



## ***STUDIO TECNICO BARONE***

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

***Ing. Rocco Barone***

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu



Ministero della Giustizia

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (CS)**

Via G. Falcone e P. Borsellino n° 9, 87027 Paola (CS)

## **ESECUZIONE POST LEGGE 80/2005**

**R.G. Esec. 36/2020**

Il Committente:	Dott. Federica LAINO	
Ubicazione Immobile:	Via Fiume Lao n° 411, 87029 Scalea (CS)	
N. C. E. U.	Foglio 11, p.lla 590, sub 33 e sub 57	

ELABORATO	01	05/05/2021
PERIZIA C.T.U.		

<b><i>IL GIUDICE</i></b>		<b><i>IL C.T.U. INCARICATO</i></b>	
<i>Dott. Federica LAINO</i>		<i>Ing. Rocco BARONE</i>	



**STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

***Ing. Rocco Barone***

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

**R.G. Esec. 36/2020**

CREDITORE PROCEDENTE:

➤ **\*\*\*omissis\*\*\*;**

DEBITORE:

➤ **\*\*\*omissis\*\*\*;**



**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

<i>1 - Premessa</i>	<i>Pag.</i>	<b>3</b>
<hr/>		
<i>2 - Documentazione acquisita</i>	<i>Pag.</i>	<b>7</b>
<hr/>		
<i>3 - Quadro delle attività svolte</i>	<i>Pag.</i>	<b>8</b>
<hr/>		
<i>4 - Identificazione e descrizione dei beni</i>	<i>Pag.</i>	<b>9</b>
<hr/>		
<i>5 - Svolgimento principali operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<b>18</b>
<hr/>		
<i>6 - Descrizione immobile</i>	<i>Pag.</i>	<b>18</b>
<hr/>		
<i>7 - Valore del bene e costi</i>	<i>Pag.</i>	<b>22</b>
<hr/>		
<i>8 - Riepilogo e descrizione finale</i>	<i>Pag.</i>	<b>44</b>
<hr/>		
<i>9 - Congedo esperto</i>	<i>Pag.</i>	<b>47</b>

*Allegati*

- *Relazione di 2° Sopralluogo del 18/03/2021;*
- *Elaborato fotografico;*
- *Elaborati grafici;*
- *Visura Catastale Storica delle particelle;*
- *Visura Planimetrica dell'immobile;*
- *Estratto di mappa*
- *Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Scalea (CS);*
- *Titoli abilitativi;*



## **1 - PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Rocco BARONE (C.F. BRNRCC87A15G317D), iscritto nella Sez. A dell'Albo degli Ingegneri di Cosenza, Settore Civile e Ambientale, ed iscritto all'Albo CTU – categoria Ingegneri del Tribunale Ordinario di Paola (CS), in data 21/10/2020 è stato nominato C.T.U., dal Giudice Dott. Federica LAINO nel procedimento R.G. Esec. 36/2020 promosso da \*\*\*omissis\*\*\*, contro \*\*\*omissis\*\*\*.

In data 22/10/2020, la cancelleria provvedeva a comunicare l'affidamento dell'incarico, il quale è stato ufficialmente accettato dal sottoscritto in data 26/10/2020 presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola (CS) tramite giuramento telematico (art. 569 co. 1 c.p.c. così modificato dal D.L. 83/2015, nonché alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal C.S.M. l'11/10/2017).

IL G.E. affida all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base del presente mandato e delle linee guida generali per il consulente.

"...

