

STUDIO TECNICO

Dott. Arch. Giuseppe Parentela

Via Del Sole, 2 - 66050 Roccaspinalveti (CH)

Tel. 0873/959118

C.F. PRNGPP52D30C352F - P.I. 01485840696

Tribunale di Vasto

Sezione Civile

Relazione di perizia tecnica d'ufficio alla causa promossa da [REDACTED] difesa dall'Avv.

Alessandro Barbaro, contro [REDACTED].

Esecuzione Immobiliare n° 27/2023

Giudice: Dr. Tommaso David

Premesso che

- all'udienza del 24/06/2023 il sottoscritto Arch. Parentela Giuseppe nato a Catanzaro il 30/04/1952 e residente a Roccaspinalveti in via Del Sole n° 2, veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
- dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:
 - a) Controlli prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tener conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n.742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine dell'art. 567, comma 2, c.p.c.;
 - b) Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n° 6 del comma I dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato ed in particolare:
 - 1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;
 - 2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba

sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) e relativi costi;

- 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola se mancante.
- 4) Provveda, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria esistente;
- 5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- 9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
- 10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
- 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
- 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.
- 13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
- 14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- 15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.
- 16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.
- 17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.
- 18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).
- 19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.
- 20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.
- 21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.;
- 22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;
- 23) Verifichi, se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, al fine dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020;

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: **a)** la data del giuramento; **b)** la data dell'inizio delle operazioni peritali; **c)** i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; **d)** di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga.

PREMESSA

Verifica del rispetto dei termini:

- a) data del giuramento il 03/07/2023;

- b) data dell'inizio delle operazioni peritali il 12/07/2023;
- c) concessi per l'espletamento dell'incarico 90 giorni.

Risposte in breve ai quesiti posti dal Giudice Dr. Tommaso David che in seguito saranno più dettagliati:

- a) La documentazione depositata risulta completa.
- b) Prima di accedere all'immobile ho acquisito la documentazione necessaria per l'individualizzazione del bene pignorato.
 - 1) Ho richiesto in Catasto la visura storica degli ultimi venti anni, la mappa catastale per individuare il fabbricato e la planimetria interna del bene.
 - 2) L'immobile è stato acquistato nel 1990.
 - 3) L'ultima variazione catastale è avvenuta nel 1997, e dopo l'avvenuto rilievo in sito ho riscontrato delle piccole discordanze tra la planimetria depositata e la reale situazione.
 - 4) Da ciò ho redatto la nuova planimetria.
 - 5) Il giorno 26/07/2023 mi sono recato in Comune presso l'ufficio Tecnico per controllare se l'immobile era stato costruito con licenza o concessione edilizia e verificare la conformità alla stessa, ma il fabbricato è costruito tra la fine del 1800 ed i primi del 1900 per cui non esiste alcuna concessione edilizia.

Nel 1990 l'immobile è stato acquistato dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e successivamente nel 2012 tramite una sentenza traslativa del Tribunale di Vasto la signora [REDACTED] diventava unica proprietaria.

- 6) Dopo l'acquisto sono stati fatti, dei lavori di ristrutturazione, poiché l'immobile versava in pessime condizioni, eseguendoli senza presentare alcuna pratica edilizia. I lavori realizzati ricadevano nella manutenzione ordinaria, anche per la chiusura di due finestre che sono state murate internamente, quindi senza variazione di facciata, e la modifica in alcune pareti dove risulta variato lo spessore dei muri che per risolvere il problema dell'umidità è stato creato un cappotto con delle pareti in cartongesso. Questi sono lavori sanabili, dopodiché si può fare anche la variazione in catasto per la variazione della planimetria che risulta un po' diversa.
- 7) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non c'è stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) Non ci sono debiti su spese condominiali non pagate;
- 9) Come ho specificato nel punto 5) l'unica proprietaria è la signora [REDACTED];
- 10) Ho esaminato gli stati ipotecari che ho descritto in seguito:

- 11) L'immobile risulta occupato dalla proprietaria e dalla figlia;
- 12) L'immobile non è locato;
- 13) Per quanto riguarda la vendita dell'immobile, anche se risultano al primo piano l'appartamento al piano seminterrato due locali costituiti da cantina e taverna essendo, quest'ultimi stati riportati nella stessa planimetria come accessori dell'appartamento, sarà opportuno formare un solo lotto;
- 14) In seguito sarà riportata la descrizione della stima;
- 15) Sono stati fatti del lotto i rilievi fotografici che sono stati allegati alla presente relazione;
- 16) Sarà notificato ai creditori iscritti;
- 17) Sarà predisposta una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

