 mq

Balconi: (0,80 mq x 0.3 = 0,24 mq + 13,00 mq x 0.3 = 3,9 mq) = 4,14 mq

Patio: 8 mq x 0.3 = 1,80 mq

Ripostiglio esterno: 3 x 0.25 = 0,75 mq

Superficie commerciale dell'appartamento = 109,59 mq

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 470,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vm = Vu x Sup x CgI x CgZ x CS

dove:

Vm è il ***più probabile valore di mercato****.*

Vu è il ***valore unitario di zona****.*

Sup è la ***superficie commerciale****.*

CgI è ***il coefficiente generale dell'immobile*** *derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

CgZ è il ***coefficiente generale di zona*** *derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

CS è il ***coefficiente per la sanatoria*** *che tiene conto della stima dei costi per sanare gli abusi rilevati, presentare o completare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 470 €/mq x 109,70 mq x 0,80 x 0,96 x 0,86 = 34.053,69 €

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 2 immobili localizzati nel Comune di Limbadi (Vv)

Unità abitative site in Limbadi (Vv) alla via A. Gramsci, piano 2

Dati catastali: foglio 17, particella 418, sub. 5 e 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalle indagini documentali svolte e dal sopralluogo sul posto è emerso che gli immobili siti in Limbadi (Vv) alla via A. Gramsci s.n.c, sono censiti nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 17 particella 418, subalterni 5 e 6, Categoria A/3 (cfr. visure catastali allegate). Dal sopralluogo è emerso che i suddetti immobili sono parte dello stesso fabbricato con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato e tompagni in muratura e solai gettati in opera, composto da tre piani fuori terra compreso il livello terreno, di cui l'ultimo piano mansardato. In particolare i subalterni 5 e 6 sono localizzati all'ultimo piano dello stabile. Completano il fabbricato, altri due immobile sito al primo piano e piano terra non oggetto del fallimento.

L'edificio confina a sud con la pubblica via A. Gramsci mentre sui restanti fronti è perimetrato da terreno di proprietà privata. Esternamente il fabbricato presenta l'intonaco in facciata ed appare utilizzato solo l'appartamento sito al piano terra e primo piano, non oggetto del presente fallimento. Una volta entrati nel fabbricato attraverso apposito portone di ingresso, si accede alla cassa scala la quale conduce al secondo piano mansardato, qui sono collocati i due immobili *de quibus* avente ingressi indipendenti costituiti da portoni in legno di abete con una vetrata satinata.

Per una migliore comprensione della sua consistenza, è stata eseguita dallo scrivente, una planimetria delle suddette abitazioni (cfr. tavola grafiche allegate), riportando la denominazione degli ambienti così come descritti appresso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Subalterno 5** piano secondo*

Disimpegno: accedendo all'appartamento si entra in un corridoio con una parete curva posta sul lato destro a confine con l'altro immobile. Esso presenta un superficie di circa mq 12.00 con un piccolo lucernaio.

Living: vi si accede subito sulla destra, presenta una superficie di mq 17,70 dispone di un piccolo angolo cottura e una zona pranzo, presenta una finestra larga circa m 0.90, il soffitto presenta diverse macchie di umidità, dovute a fenomeni di infiltrazioni. Inoltre non vi è la presenza di rivestimenti sulle pareti, ma semplice intonaco di colore bianco.

Bagno/lavanderia: vi si acceda direttamente dalla zona living, ha una superficie di circa mq 2.10, presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica solo su una piccola porzione di parete, inoltre è presente l'impianto idraulico in fase di completamento.

Camera 1: l'ingresso è posto difronte alla zona cucina, tale ambiente si sviluppa per una superficie di mq 16,40 e presenta una porta finestra con annesso balconcino di circa mq 3.40, costituito da parapetto murario e ringhiera, completo di copertina in marmo e pavimentazione.

Camera 2: è collocata in aderenza con il soggiorno, si sviluppa per una superficie di mq 20.10, inoltre presenta una finestra larga circa 1.20 m.

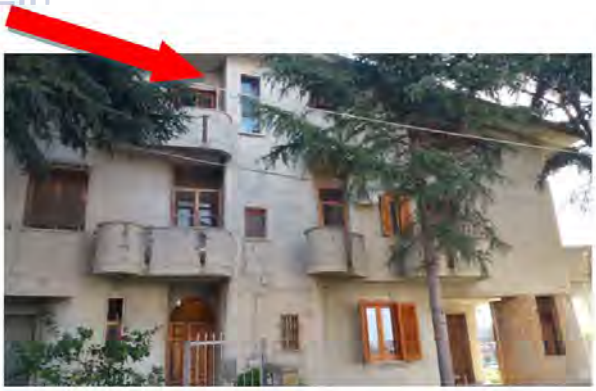
Bagno di servizio: Posto difronte la camera e in aderenza con la cucina si sviluppa per una superficie di mq 7.60 presenta un lavabo bianco un vaso un bidet e in fine un angolo doccia. Il pavimento e le pareti sono rivestite tutte da piastrelle di colore celesti di scarsa fattura. Inoltre è presente una finestra ed un piccolo lucernaio

Ripostiglio: E' collocato nella parte finale del corridoio e si sviluppa per una superficie di mq 3.30 ed è privo di finestre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti i vani hanno, infissi in legno di abete e persiane, le porte interne sono anch'esse in legno di abete, tutte le aperture verso l'esterno sono complete di ornie e stipiti in marmo.

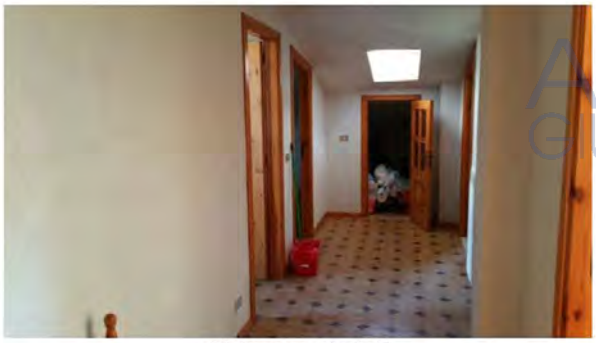
L'intera superficie dell'appartamento, ad esclusione del bagno, presenta una pavimentazione di colore marrone di dimensioni 30x30. Inoltre l'appartamento è completo di impianto elettrico e di riscaldamento autonomo. La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq 79.



Esterni (sub5)

Ingresso (sub 5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Disimpegno (sub 5)

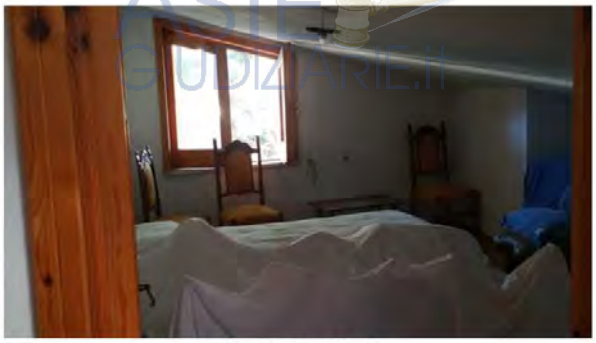
Living (sub 5)

Lavanderia (sub 5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno (sub 5)

Camera1 (sub 5)



Camera 2 (sub 5)

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Subalterno 6 *piano secondo*

Bagno di servizio: è collocato difronte alla porta caposcala, presenta un massetto rialzato di circa 15 cm sviluppandosi per una superficie di mq 8.80. Esso è completo di un lavabo, vasca, doccia e una coppia di igienici tutti di colore verde. Il tutto è rivestito da piastrelle di colore bianco con inserti verdi ed inoltre tale ambiente è dotato di una finestra di larghezza pari a m 0.90.

Camera 1: l'entrata è posta sulla parte destra dell'ingresso principale, la camera presenta una superfice di circa mq 14.60 e dispone di una porta finestra e annesso balcone di mq 2.10, costituito da un parapetto murario e ringhiera in ferro, completo di copertina in marmo e pavimentazione.