- A -

### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descrive le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti



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

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

**Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegli:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

**Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:



- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

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

**- E -**

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

*indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

*2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la*





normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

#### **Formazione dei lotti**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

#### **Valore del bene e costi**

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

#### **DISPONE**

- che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;



# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

- *che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;*
- *che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;*
- *che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:*
  - *della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*
  - *della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

## **INVITA**

*l'Esperto:*

- *ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;*
- *a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.*

## **AUTORIZZA**

*l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).*

## **DISPONE**

*che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.*

## **ORDINA**

*al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.*

## **ASSEGNA**

*all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.*

## **RISERVA**

*previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.*

## **2 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- *Iscrizione al ruolo;*  
*Allegati:*
  - *Atto di pignoramento;*
  - *Atto di precetto;*
  - *Mutuo;*
  - *Procura.*
- *Istanza di vendita;*  
*Allegati:*





- Doc. 1 ispezione ipotecaria;
- Contributo e marca;
- Deposito nota di trascrizione 22-07-2020  
*Allegati:*
  - Nota di trascrizione;
- Relazione notarile;  
*Allegati:*
  - Relazione notarile;
- (Ex Art 498) Avviso ai creditori;  
*Allegati:*
  - Avviso 498 \*\*\**omissis*\*\*\* - \*\*\**omissis*\*\*\*;
  - Relata Di Notifica.
- Intervento di Agenzia Entrate;  
*Allegati:*
  - Fascicolo;
  - Procura.
- Nomina Custode;
- Fissata prima udienza;
- Nomina CTU;
- Inserita annotazione 22-10-2020 (modulo giuramento CTU);
- Inserita annotazione 22-10-2020 (modulo giuramento custode);
- Giuramento CTU;
- Accettazione incarico custode;
- Comunicazione data 1° Sopralluogo;
- Emissione visto 5-2-2021;
- Relazione periodica custode;
- Emissione visto 8-2-2021;
- Nota deposito;  
*Allegati:*
  - avviso e provv. ud. 569 ATTESTATO;
  - provv. ud. 569 mezzo PEC;
  - provv. ud. 569 mezzo posta ATTESTATO;
  - certificato di morte.
- Istanza accesso forzoso;
- Emissione visto 9-3-2021;

sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati perizia C.T.U.:

- Visura catastale storica;
- Visura planimetrica;
- Estratto di mappa;
- Titoli abilitativi;
- Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Scalea (CS);

### **3 - QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio della documentazione presente nel fascicolo;



- Comunicazione alle parti interessate della data di primo sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali (a mezzo pec del 04/02/2021);
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali (verbale di primo sopralluogo e inizio delle operazioni peritali in loco del 05/02/2021);
- Secondo sopralluogo (verbale di secondo sopralluogo e inizio delle operazioni peritali in loco del 18/03/2021);
- Rilievo metrico;
- Rilievo fotografico;
- Accessi presso i seguenti uffici pubblici e privati:
  - Comune di Scalea (CS);
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- Stesura, della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti.

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Visura planimetrica;
- Estratto di mappa;
- Titoli abilitativi del fabbricato depositati al comune;
- Attestato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Scalea (CS).

Per il corretto espletamento del mandato, è stata altresì condotta una approfondita ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

#### **4 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

##### ***DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE***

Gli immobili pignorati, oggetto dell'esecuzione e della stima, risultano:

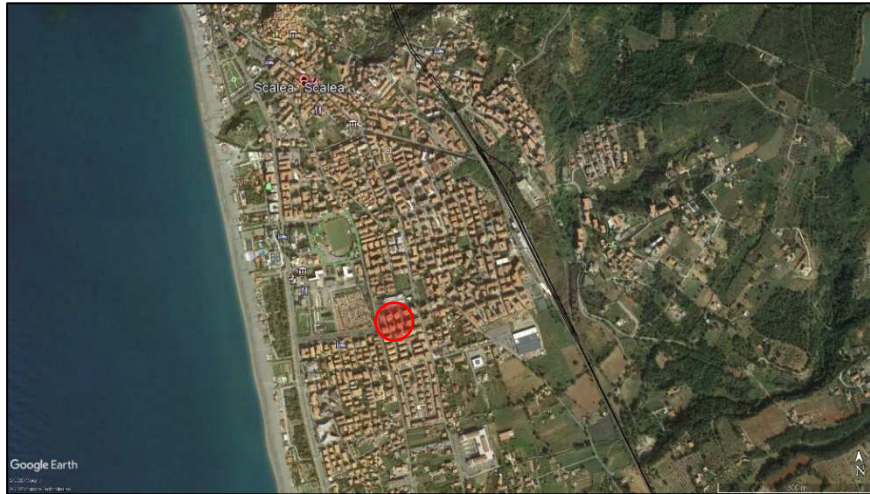
- Una abitazione di tipo economico sito in Località Cotura, piano 5 interno 33 scala G, del Comune di Scalea (CS), ed è censito in catasto al Foglio 11, mappale 590, sub 33, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani.

Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una dimensione di circa 63 mq totali, 59 mq se si escludono le parti scoperte. Il bene risulta essere intestato (1/1 della nuda proprietà) al Sig. \*\*\*omissis\*\*\*, nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* e alla Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*, nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* (Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni).

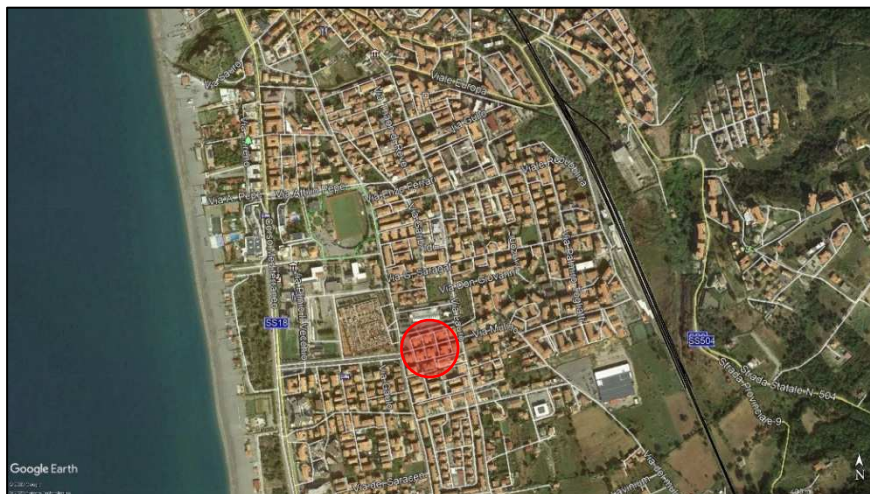
- Un locale di deposito/ magazzino sito in Località Arenile, piano T, del Comune di Scalea (CS), ed è censito in catasto al Foglio 11, mappale 590, sub 57, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq.

Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una consistenza catastale di circa 17 mq. Il bene risulta essere intestato (1/1 della nuda proprietà) al Sig. \*\*\*omissis\*\*\*, nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* e alla Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\*, nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* (Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Dal certificato di morte (atto n° 353 Parte II Serie B Ufficio 1 del comune di Rivoli (TO)) presente nel fascicolo telematico, risulta che la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* è deceduta in data \*\*\*omissis\*\*\*. Per questo motivo si desume che il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*, nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* è divenuto proprietario delle unità immobiliari oggetto della procedura.