Il 12/07/2023 ho iniziato, accedendo nel Catasto per fare le ricerche preliminari per l'identificazione dell'immobile prelevando la planimetria per controllare l'appartamento, infine ho prelevato la visura storica dell'immobile per l'individuazione dei proprietari e per confrontare i dati con la documentazione rilasciatami dal Tribunale. L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Furci, quindi d'accordo con il custode nominato dal Tribunale di Vasto, Dott. Fernando Gabriele Pignatelli abbiamo fissato di contattare la proprietaria, per l'accesso all'immobile, per la formale immissione in possesso, per il giorno 17 Luglio 2023 alle ore 18:40. Quindi il Dott. Pignatelli ha preavvisato tramite raccomandata A/R l'esecutata per l'accesso al compendio. Quando siamo entrati all'interno dell'immobile abbiamo rinvenuto la presenza della sig.ra [REDACTED] che ci ha fornito le proprie generalità ed una figlia convivente, le quali hanno la detenzione dello stesso. Quindi ho ispezionato, insieme al Custode Dott. Fernando Gabriele Pignatelli, l'appartamento per verificare le condizioni attuali ed abbiamo visto che nonostante la costruzione dell'immobile risalga a molti anni, versa in un mediocre stato di conservazione, ed abbiamo riscontrato delle zone dove era ancora presente dell'umidità. Essendo ormai fattosi tardi, ho preso un altro appuntamento, con la proprietaria, per misurare le varie stanze in modo da verificare la corrispondenza con quelle della planimetria catastale e provvedendo anche di fare delle fotografie, avvisando che le stesse potevano essere usate sia da corredo alla relazione di stima sia per l'eventuale pubblicità nel caso di vendita. Il giorno 18 Settembre 2023 dopo aver preso appuntamento telefonicamente con la proprietaria mi sono

recato presso l'immobile per rilevare le misure dell'unità immobiliare e dei rispettivi accessori. Il giorno 25 Settembre 2023 sempre dietro appuntamento telefonico con la proprietaria sono ritornato in sito per la verifica delle misure prese, perché essendo i vani di forma irregolare, alcune camere risultavano errate.

Ciò premesso

il CTU esaminato gli atti ed i documenti di causa presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è ubicato al primo piano ed al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Furci tra la via Caselletta e la via Frainino, distinto in N.C.E.U. al foglio 20 particella 538 sub. 3. Per la costruzione del fabbricato non esiste alcuna concessione edilizia perché il fabbricato è di remota costruzione e risale tra il 1800 ed il 1900 con struttura in muratura portante, coperto con tetto a due falde. Esso è composto da un appartamento al piano primo che ha l'accesso dalla via Caselletta n. 4 tramite una scala, scomoda in quanto molto ripida, composta da solo 12 gradini e da due locali al piano seminterrato che hanno l'accesso in via Frainino.

- L'appartamento ad uso abitazione è composto da tre camere, la cucina un w.c., da un ripostiglio, comunicanti tra di loro tramite un corridoio, e nella facciata sud-ovest ci sono due balconi. L'abitazione si presenta in condizioni mediocri le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre in bagno ed in cucina le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica, i pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, i muri non presentano lesioni ma qualche parete presenta delle macchie di umidità dovute probabilmente ad infiltrazione di acqua dal tetto. Gli infissi sono in pvc e sono corredati esternamente da persiane in alluminio e sono in buone condizioni, sono presenti gli impianti idrico, elettrico e fognario, tutti funzionanti. Esso è stato acquistato nel 1990 in condizioni obsolete e tra il 1990 ed il 1997 sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione per rendere l'appartamento abitabile. Quindi sono stati cambiati gli impianti, i pavimenti, i rivestimenti, le porte di accesso alle camere, il portoncino di ingresso e quant'altro, e siccome i muri presentavano macchie di umidità sono stati costruiti dei contromuri in modo da isolare questa umidità.
- Nel piano seminterrato sono presenti come accessori dell'abitazione una cantina ed una taverna con un piccolo w.c., e per quanto hanno cercato di renderli utilizzabili si riscontrano sui muri e sulle volte grandi macchie di umidità che sgretolano man mano gli intonaci e la tinteggiatura.

In Catasto Urbano i dati risultano Foglio 20 Particella 538 sub. 3 Categoria A/2 classe U di consistenza 5,5 vani con rendita € 369,27

L'immobile è occupato dalla proprietaria e dalla figlia.