Cucina: Proseguendo lungo il corridoio ci si trova sulla sinistra l'ingresso alla zona living, la quale si sviluppa per una superficie di mq 19.70. Presenta su un lato un rivestimento di piastrelle di fattura commerciale per un altezza di circa m 2.10. Questo ambiente dispone di una finestra con affaccio su terrazzo pertinenziale, ed una porta finestra che da su balcone di circa mq 4.50, costituito da un parapetto murario e ringhiera in ferro, completo di copertina in marmo e pavimentazione.

Soggiorno: l'entrata è posta difronte alla cucina, la camera presenta una superfice di circa mq 20.00 e dispone di una finestra e porta finestra e annesso balcone di mq 1.10, costituito da un parapetto murario e ringhiera in ferro, completo di copertina in marmo e pavimentazione.

Terrazzo: vi si accede dalla parte finale del corridoio, presenta una forma rettangolare con una superficie di mq 17.70, il tutto è cinto da un parapetto murario

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alternato con una ringhiera metallica. Esso presenta una pavimentazione di colore scuro di scarsa fattura con piastrelle 10x30.

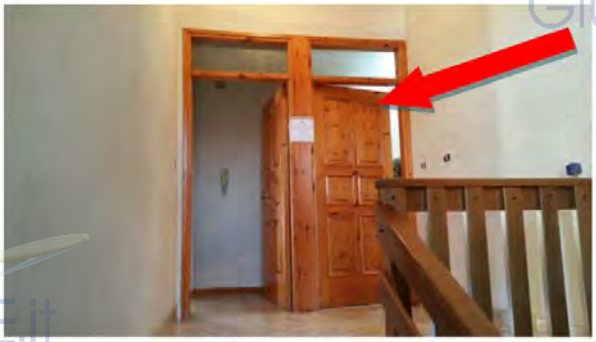
Ripostiglio: infine l'appartamento dispone di un piccolo locale ripostiglio di 4,10 mq con accesso dal terrazzo su descritto.

Tutti i vani hanno, infissi in legno di abete e persiane, le porte interne sono anch'esse in legno di abete, tutte le aperture verso l'esterno sono complete di ornie e stipiti in marmo.

L'intera superficie dell'appartamento, ad esclusione del bagno, presenta una pavimentazione di colore marrone di dimensioni 30x30. Inoltre l'appartamento è completo di impianto elettrico e di riscaldamento autonomo. La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq 76.40.

Esterni (sub 6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

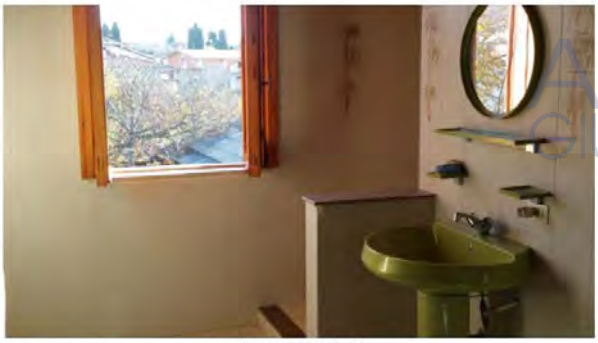


Ingresso (sub 6)

Disimpegno(sub 6)

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bagno (sub 6)

Camera (sub 6)

Cucina (sub 6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggiorno (sub 6)

Terrazzo (sub 6)

In conclusione lo stato di conservazione del fabbricato risulta essere medio e gli immobili oggetto di perizia non sono risultati abitati al momento del sopralluogo.

.

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, il bene de quo è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

[redacted] *– e contro* [redacted] *a virtù di atto compravendita a rogito del Notaio Alfonso Monda di Napoli del 27 aprile 2011 – Repertorio 177023/35060 – innanzi citato, trascritto a Vibo Valentia il 19 maggio 2011 ai numeri 2736/1938 (nella nota si precisa che il trasferimento riguarda anche gli*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobili di Limbadi, come sopra meglio individuati, siti precisamente alla località "Pallio").

Titoli precedenti:

- decreto di trasferimento del 4 ottobre 2007 – Cron. Numero 652 – Repertorio 5278 – registrato a Vibo Valentia il 19 ottobre 2007 al numero 1082/E e trascritto a Vibo Valentia il 29 ottobre 2007 ai numeri 7208/5060 a favore della soci[redacted] con sede a Napoli, e co[redacted]

Dall'esame del meccanografico non risultano trascrizioni a [redacted]

INDAGINE URBANISTICA

Da un accesso svolto presso l'ufficio tecnico del Comune di Limbadi, si è ottenuto l'invio del certificato di destinazione urbanistico, riportante data 20.12.2017, dal quale si evince che il fabbricato, localizzato sul terreno censito catastalmente al foglio 17, particella 418, sub 5 e 6, risulta che ricade all'interno dell'area "soggette alla ricomposizione degli isolati attraverso interventi puntuali" del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.). Inoltre tale certificato attesta che per il suddetto fabbricato è stata rilasciata a una Licenza di Costruzione Edilizia a nome [redacted] con n. 94, relativa a un progetto per la costruzione di un fabbricato in c.a. di civile abitazione a n. 2 piani fuori terra più parziale sottotetto (pratica edilizia 1974c1). Successivamente è stato presentato un progetto di variante alla Licenza di Costruzione Edile di cui al punto precedente, presentato al protocollo comunale con richiesta dell'interessato (S[redacted] in data 06.02.1982 n. 406. Si precisa che per questo progetto di variante non risulta rilasciato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alcun titolo abilitativo (pratica edilizia n.1982/10). Tale variante destinava il sottotetto ad abitazione, variando le pendenze della copertura.

Peraltro anche ciò che è riportato nella variante non perfezionatasi, comunque risulta non conforme allo stato di fatto che presenta due immobili occupanti il sottotetto al posto di uno e diversa distribuzioni interni, con diverso sviluppo sia in pianta che in alzato.

Come risulta dalla dichiarazione dell'ufficio tecnico, per l'immobile in oggetto non è stata presentata alcuna domanda di condono edilizio, che ne ha sanato la consistenza.

Alla luce di quanto è emerso, si conclude che gli immobili allo stato nella consistenza in cui si trovano, non sono legittimi, tuttavia dal punto di vista urbanistico ai fini della sanatoria degli abusi, gli immobili rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85.

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando il metodo sintetico-comparativo.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Il metodo di valutazione sintetico-comparativo, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il campo dell'indagine comparativa viene esteso ad aree aventi caratteristiche similari a quelle dell'area da stimare; l'indagine si svolge sulla base di dati acquisiti direttamente e di valori accertati come congrui, relativi ad atti di compravendita e riferiti all'incirca all'epoca d'interesse della stima, tenendo conto oltre le caratteristiche intrinseche proprie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile anche di quelle estrinseche quali i collegamenti a strade statali e comodità dei servizi.

Il sottoscritto per effettuare tale stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2017 (cfr. O. M. I. allegata), quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Le quotazioni contenute in questa banca dati sono state considerate dal sottoscritto come punto di partenza per poi sviluppare delle indagini di mercato reali effettuate proprio sul posto e sul web, dalle quali si è potuto riscontrare che le prime sono effettivamente reali ed aggiornate.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati e pubblicati su riviste di settore;

- Possibilità di trovare un valore di mercato con il metodo del confronto anche per beni con caratteristiche esclusive non presenti in un certo mercato locale.

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- La distribuzione funzionale, la comodità d'uso degli spazi e dei collegamenti;

- L'orientamento degli ambienti;

- La localizzazione rispetto alla vicinanza/possibilità di usufruire spazi all'aperto ad uso comune o esclusivo;

- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;

- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Audit ambientale, localizzazione, caratteristiche particolari che incidono sull'appetibilità della zona;

- Salubrità in termini ambientali e presenza/assenza di fonti di inquinamento ambientale ed acustico;

- Sicurezza da un punto di vista sociale e della microcriminalità;

- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;

- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;

- Qualità degli spazi pubblici, presenza di parcheggi, arredi urbani, d'illuminazione e di verde urbano.