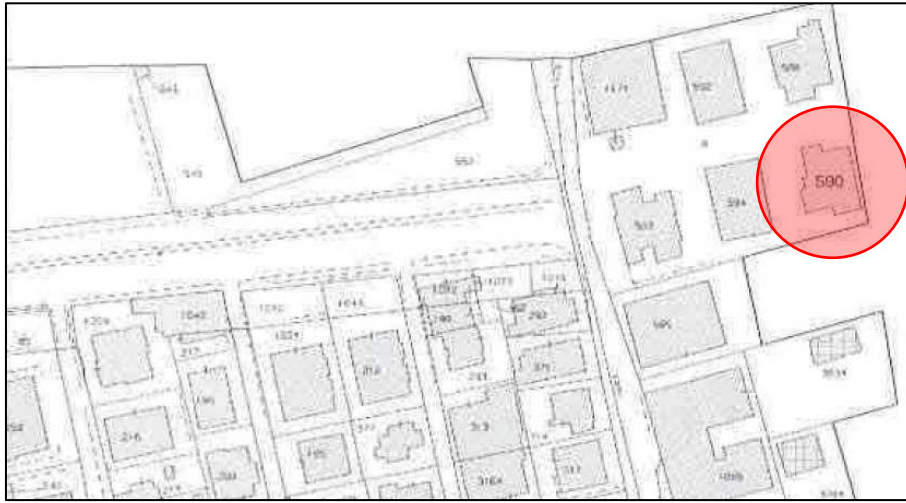
Ortofoto della zona



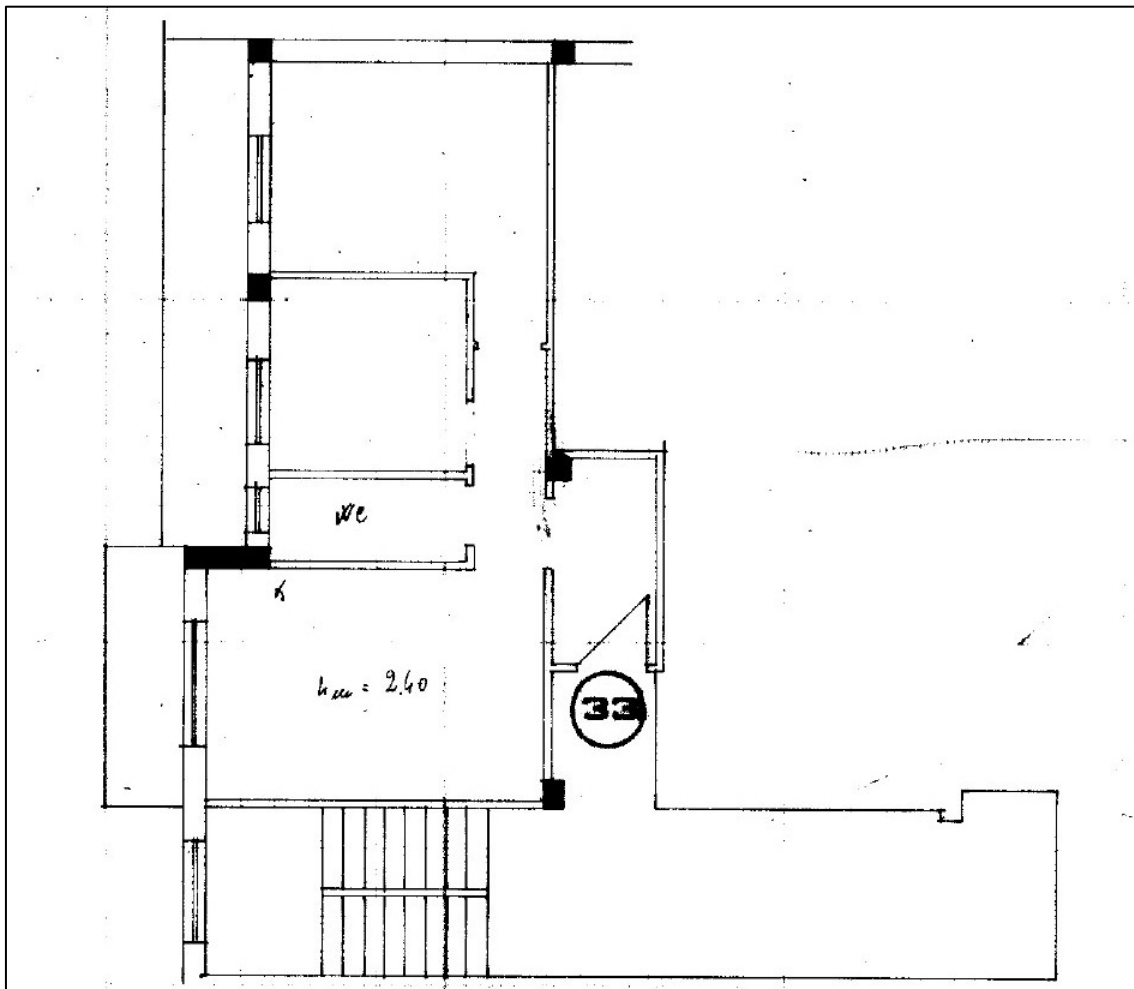
Ortofoto della zona



Ortofoto della zona

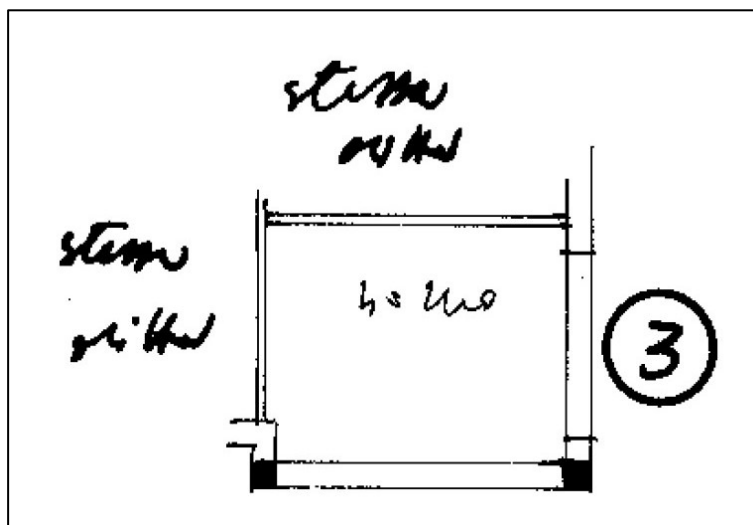


Stralcio Planimetria Catastale



Visura Planimetrica – F. 11 P.Ila 590 Sub 33





Visura Planimetrica – F. 11 P.Ila 590 Sub 57

Dall'attestato di destinazione urbanistica prot. n° 9121 del 07/04/2021, rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico Settore VII Urbanistica e Demanio del Comune di Scalea (CS), a seguito di istanza di richiesta presentata in data 01/02/2021 a mezzo Pec e assunta al prot. n° 3422 del 02/02/2021, intesa ad ottenere attestato dal quale si evincano eventuali vincoli inibitori, la destinazione Urbanistica e gli standard urbanistici dell'area in cui sono collocati gli immobili distinti in catasto al foglio n° 11, particella n° 590, sub 33 e 57, risulta che:

- per l'immobile richiamato in premessa di cui alla Concessione Edilizia n° 358 del 1981 e Concessione Edilizia in Sanatoria Legge n°47/85 n° 691 del 1997, l'area interessata è sottoposta a vincolo archeologico e vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del D.Lgs n°42/2004;
- ai sensi del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) la destinazione urbanistica di riferimento, ai sensi dell'art. 89, punto 6, del Regolamento Edilizio è "Ambito residenziale con intervento indiretto";
- all'interno delle pratiche esaminate e agli atti d'ufficio non risultano rilasciate certificazioni di abitabilità per gli immobili interessati dal procedimento;
- non vi sono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

#### **NELLO SPECIFICO**

La struttura oggetto del procedimento, in base al vigente Piano Strutturale Comunale del comune di Scalea (CS), risulta collocato in quella parte del territorio comunale classificata come Ambito residenziale con intervento indiretto (Art. 89 del P.S.C.).

Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione.

In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà necessariamente (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 9) avvenire attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica indicati all'art.8 comma5 lettera "b" (PAU – PIN) demandando agli stessi la definizione più dettagliata delle linee guida necessarie ad orientare la successiva fase di pianificazione.

In questo ambito sono consentiti, con le modalità di intervento descritte nella Parte IV, interventi di:

- manutenzione ordinaria (vedi art. 14);
- manutenzione straordinaria (vedi art. 15);
- restauro e risanamento conservativo (vedi art. 17);
- ripristino tipologico (vedi art. 18);
- ristrutturazione edilizia (vedi art. 19);
- nuove costruzioni (vedi art. 20), nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ampliamenti (vedi art. 21) nella misura massima stabilita nel presente comma 6;
- ristrutturazione urbanistica (vedi art. 22);



- demolizione (vedi art. 23);
- recupero e risanamento delle aree libere (vedi art. 24).