VICENDE GIURIDICHE

Alla Conservatoria Registri Immobiliari risultano la seguente formalità:

- 1) Iscrizione del 29/05/2003 Registro Particolare 1256 Registro Generale 10341 Pubblico Ufficiale Manuela Carmina Repertorio 11741 del 27/05/2003 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
- 2) Iscrizione del 03/05/2005 Registro Particolare 1309 Registro Generale 8561 Pubblico Ufficiale Manuela Carmina Repertorio 13681/9090 del 29/04/2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n.567 del 05/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/02/2009.Cancellazione totale eseguita in data 23/03/2009 (art. 13, comma 8-decies DL7/2007- art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- 3) Iscrizione del 23/11/2006 Registro Particolare 7116 Registro Generale 30782 Pubblico Ufficiale Manuela Carmina Repertorio 15352/10345 del 17/11/2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n.568 del 05/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/02/2009.Cancellazione totale eseguita in data 23/03/2009 (art. 13, comma 8-decies DL7/2007- art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- 4) Iscrizione del 22/01/2009 Registro Particolare 177 Registro Generale 1447 Pubblico Ufficiale Postiglione Coppola Pietro Repertorio 731/546 del 20/01/2009 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
- 5) Trascrizione del 05/09/2012 Registro Particolare 12302 Registro Generale 15583 Pubblico Ufficiale Giudice Tribunale Repertorio 3181 del 31/05/2012 Atto Giudiziario Sentenza Traslativa derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
- 6) Trascrizione del 16/05/2023 Registro Particolare 6939 Registro Generale 8749 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 305 del 22/04/2023 Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare da computare si trova nel Comune di Furci ed è parte di un fabbricato sito nel centro storico tra la via Caselletta e via Frainino. Essa ha l'ingresso all'appartamento in via Caselletta n° 4, che è formata al piano primo da un'abitazione composta da tre camere, una cucina, un bagno e un ripostiglio collegati tra loro da un corridoio, e due balconi, e nel piano seminterrato da una taverna e una cantina. L'appartamento ha un'altezza utile di m 2,82 tranne che nella cucina che ha il soffitto a volta ed è di m. 3,50, il piano seminterrato presenta anch'esso delle volte con altezza utile nella parte più alta di m. 2,60.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 75,91 al netto della superficie dei due balconi che risultano di mq. 8,76, per quanto riguarda il piano seminterrato la superficie utile è di mq. 30,63 così distinta: taverna mq. 17,10, cantina mq. 12,90 e w.c. 0,63, una volta calcolata la superficie commerciale si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

per quanto riguarda il primo piano il coefficiente è 1

per cantine il coefficiente è 0,20

per taverne seminterrate il coefficiente è 0,50

coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione:

- età dell'edificio oltre 100 anni, qualità popolare, stato mediocre il coefficiente visto che sono stati fatti i lavori manutenzione è di 0,50

quindi:

per il calcolo della superficie commerciale si attua un aumento della superficie utile al netto dei balconi del 16,96%, questo per dare proporzionalmente della muratura perché essendo il fabbricato costruito in muratura portante ed essendo questa di dimensioni grandi si attua questa formula per avere una superficie lorda adeguata per cui si ha:

appartamento: mq. 75,91 x 16,96% = mq. 12,87

mq. 75,91 + mq. 12,87 = **mq. 88,78** (superficie commerciale appartamento)

Superficie commerciale della taverna, cantina e w.c. del piano seminterrato

Taverna: mq. 17,10 x 16,96% = mq. 2,9

mq. 17,10 + mq. 2,9 = mq. 20 a questo valore si applica il coefficiente di differenziazione 0,50

mq. 20 x coefficiente 0,50 = **mq. 10** (superficie commerciale taverna)

Cantina: mq. 12,90 (sup. netta) x 16,96% = mq. 2,19

mq. 12,90 + mq. 2,19 = mq. 15,09

mq. 15,09 x 0,20 = **mq. 3,02** (superficie commerciale della cantina)

w.c.: mq. 0,63 (sup. netta) x 16,96% = mq. 0,11

mq. 0,63 + mq. 0,11 = **mq. 0,74** (superficie commerciale w.c.)

balconi: si applica il coefficiente 0,25

mq. 8,76 x 0,25 = **mq. 2,19** (superficie commerciale dei balconi)

la quotazione media indicativa è di € 1100,00 al mq per cui si ha:

- superficie commerciale totale unità immobiliare:

mq 88,78 + balconi mq. 2,19 + taverna mq. 10 + cantina mq. 3,02 + w.c. 0,74 = mq. 104,73

I STIMA

Quotazione di mercato

Si calcola moltiplicando la superficie lorda commerciale per la quotazione media che risulta di € 1.100,00/mq.

mq. 104,73 x € 1.100,00 x 0,50 = € 57.601,50

Totale a **€ 57.601,50**

II STIMA

Quotazione OMI

La valutazione in base alla quotazione OMI per la zona in questione va da un minimo di € 370,00 ad un massimo di € 550,00/mq.. Utilizzo il valore minimo di € 370,00/mq. per le condizioni mediocri dell'immobile

Superficie commerciale mq. 104,73 x € 370,00/mq. = € 38.750,00

Totale b **€ 38.750,00**

III STIMA

Prezzi e quotazioni immobiliari nel Comune di Furci

A settembre 2023, per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Furci sono stati richiesti da 237,00 €/mq. fino a 397,00 €/mq. con una diminuzione rispetto a Settembre 2022 del -7%. La domanda di vendita risulta molto bassa ed in base all'anno di costruzione e alle condizioni del fabbricato applico un prezzo medio di € 319,00/mq.