SUB 5

Superfici dell' immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda dei vani principali e accessori diretti: 91,90 mq

Balconi : 4,00 mq x 0.3 = 1,2 mq

Superficie commerciale appartamento sub. 5 = 93,10 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 515,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CE x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CE è il **coefficiente dell'edificio** derivante dall'esame di caratteristiche globali riferite allo stato di manutenzione del fabbricato, al grado di funzionalità, età di realizzazione.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per sanare gli eventuali abusi rilevati e presentare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 515 €/mq x 93,10 mq x 0,98 x 0,98 x 0,99 x 0,78 = 35.558,12 €

SUB 6

Superfici dell' immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda dei vani principali e accessori diretti: 89,00 mq

Balconi e terrazzo : 25,55 mq x 0.3 = 7,66 mq

Locale accessorio (ripostiglio esterno) = 4,10 mq x 0,25 = 1,03 mq

Superficie commerciale appartamento sub. 6 = 97,79 mq

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 515,00 €/mq. Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CE x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CE è il **coefficiente dell'edificio** derivante dall'esame di caratteristiche globali riferite allo stato di manutenzione del fabbricato, al grado di funzionalità, età di realizzazione.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per sanare gli eventuali abusi rilevati e presentare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 515 €/mq x 97,79 mq x 0,98 x 0,98 x 0,99 x 0,78 = 37.349,39 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 3 immobili localizzati nel Comune di Crosia (Cs)

Unità abitative site in Crosia (Cs) alla via Nazionale piano 1 e 2

Dati catastali: foglio 7, particella 54, sub. 7, 8 e 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalle indagini documentali svolte e dal sopralluogo sul posto è emerso che gli immobili siti in Crosia (Cs) alla via Nazionale, sono censiti nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 7, particella 54, subalterni 7, 8 e 9. Essi subalterni non hanno planimetria catastale associata in quanto immobili non completati e dalle visure, si evince che anche le rispettive categorie catastali sono in corso di definizione. Dal sopralluogo è emerso che i suddetti immobili sono parte dello stesso fabbricato con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato e tompagni in laterizio, con solai gettati in opera, costituito da tre piani fuori terra compreso il livello terreno. In particolare il subalterno 7 è localizzato al primo piano, mentre gli altri due subalterni sono localizzati al secondo ed ultimo piano dell'edificio. Completano il fabbricato, un altro immobile sito al primo piano non oggetto del fallimento ed i locali commerciali e/o depositi siti al livello terraneo, anch'essi non riguardanti il fallimento.

L'edificio si presenta non completamente ultimato. Esternamente presenta l'intonaco in facciata ed appare utilizzato solo l'appartamento sito al piano primo e gli immobili siti al piano terreno, non oggetto del presente fallimento. I tre immobili oggetto della consulenza non risultano finiti, ed anche ad una prima visione degli esterni, non risultano montati neanche i parapetti metallici di protezione dei balconi. Una volta entrati nel fabbricato attraverso apposito portone di ingresso, si accede alla cassa scala anch'essa non rifinita né con le pavimentazioni dei gradini e dei pianerottoli, né con alcun parapetto metallico. Tuttavia sono presenti le finestre del vano scala. Infine si evidenzia che il fabbricato per tre lati presenta una corte rettangolare privata non molto larga, che lo cinge e per il quarto lato (prospetto principale) affaccia su uno slargo adibito a parcheggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Subalterno 7 *– piano primo*

Il primo subalterno oggetto di fallimento che si incontra nello stabile, salendo le rampe della scala, è il 7, che è situato al primo piano del fabbricato, con ingresso posto sul lato destro del ballatoio di smonto. Esso si mostra allo stato "rustico", benché siano presenti le divisioni interne. L'immobile attualmente è suddiviso in vari ambienti ed in particolare, attraverso un corridoio di forma poligonale, si ha accesso a varie camere la cui destinazione d'uso, allo stato è solamente ipotizzabile in astratto, in quanto non sono presenti nemmeno gli impianti tecnologici. In ogni caso, l'appartamento presenta il detto corridoio senza finestre che sviluppa una superficie di 22,80 mq e conduce ai nove ambienti che sono stati rilevati sul posto. L'ambiente 1 posizionato sulla sinistra di chi entra nell'immobile, ha forma rettangolare, una superficie di 30,70 mq ed è dotato di un vano finestra di notevole ampiezza. Giustapposto all'ambiente 1, è posizionato un altro ambiente questa volta di forma quadrata, denominato con il numero 2, avente una superficie di 23,70 mq, dotato di un vano porta-finestra che conduce su un balcone avente sviluppo ad L e superficie di 18,00 mq. Lungo il fronte nord del cespite, sono presenti altri cinque ambienti numerati nei grafici dal numero 3 al numero 7. Procedendo nella descrizione, in successione, l'ambiente 3 ha una superficie di 17,50 mq ed è dotato di un vano porta-finestra che conduce al balcone su menzionato, l'ambiente 4, ha forma rettangolare, superficie di 8,25 mq ed è dotato di vano finestra, l'ambiente 5 ha una quadratura di 8,50 mq, forma rettangolare ed anch'esso è dotato di vano finestra, il successivo ambiente 6, a di forma rettangolare ha una superficie di 13,10 mq e vano porta-finestra che conduce sul secondo balcone, anche quest'ultimo avente una superficie di 18,00 mq, l'ambiente 7 ha forma quadrata, superficie di 9,85 mq ed affaccio diretto su quest'ultimo balcone attraverso un vano porta-finestra. Completano l'immobile, altri due piccoli ambienti, quello numerato con l'8, di forma pressoché quadrata, superficie di 3,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

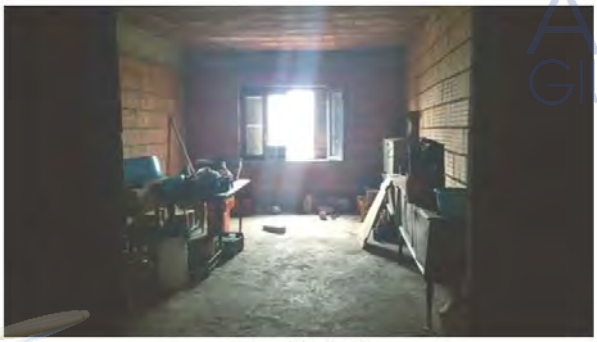
mq e dotato di vano finestra e quello numerato con il numero 9 senza finestre. Come precedentemente detto, l'ipotesi distributiva, fa propendere ad una destinazione a bagni degli ambienti 5 ed 8, mentre l'ambiente 9 fungerebbe da ripostiglio.

Come già anticipato, l'immobile risulta allo stato grezzo, in quanto sono presenti solamente i tramezzi interni in laterizio e non risultano realizzati gli impianti, gli intonaci, né risultano presenti pavimenti e rivestimenti. Sono presenti soltanto alcuni infissi, comunque fatiscenti. L'altezza interna è di 3,08 m al grezzo, mentre la superficie netta è di 123,10 mq.

Esterni

Interni (sub. 7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Interni (sub. 7)

Interni (sub. 7)

Interni (sub. 7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni (sub. 7)

Interni (sub. 7)

Interni (sub. 7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni (sub. 7)

Interni (sub. 7)

Interni (sub. 7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Subalterni 8 e 9 – *piano secondo*

Proseguendo al piano superiore (secondo ed ultimo piano del fabbricato) si arriva ad un ambiente senza divisioni interne, che mostra la presenza dei soli tompagni in laterizio e dei pilastri sia centrali che perimetrali. Tale ambiente, rappresenta i subalterni 8 e 9 che non sono stati divisi. E' superfluo segnalare che non sono presenti gli impianti tecnologici. In ogni caso si riporta che l'altezza interna al grezzo è di 3,08 m, mentre la superficie netta complessiva è di 312.90 mq.

Interni (sub. 8 e 9)

Interni (sub. 8 e 9)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni (sub. 8 e 9)

Interni (sub. 8 e 9)

In conclusione lo stato di conservazione dei due immobili su descritti, posti rispettivamente al primo piano e secondo del fabbricato, risultano essere, in stato di grezzo ed in stato di abbandono. Inoltre per i motivi detti non esistono allo stato alcuna dichiarazione di agibilità che dovrà intervenire dopo l'eventuale completamento degli immobili. L'ubicazione del fabbricato è in una zona periferica del Comune di Crosia, in provincia di Cosenza, posta a ridosso della strada nazionale (S.S.) e precisamente ad est rispetto al centro del Comune, in una zona costituita da lotti di terreno libero e palazzine a carattere residenziale e/o commerciale avente altezza massima di due o tre livelli fuori terra a non molta distanza dal mare e nei pressi della linea ferroviaria.