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenza (art. 28, comma 1);
- attività ricettive (art. 28, comma 2);
- residenza collettiva (art. 28, comma 3);
- esercizi commerciali di vicinato (art. 28, comma 4);
- medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita (art. 28, comma 5);
- pubblici esercizi (art. 28, comma 7);
- locali per lo spettacolo (art. 28, comma 10);
- piccoli uffici e studi professionali (art. 28, comma 11);
- attività terziarie e direzionali (art. 28, comma 12);
- artigianato di servizio (art. 28, comma 13);
- attività di rimessaggio veicoli e imbarcazioni (art. 28, comma 18);
- attrezzature di interesse comune (art. 28, comma 19);
- attrezzature sportive (art. 28, comma 20);
- attrezzature per il verde (art. 28, comma 21);
- attrezzature per l'istruzione superiore (art. 28, comma 22);
- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (art. 28, comma 23);
- attrezzature socio-sanitarie (art. 28, comma 26);
- attrezzature culturali (art. 28, comma 27).

In particolare, per gli interventi di nuove costruzioni e/o di ampliamento potrà essere utilizzata una volumetria massima non superiore al 10% del volume residenziale esistente nell'intero ambito residenziale con intervento indiretto, così come quantificato nella Relazione Generale del PSC.

Nella redazione dello strumento attuativo si potrà fare riferimento a due tipologie di comparti:

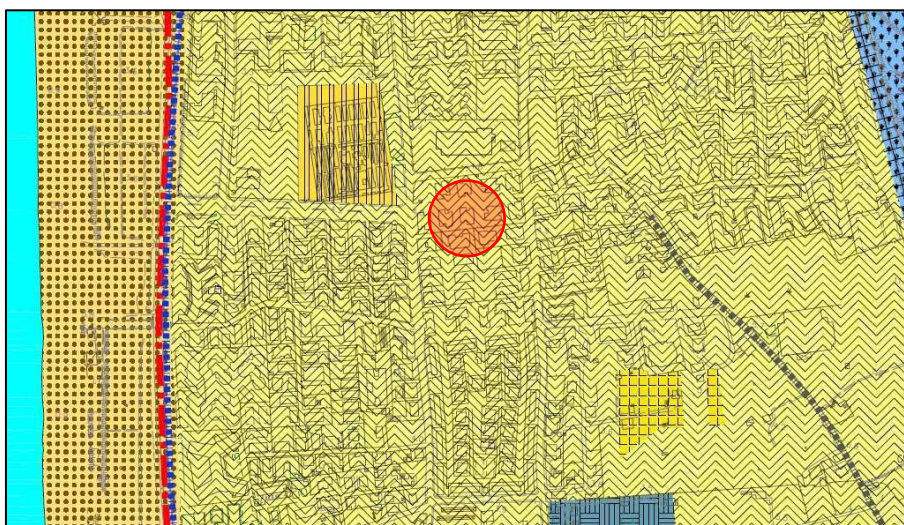
- a) un unico macrocomparto (coincidente con l'intero ambito residenziale con intervento indiretto), al quale sarà assegnata tutta la volumetria realizzabile;
- b) uno o più sottocomparti individuati dall'Amministrazione Comunale, ai quali la stessa assegnerà una quota della volumetria massima realizzabile, indipendentemente dalla volumetria effettivamente costruita nel singolo sottocomparto.

All'interno di tali comparti, lo strumento attuativo dovrà definire delle unità minime di intervento per ognuna delle quali saranno stabiliti parametri urbanistici, sia quantitativi che qualitativi.

Parametri urbanistici:

- Dc = 5,00 m;
- Ds = in linea con gli edifici adiacenti, con riferimento al valore più restrittivo;
- Df = 10,00 m.





Stralcio P.S.C. – Carta degli ambiti territoriali

Da quello che risulta dalla *Carta dei vincoli ambientali, paesaggistici e storico culturali* del comune di Scalea (CS), nella zona in cui ricade il fabbricato oggetto di intervento, sono presenti vincoli di questo tipo.