Per cui risulta:

mq. 104,73 x € 319,00/mq. = € 33.408,87

Totale c **€ 33.408,87**

IV STIMA

VALORE DEL BENE AI SENSI DELL'ART. 15 C.P.C. COME RICHIAMATO DALL'ART. 568 C.P.C.

La determinazione del valore del bene immobile, ai sensi del sopraccitato articolo, è stata effettuata, trattandosi di fabbricati, sulla base della rendita catastale quindi:

1) Valore dell'appartamento:

$$\text{rendita catastale} \times 1,05 \times 115 = € 369,27 \times 1,05 \times 115,5 = € 44.781,66$$

Totale d € 44.781,66

Valore medio

$$[(\text{Totale a} + \text{Totale b} + \text{Totale c} + \text{totale d}) / 4 =$$

$$= [€ 57.601,50 + € 38.750,00 + € 33.408,87 + € 44.781,66] / 4 = € 141.131,66 / 4 = € 35.282,92$$

Arrotondamento € 35.300,00

A questa somma bisogna defalcare le spese per la sanatoria e per fare la variazione catastale e riportare tutto allo stato attuale per cui si ha:

- 1) domanda in sanatoria completa degli elaborati grafici e della relazione tecnica € 1.000,00 al netto dei contributi e dell'IVA
- 2) pagamento sanzione € 516,00
- 3) 2 marche da bollo € 32,00
- 4) Diritti di segreteria € 30,00
- 5) Variazione catastale € 800,00 al netto dei contributi e dell'IVA;
- 6) Versamento per l'Agenzia del Territorio di € 100,00;

per un totale di € 2.961,84 + imprevisti 238,16 per un totale di circa € 3.200,00

quindi € 35.300,00 - € 3200,00 = si ha € 32.100,00

TOTALE (Valore Unità Immobiliare) € 32.100,00

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA.

IMMOBILE PRESSO IL COMUNE DI FURCI:

Quota pari a 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile appartenente a XXXXXXXXXX.

Lotto unico:

Diritti di proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare, sita nel Comune di Furci con ingresso principale in Via Caselletta n° 4 e accessori al piano seminterrato che hanno l'accesso in via Frainino, così composta:

- appartamento sviluppato sul piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Furci in Via Caselletta n° 4, con affaccio per due lati uno sulla via Caselletta e l'altro sulla via Frainino. L'appartamento è costituito da due camere da letto, cucina, soggiorno-pranzo, un corridoio, un bagno e un ripostiglio, per una superficie lorda di 120,90 mq. e superficie netta mq. 75,91 più

due balconi di mq. 8,76, distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 20 particella 538 sub. 3, Categoria A/2 di classe U consistenza 5,5 vani con rendita catastale € 369,27;

PREZZO A BASE D'ASTA € 32.100,00

CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI AGLI STRUMENTI URBANISTICI.

Il fabbricato sito in via Caselletta ricade nella P.R.G. in Zona A Centro Storico, è un fabbricato costruito tra il 1800 ed il 1900, non esiste alcun progetto, e la planimetria catastale varia da quella reale perché sono state apportate delle piccole modifiche tra il 1990 ed il 1997 quando sono state eseguite delle opere di manutenzione ordinaria riguardanti il montaggio di pareti in cartongesso per eliminare l'umidità dei muri, variando così gli spessori di alcuni muri e sono state chiuse solo internamente due finestre. Esternamente il fabbricato non ha subito variazioni ed i lavori eseguiti sono conformi alle leggi urbanistiche, però non avendo fatto una pratica edilizia per l'esecuzione dei lavori si dovrà chiedere una sanatoria in quanto i lavori eseguiti sono sanabili, e si dovrà fare una denuncia delle variazioni apportate anche in catasto.

Si allegano alla presente relazione:

- Documentazione fotografica;
- Rilievo planimetrico
- Planimetria catastali
- Pianta catastale dell'unità immobiliare;
- Visura catastale;

Roccaspinalveti 25/10/2023

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Parentela