Gli immobili essendo allo stato di "rustico" non sono abitati da alcuno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, i beni *de quibus* sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti :

"*Decreto di trasferimento del 28 gennaio 2008 – Cron. Numero 328/2008 – Repertorio 156/2008 – trascritto a Cosenza il 3 marzo 2008 ai numeri 6915/4733 a favore de* [redacted] *con sede in Napoli e c* [redacted]

- atto di divisione autenticato per Notaio Pasquale Romanello di Rossano del 8 marzo 1983 – Repertorio 3508/1971 – trascritto a Cosenza il 19 marzo 1983 ai numeri 53853/6923 a favor [redacted]

- atto di compravendita per Notaio Labonia del 14 luglio 1976 [redacted] *il 2 agosto 1976 al numero 950*".

INDAGINE URBANISTICA

Da un accesso svolto presso l'ufficio tecnico del Comune di Crosia, si è ritirato il certificato di destinazione urbanistico, riportante data 12.12.2017, dal quale si evince che il fabbricato, con relativa corte, localizzato sul terreno censito catastalmente al foglio 7, particella 54, ricade in zona di rispetto ferroviario ed è soggetta al vincolo sismico, zona 2° categoria, Legge 02.02.1974 n. 64.

Dal punto di vista della legittimità, si è verificato che per il fabbricato di cui gli immobili oggetto di fallimento fanno parte, è stata presentata richiesta di condono edilizio il 06.10.1986 prot. n. 7890/1, rubricato con pratica n. 1685/47-85, a nome di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] In base alla documentazione fornita dall'ufficio, si è potuto visionare che essa si compone dei modelli 47/85-A per opere ad uso residenziale (4 appartamenti) e di modelli 47/85-D per opere ad uso non residenziale (locali al piano terreno). In detti modelli, si legge che il fabbricato è stato realizzato nel 1976, in assenza di licenza edilizia o concessione (tipologia di abuso 1) e che esso non è stato realizzato su aree di proprietà dello stato o di enti pubblici territoriali, costruito in proprio dal richiedente e che l'opera oggetto di sanatoria non insiste su area lottizzata. Inoltre nella sezione C inerente i vincoli, si indicava che l'area sulla quale sorge l'opera risultava soggetta al vincolo 10 (zone sismiche) e 12 (rispetto stradale). Oltre ai detti modelli, risultava allegata la perizia giurata a firma dell'ing. Vincenzo Boccuti dalla quale si evinceva lo stato e la consistenza del fabbricato oggetto di domanda di condono edilizio. Nel merito si dichiarava che l'opera abusiva era stata "*realizzata in assenza della concessione edilizia dai sigg.ri* [redacted] *nella loro qualità di proprietari e l'abuso commesso rientra nella fascia 1967/77* [… omissis …]. *Il fabbricato di cui trattasi ha una superficie di circa 280 mq ed un totale volumetrico di circa 2.600 mc, ed è composto da n. 3 piani compreso il piano terra, dove il piano terra è adibito ad attività artigianale, mentre il primo e secondo piano destinati ad uso abitativo. La copertura è a lastrico solare. L'opera trovasi allo stato finita al piano terra e parte del primo piano, mentre è allo stato rustico il secondo piano* […. omissis …]. *L'opera è ubicata nel Comune di Crosia in via Nazionale lungo la S.S. 106 e ricade in zona destinata dal P.R.G., come area per rispetto stradale* […. omissis …]. *L'opera è stata realizzata in conformità alla vigente legge sismica relativa alle zone di seconda categoria, nonché al D.M. 19 giugno 1984 emanato dal ministero dei LL.PP. e successive modifiche e integrazioni* […. omissis …]. *Alla luce di quanto dietro esposto e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerato che il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni statiche, mancanza di lesioni e cedimenti, si può concludere che la costruzione può ritenersi nel suo complesso idonea e stabile per gli usi a cui è destinata."

Inoltre risultava allegata la perizia di idoneità statica a firma dell'ing. Valerio Affuso la quale riportava che "*In sede di sopralluogo è stato accertato quanto segue: Il fabbricato è costituito da n. 3 piani fuori terra a ristorante al piano terra ed a civile abitazione. La superficie coperta è di mq 352* [… omissis …] *ed il volume è di mc 3750. Le strutture sono state realizzate in osservanza alla legge n. 64 del 02/02/74 relativa alle zone sismiche di seconda categoria. Da alcune verifiche effettuate è stato accertato che le strutture risultano perfettamente idonee alla legge sismica* […. omissis …]. *In sede di sopralluogo sono state eseguite numerose prove sulle strutture in c.a. con lo sclerometro riscontrando dei carichi di rottura variabili da 230 a 300 Kg/cmq. Con dei saggi è stato possibile constatare la buona confezione dei conglomerati cementizi eseguiti con inerti di granulometria corretta, ben assortita e traccia di terra. Il ferro adoperato è quello di tipo nervato ed i carichi riscontrati sono sempre inferiori a 1600 Kg/cmq. I carichi sulle strutture sono al di sotto di quelli consentiti dai criteri di sicurezza. Nella verifica sono stati osservati tutti gli accorgimenti stabiliti nel D.M. del 15.05.1985 emanati in base all'art. 35 della legge 47/85. Sono stati riscontrati: la perfetta idoneità delle fondazioni e l'adeguamento di esse al terreno di sedime; l'idoneità delle strutture adeguate ai carichi a cui sono state sottoposte; l'assoluta mancanza di lesioni o di cedimenti di strutture.* Dopo quanto accertato, l'ing. Affuso certificava l'idoneità statica delle opere per la costruzione di un fabbricato in via Nazionale di proprietà del sig. [redacted] ed altri.

Oltre a tali documentazioni, si segnala la presenza di una richiesta di integrazione della pratica da parte del Comune di Crosia del 03.07.1996 prot. n. 10207 con la quale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esso Comune chiedeva (per poter definire la domanda di condono) i seguenti documenti mancanti:

- descrizione delle opere e dichiarazione sullo stato dei lavori in duplice copia;

- planimetria catastale, planimetria particolareggiata della zona (rapp. 1:500), stralcio P.R.G. con l'esatta ubicazione del fabbricato, in duplice copia, a firma di tecnico abilitato;

- attestazione dell'avvenuto accatastamento con planimetria e mappale;

- nulla osta da parte delle autorità competenti qualora l'immobile sia posto in zona soggetta a vincolo: stradale, idrogeologico, paesaggistico (Galasso), marittimo, sismico, ferroviario etc.;

- atto di proprietà per il rilascio della concessione in sanatoria;

- versamento degli oneri concessori (Bucalossi) calcolati in via provvisoria;

- diritti di segreteria.

Questa richiesta di integrazione (finalizzata evidentemente alla definizione dell'iter della sanatoria) fa palesare che il Comune ritenesse in astratto assentibile il Condono.

Peraltro all'accesso del sottoscritto all'ufficio tecnico, lo stesso Comune, non aveva fornito allo scrivente alcun provvedimento ostativo relativo alla su menzionata pratica di condono edilizio.

Orbene, anche sulla scorta della lettera di integrazione inviata dal Comune nel 1996, si può affermare che gli immobili sono potenzialmente condonabili, tuttavia, per il rilascio della disposizione dirigenziale finale del condono edilizio occorrerà integrare la pratica con tutte le documentazioni richieste, tra le quali i nulla osta degli enti oggetto di tutela dei vincoli esistenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il valore di mercato dei beni, si è proceduto alla stima attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Stima con il metodo sintetico-comparativo.

Il metodo di valutazione sintetico-comparativo, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il campo dell'indagine comparativa viene esteso ad aree aventi caratteristiche similari a quelle dell'area da stimare; l'indagine si svolge sulla base di dati acquisiti direttamente e di valori accertati come congrui, relativi ad atti di compravendita e riferiti all'incirca all'epoca d'interesse della stima, tenendo conto oltre delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile anche di quelle estrinseche quali i collegamenti a strade statali e comodità dei servizi.

Il sottoscritto per effettuare tale stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2017 (cfr. O. M. I. allegata), quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Le quotazioni contenute in questa banca dati sono state considerate dal sottoscritto come punto di partenza per poi sviluppare delle indagini di mercato reali effettuate proprio sul posto, dalle quali si è potuto riscontrare che le prime sono effettivamente reali ed aggiornate.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati e pubblicati su riviste di settore;

- Possibilità di trovare un valore di mercato con il metodo del confronto anche per beni con caratteristiche esclusive non presenti in un certo mercato locale.

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- La distribuzione funzionale, la comodità d'uso degli spazi e dei collegamenti;

- L'orientamento degli ambienti;

- La localizzazione rispetto alla vicinanza/possibilità di usufruire spazi all'aperto ad uso comune o esclusivo;

- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;

- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;

-Audit ambientale, localizzazione, caratteristiche particolari che incidono sull'appetibilità della zona;

- Salubrità in termini ambientali e presenza/assenza di fonti di inquinamento ambientale ed acustico;

- Sicurezza da un punto di vista sociale e della microcriminalità;

- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;

- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;

- Qualità degli spazi pubblici, presenza di parcheggi, arredi urbani, d'illuminazione e di verde urbano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUB 7

Superfici dell'immobile al fine della valutazione.

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda: 172,80 mq

Balconi: 36,00 mq x 0.3 = 10,80 mq

Superficie commerciale dell'appartamento sub. 7 = 183,60 mq

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 705,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vm = Vu x Sup x CgI x CE x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CE è il **coefficiente dell'edificio** derivante dall'esame di caratteristiche globali riferite allo stato di manutenzione del fabbricato, al grado di funzionalità, età di realizzazione.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per sanare gli abusi rilevati e presentare o completare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 705 €/mq x 183,60 mq x 0,65 x 0,75 x 0,98 x 0,83 = 51.326,37 €

SUB 8

Superfici dell'immobile al fine della valutazione.

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda: 172,80 mq

Balconi: 36,00 mq x 0.3 = 10,80 mq

Superficie commerciale dell'appartamento sub. 8 = 183,60 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 705,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CE x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CE è il **coefficiente dell'edificio** derivante dall'esame di caratteristiche globali riferite allo stato di manutenzione del fabbricato, al grado di funzionalità, età di realizzazione.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per sanare gli abusi rilevati e presentare o completare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 705 €/mq x 183,60 mq x 0,58 x 0,75 x 0,98 x 0,82 = 45.247,12 €

SUB 9

Superfici dell'immobile al fine della valutazione.

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda: 172,80 mq

Balconi: 36,00 mq x 0.3 = 10,80 mq

Superficie commerciale dell'appartamento sub. 8 = 183,60 mq

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 705,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CE x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CE è il **coefficiente dell'edificio** derivante dall'esame di caratteristiche globali riferite allo stato di manutenzione del fabbricato, al grado di funzionalità, età di realizzazione.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per sanare gli abusi rilevati e presentare o completare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 705 €/mq x 183,60 mq x 0,58 x 0,75 x 0,98 x 0,82 = 45.247,12 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 1 immobili localizzati nel Comune di Villapiana (Cs)

Unità abitativa sita in Villapiana (Cs) alla via Pesce Giovanni 32 , piano 2

Dati catastali: foglio 41, particella 117, sub. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Da detta indagine è emerso che il bene oggetto di perizia consiste in un immobile sito nel Comune di Villapiana (CS), alla via Pesce Giovanni n. 32, collocato al secondo piano di un fabbricato di tre livelli fuori terra, censito nel N.C.E.U. del Comune di Villapiana (CS) foglio 41, particella 117, sub. 3, categoria in corso di definizione. (cfr. visure catastali allegate).

Il cespite confina per due lati con la pubblica via, a sud con la via Giovanni Pesce e a ovest con la via Vincenzo de Marco, mentre per gli altri due confini, esso prospetta su ulteriore proprietà privata. In particolare il fabbricato confina a Nord con un piccolo appezzamento di terreno libero da costruzioni, mentre ad est con un vialetto privato.

Il cespite occupa l'ultimo piano di un fabbricato avente struttura portante in c.a con un impianto planimetrico di forma rettangolare. Il fabbricato è posizionato nella località scalo, ossia nella zona del comune di Villapiana più vicino al mare, e tale zona ha carattere prevalentemente residenziale.

L'area non presenta particolari infrastrutture, tuttavia è posta nelle vicinanze delle arterie principali di scorrimento veloce e come detto precedentemente non è distante dalla linea di battigia, circa 1 km in linea d'aria.

L'edificio si presenta non completamente ultimato. Esternamente il fabbricato presenta l'intonaco in facciata ed appare utilizzato solo l'appartamento sito al piano primo e gli immobili siti al piano terreno, non oggetto del presente fallimento.

L'immobile, anche ad una prima visione dagli esterni, non risultano rifinito e non sono montati neanche i parapetti metallici di protezione dei balconi. L'acceso è servito da una scala in c.a. posta sulla parte ovest del fabbricato, anch'essa non rifinita né con le pavimentazioni dei gradini e dei pianerottoli, né con alcun parapetto. Dal ballatoio del secondo piano vi sono due vani ingresso, uno posto difronte la scala ed uno posto sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sinistra della cassa scala, entrambi con larghezza pari a m 1.00, ed anch'essi in stato di completamento. Accedendo dall'ingesso posto frontalmente alla scala, si entra in un unico ambiente di circa mq 47,00 con altezza interna di circa m 3,00 e sono presenti vani finestra e portafinestra ancora in fase di ultimazione, inoltre vi è un balcone ad aggetto privo di parapetto con un impianto planimetrico ad "L" avente una superficie di circa mq 26,30 sviluppandosi su due lati dell'immobile.

Accedendo dall'ingresso posto sulla sinistra della scala si entra in un unico ambiente di circa mq 34,30 anch'esso avente altezza di circa 3 m. Lungo i tompagni esterni sono collocati tre vani finestra tutti allo stato grezzo.

I due ambienti pocanzi descritti sono collegati attraverso due vani di lunghezza pari a mt 0,90 posti a destra e sinistra di un pilastro di forma rettangolare di dimensioni 30x40 cm. Come già anticipato, l'immobile risulta allo stato grezzo, in quanto non presenta tramezzature interne e non risultano realizzati gli impianti, gli intonaci, né risultano presenti pavimenti e rivestimenti. Sono presenti soltanto alcuni infissi, comunque fatiscenti. La superficie netta è di 81.30 mq.

IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Esterni

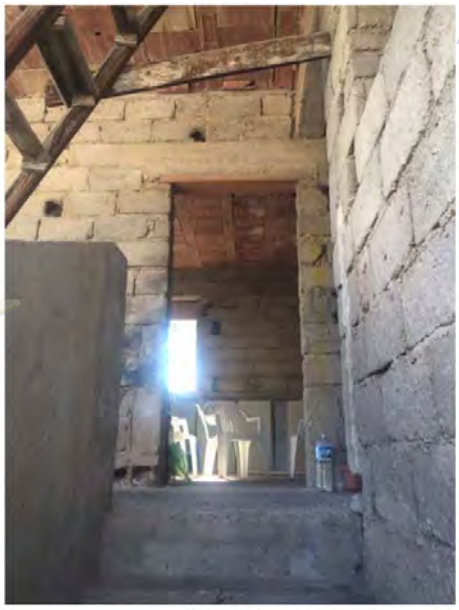
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni

Esterni
(corpo scala)

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ingresso

Ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni

Interni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni

In conclusione le condizione di conservazione dell'immobile risultano essere, in cattivo stato, risultando non completato, avente solo struttura portante e tramezzature interne. L'insieme si presenta privo di ogni finitura, rivestimento e infissi.

Per una migliore comprensione della sua consistenza, è stata eseguita dallo scrivente, una planimetria della suddetta abitazione (cfr. tavola grafica allegata). L'immobile in questione non risulta occupato in quanto versa stato grezzo e non ancora completato.

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, il bene de quo è stato oggetto dei seguenti trasferimenti :

"- decreto di trasferimento del 19 settembre 2007- Cron. Numero 915/2007 – Repertorio 675 – trascritto a Cosenza il 17 giugno 2008 ai numeri 19721/14069 a favore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] *e contro l* [redacted] *nata a* [redacted]

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Malvasi del 6 luglio 1969 registrato al Amendolara il di 11 luglio 1969 al numero 377."

INDAGINE URBANISTICA

Da un accesso svolto presso l'ufficio tecnico del Comune di Villapiana, si è ottenuto per l'immobile identificato al foglio 41, particella 117, sub. 3 il certificato di destinazione urbanistica. Da esso emerge che l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di Villapiana, distinto in catasto al foglio di mappa n. 41 particella n. 117, nel vigente strumento urbanistico (P.S.C.), ricade in zona TU4.b Ambiti da riqualificare-Marina.

Il Comune certifica altresì che relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi ne trascritti provvedimenti comunali di divieti, di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati ne sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Dal punto di vista della legittimità, si è verificato che per il fabbricato di cui l'immobile oggetto di fallimento fa parte, è stata presentata richiesta di condono edilizio il 27.10.1986 prot. n. 333 rubricato con pratica n. 1685/47-85, a [redacted]

In base alla documentazione fornita dall'ufficio, si è potuto visionare che essa si compone dei modelli 47/85-A per opere ad uso residenziale (2 abitazioni) e di modelli 47/85-R riepilogativo della domanda presentata. In detti modelli, si legge che il fabbricato è stato realizzato nel 1964, in assenza di licenza edilizia o concessione (tipologia di abuso 1) e che esso non è stato realizzato su aree di proprietà dello stato o di enti pubblici territoriali, costruito in proprio dal richiedente e che l'opera oggetto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sanatoria non insiste su area lottizzata. Inoltre nella sezione C inerente i vincoli, si indicava che l'area sulla quale sorge l'opera non è soggetta a vincoli.

Oltre a tali documentazioni, si segnala la presenza di una richiesta di integrazione della pratica da parte del Comune di Villapiana del 21.05.1991 prot. n. 4456 con la quale esso chiedeva (per poter definire la domanda di condono) i seguenti documenti mancanti:

- dichiarazione dalla quale risulta lo stato dei lavori;

-documentazione fotografica;

-perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;

-certificato di idoneità statica con deposito al Genio Civile;

- prova dell'avvenuta presentazione all'UTE dell'accatastamento.

Questa richiesta di integrazione (finalizzata evidentemente alla definizione dell'iter della sanatoria) fa palesare che il Comune ritenesse assentibile il Condono.

Peraltro all'accesso del sottoscritto l'ufficio tecnico, lo stesso Comune, non aveva fornito allo scrivente alcun provvedimento ostativo relativo alla su menzionata pratica di condono edilizio.

Orbene, anche sulla scorta della lettera di integrazione inviata dal Comune nel 1991, si può affermare che gli immobili sono potenzialmente condonabili, tuttavia, per il rilascio della disposizione dirigenziale finale del condono edilizio occorrerà integrare la pratica con tutte le documentazioni richieste.

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando il metodo sintetico-comparativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Il metodo di valutazione sintetico-comparativo, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il campo dell'indagine comparativa viene esteso ad aree aventi caratteristiche similari a quelle dell'area da stimare; l'indagine si svolge sulla base di dati acquisiti direttamente e di valori accertati come congrui, relativi ad atti di compravendita e riferiti all'incirca all'epoca d'interesse della stima, tenendo conto oltre le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile anche di quelle estrinseche quali i collegamenti a strade statali e comodità dei servizi.

Il sottoscritto per effettuare tale stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2017 (cfr. O. M. I. allegata), quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Le quotazioni contenute in questa banca dati sono state considerate dal sottoscritto come punto di partenza per poi sviluppare delle indagini di mercato reali effettuate proprio sul posto, dalle quali si è potuto riscontrare che le prime sono effettivamente reali ed aggiornate.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

-Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati e pubblicati su riviste di settore;

- Possibilità di trovare un valore di mercato con il metodo del confronto anche per beni con caratteristiche esclusive non presenti in un certo mercato locale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- La distribuzione funzionale, la comodità d'uso degli spazi e dei collegamenti;

- L'orientamento degli ambienti;

- La localizzazione rispetto alla vicinanza/possibilità di usufruire spazi all'aperto ad uso comune o esclusivo;

- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;

- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;

- Audit ambientale, localizzazione, caratteristiche particolari che incidono sull'appetibilità della zona;

- Salubrità in termini ambientali e presenza/assenza di fonti di inquinamento ambientale ed acustico;

- Sicurezza da un punto di vista sociale e della microcriminalità;

- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;

- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;

- Qualità degli spazi pubblici, presenza di parcheggi, arredi urbani, d'illuminazione e di verde urbano.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda: 95,85 mq

Balconi: 26,30 mq x 0.3 = 7,89 mq

Superficie commerciale dell'appartamentp = 103,74 mq

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 1.020,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CE x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CE è il **coefficiente dell'edificio** derivante dall'esame di caratteristiche globali riferite allo stato di manutenzione del fabbricato, al grado di funzionalità, età di realizzazione.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per sanare gli eventuali abusi rilevati, presentare o completare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 1.020 €/mq x 103,74 mq x 0,65 x 0,85 x 1 x 0,90 = 52.616,41 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 1 immobile localizzato nel Comune di Guilmi (Ch)

Unità abitativa sita in Guilmi (Ch) alla via Italia, piano S1- T

Dati catastali: foglio 5, particella 1967, sub. 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalle indagini documentali svolte e dal sopralluogo sul posto è emerso che l'immobile sito in Guilmi (Ch) alla via Italia, è censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 5, particella 1967, sub. 5, categoria A/4 (cfr. visura catastale allegata). Dal sopralluogo è emerso che il suddetto immobile è posizionato nel centro storico del paese a pochi passi dal Municipio e si articola su due livelli di cui uno fuori terra ed un piano seminterrato riportata come cantina nella planimetria catastale. L'immobile per due lati confina con altre unità abitative e sul fronte nord ed est sulla pubblica via. I prospetti su fronte strada si configurano con murature in pietra a faccia vista, articolandosi con due accessi separati, uno a servizio del piano terra e uno per il piano seminterrato.

L'ingresso principale (posto sulla via Italia) si articola da una prima rampa di scale dalla quale si accede al piano terra, in realtà rialzato, anche se non di non molto, rispetto al livello della strada. Il suddetto piano si configura in due ambienti, un primo locale con altezza interna di 5.40 m con un solaio in legno composto da orditura di travi a sostegno del piano di tavolato in stato di degrado, il successivo ambiente presenta altezza interna di 3.50 m con volta a botte, entrambi si presentano in evidente stato di abbandono, mostrando fenomeni di infiltrazioni e ammaloramento dell'intonaco esistente, inoltre sono stati rilevati evidente crepe localizzate su diverse parti del fabbricato. La superficie complessiva del primo terra è pari a 63,20 mq il tutto pavimentato da listoni in pietra naturale.

Infine l'immobile dispone di un piano seminterrato adibito a cantina, di cui si è riusciti ad accedere solamente ad un primo piccolo ambiente con ingresso diretto dalla strada, mentre gli altri due locali in aderenza sono risultati inaccedibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni

Esterni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni

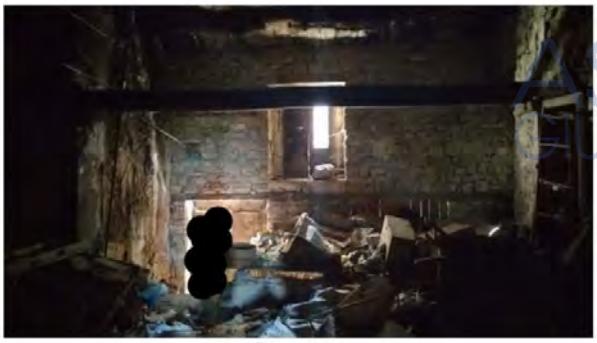
Interni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Interni

Interni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Interni

Interni

Interni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In conclusione lo stato di conservazione dell'immobile che si è potuto visitare, risulta essere in avanzato stato di degrado, sia per il grado di conservazione degli elementi strutturali che per gli elementi di finitura. L'ubicazione del fabbricato è in una zona centrale del Comune di Guilmi della provincia di Chieti. L'immobile in questione non risulta occupato in quanto versa in avanzato stato di degrado.

ASTE GIUDIZIARIE.it

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, il bene de quo è stato oggetto dei seguenti trasferimenti :

"[redacted] – *e contro la* [redacted] *in virtù di atto compravendita a rogito del Notaio Alfonso Monda di Napoli del 27 aprile 2011 – Repertorio 177023/35060 – innanzi citato, trascritto a Chieti il 3 maggio 2011 ai numeri 7547/5335*

Titoli precedenti:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Camilli Litterio di Vasto del 14 aprile 2008, registrato a Vasto il dì 12 maggio 2008 al numero 2176 e trascritto a Chieti il 14 maggio 2008 ai numeri 10286/7193 [redacted]

- successione di [redacted] *denuncia di successione presentata il 6 maggio 1999 – classificata al numero 100 e volume 560- trascritta a Chieti il 20 gennaio 2001 ai numeri 1088/909* [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel menzionato titolo per Notaio Monda – oltre ad indicarsi la provenienza successoria predetta (N.B : tra gli immobili indicati nella dichiarazione di successione, non risulta il "nostro" cespite) – si precisa cl [redacted] *ha r* [redacted] *egistrato a Vasto il 19 marzo al numero 338.*

Non è stata ritrovata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità contr [redacted] *a favore di* [redacted] *n riferimento al bene in esame.*

INDAGINE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, si evince che il fabbricato, localizzato sul terreno censito catastalmente al foglio 5, particella 1967, sub. 5 ricade all'interno della zona territoriale omogenea B1 (conservazione e recupero) del suddetto Comune. La struttura è risalente nel tempo ed antecedente al 1942, tuttavia, esso ha bisogno di adeguamenti rispetto alle attuali normative, soprattutto creando i servizi igienici di cui non si è avuto riscontro della loro presenza, quantomeno nei locali ove è stato possibile accedere. Inoltre si precisano due anomalie riscontrate: dalla visura catastale storica è emerso che nel 2009 è avvenuto un cambio di categoria da A/6 (abitazione rurale) alla destinazione attuale A/4 (abitazione popolare) e che contestualmente la consistenza passava dai 2,5 vani ai 4,5 vani. Alla luce di quanto è emerso, si conclude che l'immobile, allo stato e nella consistenza in cui si trova, si presenta risalente nel tempo e dunque avente una propria legittimità quantomeno d'impianto (le mura "maestre" e l'antica sagoma sottolineano tale evenienza). Tuttavia ci sono dubbi sulla legittimità nel cambio di destinazione operato nel 2009 con relativo aumento di consistenza. Si ritiene, in ogni caso, che l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando il metodo sintetico-comparativo.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Il metodo di valutazione sintetico-comparativo, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il campo dell'indagine comparativa viene esteso ad aree aventi caratteristiche similari a quelle dell'area da stimare; l'indagine si svolge sulla base di dati acquisiti direttamente e di valori accertati come congrui, relativi ad atti di compravendita e riferiti all'incirca all'epoca d'interesse della stima, tenendo conto oltre le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile anche di quelle estrinseche quali i collegamenti a strade statali e comodità dei servizi.

Il sottoscritto per effettuare tale stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2017 (cfr. O. M. I. allegata), quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Le quotazioni contenute in questa banca dati sono state considerate dal sottoscritto come punto di partenza per poi sviluppare delle indagini di mercato reali effettuate proprio sul posto, dalle quali si è potuto riscontrare che le prime sono effettivamente reali ed aggiornate.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati e pubblicati su riviste di settore;

- Possibilità di trovare un valore di mercato con il metodo del confronto anche per beni con caratteristiche esclusive non presenti in un certo mercato locale.

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- La distribuzione funzionale, la comodità d'uso degli spazi e dei collegamenti;

- L'orientamento degli ambienti;

- La localizzazione rispetto alla vicinanza/possibilità di usufruire spazi all'aperto ad uso comune o esclusivo;

- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;

- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;

- Audit ambientale, localizzazione, caratteristiche particolari che incidono sull'appetibilità della zona;

- Salubrità in termini ambientali e presenza/assenza di fonti di inquinamento ambientale ed acustico;

- Sicurezza da un punto di vista sociale e della microcriminalità;

- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;

- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;

- Qualità degli spazi pubblici, presenza di parcheggi, arredi urbani, d'illuminazione e di verde urbano.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Piano terra (lordo): 92,00 mq

Piano seminterrato (lordo): 78,00 x 0.25 = 19,50 mq(*)

Superficie Totale Appartamento = 111,50 mq

(*) *N.B. tale superficie la si è considerata nella sua totalità dello sviluppo del piano seminterrato ossia comprendendo anche le parti non accedibili che fino a prova contraria si ipotizzano far parte dell'immobile e che richiederebbero una loro accessibilità.*

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 500,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vm = Vu x Sup x CgI x CgZ x CS

dove:

*Vm è il **più probabile valore di mercato**.*

*Vu è il **valore unitario di zona**.*

*Sup è la **superficie commerciale**.*

*CgI è **il coefficiente generale dell'immobile** derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

*CgZ è il **coefficiente generale di zona** derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

*CS è il **coefficiente per la sanatoria** che tiene conto della stima dei costi per adeguare l'immobile alle attuali normative e sanare gli eventuali abusi, per presentare o completare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 500 €/mq x 111,50 mq x 0,57 x 1 x 0,84 = 26.693,10 €

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 1 immobile localizzato nel Comune di Luco dei Marsi (Aq)

Unità abitativa sita in Luco dei Marsi (Aq) alla via del Serparo, 19/21 piano T-1-2

Dati catastali: foglio 8, particella 1148

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalle indagini documentali svolte e dal sopralluogo sul posto è emerso che l'immobile sito in Luco dei Marsi (Aq) alla via del Serparo, è censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 8, particella 1148, Categoria A/5 (cfr. visure catastali allegate). Dal sopralluogo è emerso che il suddetto immobile si articola su tre livelli fuori terra, esso è ubicato all'interno del centro storico del suddetto Comune. L'immobile confina per tre lati con altre unità abitative, mentre sul rimanente prospetto Sud, confina con la pubblica via del Serparo, che collega i due assi viari via G. Garibaldi e via San Bonifacio. La suddetta via si configura con una piccola sezione stradale con una pavimentazione in pietra, e presenta gradonate per il suo intero sviluppo, tale configurazione è tipica dei centri storici dei piccoli comuni italiani.

L'ingresso è posto sulla pubblica via del Sarparo, pocanzi descritta. Siccome non si è potuto avere accesso, si procederà a descrivere l'immobile dalla planimetria catastale del 1939, avendo controllato che l'ingombro del volume esterno è conforme al catastale ad esclusione dei due "balconcini" che appresso si specificheranno meglio. L'immobile oggetto di perizia si compone di tre livelli fuoriterra, di cui il primo con accesso autonomo adibito a cantina e gli altri due con altrettanto accesso autonomo (che si caratterizza anche come accesso principale dell'immobile) che conduce ad un primo locale indicato come cucina e poi attraverso una scala, si arriva al piano soprastante attraverso una scala interna. In conclusione lo stato di conservazione dell'immobile dall'esterno non è particolarmente degradato. Anche se non si è riusciti ad accedervi, esso appare comunque occupato o comunque abbandonato da non molto tempo, per la presenza di persiane napoletane che non appaiono in disuso da molto e la presenza di alcuni suppellettili posti sui balconcini. Il contatore elettrico però appariva spento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni

Esterni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA ALLA
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 39

DIFFORMITA ALLA
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 39

Esterni

Esterni

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esterni

INDAGINE IPOTECARIA

Secondo la relazione ipo-catastale redatta dal notaio Vincenzo Pappa Monteforte, il bene de quo è stato oggetto dei seguenti trasferimenti :

"[redacted] – *e contro la* [redacted] – *in virtù di atto compravendita a rogito del Notaio Alfonso Monda di Napoli del 27 aprile 2011 – Repertorio 177023/35060 – registrato a Napoli il 29 aprile 2011 al numero 3815/1T e trascritto a L'Aquila il 4 maggio 2011 ai numeri 9806/7896.*

Titoli precedenti:

- decreto di trasferimento del 14 settembre 2007 – Cron. Numero 32823 – Repertorio 546/07 – trascritto il 22 novembre 2007 ai numeri 30491/17715 a favore [redacted] *contro la sig*[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Stornelli di Avezzano del 15 ottobre 1977 registrato ad Avezzano il 24 ottobre 1977 al numero 2428 e trascritto a L'Aquila il 24 ottobre 1977 al numero 11327 a f[redacted] [redacted]oi dichiarata fallita, come da trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento eseguita il 22 ottobre 2004 ai numeri 24445/15423, sentenza annotata di cancellazione il 22 novembre 2007 al numero 5016)".

ASTE GIUDIZIARIE.it

INDAGINE URBANISTICA

L'immobile, nello stato di fatto, risulta essere nella sua sagoma esterna, conforme alla piantina catastale risalente al 1939, che determina la condizione di legittimità dello stato di fatto, essendo aderente a quanto indicato nella detta planimetria catastale. Per inciso, la conformazione volumetrica del bene riportato in catasto è appare legittima essendo antecedente alla prima legge fondamentale dell'urbanistica italiana n. 1150 del 1942 (legge che introduceva l'obbligo di licenza edilizia). Tuttavia, poiché la destinazione catastale è A/5 (ultrapopolare senza servizi igienici) e dunque oggi "impropria" e per tanto si dovrà procedere alla definizione di una nuova categoria catastale e adeguare l'immobile inserendo i servizi igienici (sempre se tale inserimento non sia già stato realizzato nel tempo).

Da un accesso svolto presso l'ufficio tecnico del Comune di Luco dei Marsi, si è ritirato il certificato di destinazione urbanistico, riportante data 22.01.2018 prot. n. 650/2018, dal quale si evince che il fabbricato, localizzato sul terreno censito catastalmente al foglio 8, particella 1148 ricade all'interno della zona A (centro storico) del vigente Piano Regolatore Generale, così quanto attestato dal C.D.U (Certificato di destinazione urbanistica). L'attuazione del P.R.G avverrà per mezzo di un P.P. nella forma del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio (P.R.P.E) di cui agli art. 28 e 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della legge 18/1983. Inoltre in seguito all'adozione con relative Misure di Salvaguardia del " Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Frane- Bacini Liri – Garigliano e Volturno " il suddetto immobile è soggetto alle prescrizioni relative all'area C1 , (Area di possibile ampliamento dei fenomeni), disciplinato delle N.T.A del suddetto strumento urbanistico all'art. 13 "*Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografici all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco*".

Alla luce di quanto è emerso, si conclude che l'immobile, allo stato e nella consistenza in cui si trovano, presenta l'illegittimità verificata nei due balconcini costruiti in luogo delle due finestre, che difatti appaiono di non antica fattura e che ai fini della sanatoria degli abusi stessi, si ritiene che l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85.

STIMA ECONOMICA DEL BENE

Per la valutazione dei beni immobili al fine di determinare il prezzo base dell'asta, si è proceduto alla stima applicando il metodo sintetico-comparativo.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Il metodo di valutazione sintetico-comparativo, applicato al fine di determinare il valore di mercato del bene o valore venale definibile come "il più probabile valore attribuito al bene posto in vendita da un ordinario venditore e un ordinario compratore".

Il campo dell'indagine comparativa viene esteso ad aree aventi caratteristiche similari a quelle dell'area da stimare; l'indagine si svolge sulla base di dati acquisiti direttamente e di valori accertati come congrui, relativi ad atti di compravendita e riferiti all'incirca all'epoca d'interesse della stima, tenendo conto oltre le caratteristiche intrinseche proprie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile anche di quelle estrinseche quali i collegamenti a strade statali e comodità dei servizi.

Il sottoscritto per effettuare tale stima utilizza come mezzo di riscontro dei prezzi di mercato, la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2017 (cfr. O. M. I. allegata), quindi non tanto lontano dall'attualità. Tali quotazioni sono determinate da un Ente, appunto l'Agenzia del Territorio, di grande affidabilità in quanto è per legge un raccoglitore di notizie e di aggiornamenti su tutti gli immobili.

Le quotazioni contenute in questa banca dati sono state considerate dal sottoscritto come punto di partenza per poi sviluppare delle indagini di mercato reali effettuate proprio sul posto, dalle quali si è potuto riscontrare che le prime sono effettivamente reali ed aggiornate.

Riepilogando si è preferito il procedimento sintetico per le seguenti ragioni:

-Possibilità di riferirsi a valori di mercato elaborati da osservatori qualificati e pubblicati su riviste di settore;

- Possibilità di trovare un valore di mercato con il metodo del confronto anche per beni con caratteristiche esclusive non presenti in un certo mercato locale.

Ai fini della valutazione sintetica si sono considerate le seguenti condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- La distribuzione funzionale, la comodità d'uso degli spazi e dei collegamenti;

- L'orientamento degli ambienti;

- La localizzazione rispetto alla vicinanza/possibilità di usufruire spazi all'aperto ad uso comune o esclusivo;

- L'età, la qualità ed il grado delle finiture o lo stato di manutenzione;

- La consistenza commerciale e la gestibilità della vendita sul mercato immobiliare;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Audit ambientale, localizzazione, caratteristiche particolari che incidono sull'appetibilità della zona;

- Salubrità in termini ambientali e presenza/assenza di fonti di inquinamento ambientale ed acustico;

- Sicurezza da un punto di vista sociale e della microcriminalità;

- Offerta con i collegamenti urbani ed extra-urbani;

- Vicinanza con attrezzature primarie e secondarie e con i servizi;

- Qualità degli spazi pubblici, presenza di parcheggi, arredi urbani, d'illuminazione e di verde urbano.

Superfici dell' immobile al fine della valutazione

In conformità a quanto espresso dal D.P.R. 138 del 1998, recante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, la computazione della superficie commerciale, avviene considerando la superficie calpestabile, i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero fino ad un massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie delle pertinenze esclusive (terrazzi e balconi) nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

Superficie lorda dei vani principali e accessori diretti: 42,50 mq

Cantina (lordo): 21,50 x 0.25 = 5,38 mq

Balconcini: 5,00 mq x 0.3 = 1,50 mq

Superficie commerciale dell'immobile = 49,38 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'immobile in questione, sono stati accertati, mediante indagine diretta e comparativa su immobili similari e di pari grado di vetustà e soprattutto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (cfr. O. M. I. allegata), valori medi a superficie utile di 655,00 €/mq.

Tale valore medio va adeguato al caso in esame attraverso coefficienti correttivi, riportati nella formula seguente, al fine di raggiungere il più probabile valore di mercato del cespite:

Vm = Vu x Sup x CgI x CE x CgZ x CS

dove:

Vm è il ***più probabile valore di mercato.***

Vu è il ***valore unitario di zona.***

Sup è la ***superficie commerciale.***

CgI è ***il coefficiente generale dell'immobile*** *derivante dallo stato di manutenzione dell'immobile, la qualità delle finiture, l'esposizione, il piano, gli affacci.*

CgZ è il ***coefficiente generale di zona*** *derivante dall'analisi dalle caratteristiche dell'area su cui sorge l'immobile, dalla qualità della zona, dalla presenza di infrastrutture.*

CS è il ***coefficiente per la sanatoria*** *che tiene conto della stima dei costi per sanare gli eventuali abusi rilevati, presentare o completare pratiche di condono edilizio.*

Vm = 655 €/mq x 49,38 mq x 0,98 x 1 x 0,85 = 26.947,92 €

Il Consulente tecnico con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi precisazione o chiarimento dovesse necessitare.

Napoli 15/02/2018

(n° 9869 Ordine Architetti di Napoli)

(dott. Arch. Luigi di Vicino)

Via Aniello Falcone n. 394 – 80127 Napoli
Tel. 081 556 81 14 – Cell. 338 461 45 26
Pec-mail luigidivicino@pec.studiocubica.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009