L'area di interesse risulta sottoposta ai vincoli di cui il D.Lgs 42/2004, Art. 142 – Aree tutelate per legge (articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008).

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
  - a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  - c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - e. i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
  - h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
  - l. i vulcani;
  - m. le zone di interesse archeologico.
2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
  - a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
  - b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
  - c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.



## **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4.
4. Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157.

In particolare la zona oggetto dello studio risulta far parte dei territori di cui l' Art.142 comma 1 lett. a - **Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;**

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE**

- Lotto 1:

Foglio 11, p.lla 590 sub 33 – Abitazione di tipo economico

Da quello che ci viene riferito dall'Amministratore del Condominio di cui fa parte il bene oggetto della procedura, attualmente risulta che non sono state pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno 2019-2020 e 2020-2021), ammontare di circa 392,00 € (spese preventivate).

Tali spese riguardano:

- ✓ Quote ordinarie: per l'anno 2019-2020 e 2020-2021 risultano da pagare 356,00 €;
- ✓ Spese cancello 2020: risultano da pagare 9,00 €;
- ✓ Spese pompe 2020: risultano da pagare 27,00 €;

- Lotto 2:

Foglio 11, p.lla 590 sub 57 – Locale di deposito / magazzino

Da quello che ci viene riferito dall'Amministratore del Condominio di cui fa parte il bene oggetto della procedura, attualmente risulta che non sono state pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno 2019-2020 e 2020-2021), spese per un ammontare di circa 50,00 € (spese preventivate).

Tali spese riguardano:

- ✓ Quote ordinarie: per l'anno 2019-2020 e 2020-2021 risultano da pagare 50,00 €;

### **STORIA IPOTECARIA**

Dal certificato notarile, redatto dal notaio Maurizio Lunetta presente in atti, risulta quanto segue:

“... ”

### **IMMOBILE**

- Quota dell'intero in nuda proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) sita in Scalea (CS) Via Arenile località Cotura al piano 5°, di vani 4 distinta in catasto con il foglio 11 particella 590 sub 33.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Unità immobiliare dal 09.11.2015**

CATASTO URBANO di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590 sub 33 Località Cotura al piano 5° interno 33, scala G, Zona 1, A3, classe 2, vani 4, superficie catastale 63 mq, rendita di euro 175,60.

Ditte intestate dal 09.07.2003 \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* – nuda proprietà per 1/1. \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* – usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09.07.2003 Tipo: T in atti dal 14.07.2003 Rep:58902 /Rogante: SCORNAJENCHI RICCARDO Sede RENDE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 13172 1/2003).

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 17.01.2003**

CATASTO URBANO di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590 sub 33 Località Cotura al piano 5° interno 33, scala G, Zona 1, A3, classe 2, vani 4, rendita di euro 175,60.



## **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.01.2003 protocollo n. 26213 in atti dal 17.01.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10232.1/2003).

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 27.07.1992**

CATASTO URBANO di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590 sub 33 Località Cotura - via Armile al piano 5° interno 33, scala G, Zona 1, A3, casse 2, vani 4, rendita di euro 175,60.

Ditta intestata dal 27.07.1992 \*\*\*omissis\*\*\* sede di -piena proprietà per 1/1.

Dati derivanti da COSTITUZIONE in atti dal 27.07.1992.

\*\*\*

### **Area di enti urbani e promiscui dal 06.04.2004**

CATASTO TERRENI di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590, ente urbano, Are 3 Ca 60

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 01.04.1983 protocollo n. CS0096125 in atti dal 06.04.2004 (n. 543 1/1983).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 8 - foglio 11 particella 588.

### **Area di enti urbani e promiscui dal 17.12.2002**

CATASTO TERRENI di Scalea (CS) Foglio 11 particella 8, ente urbano, Are 51 Ca 51

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 17.12.2002 protocollo n. 465471 in atti dal 17.12.2002 (n. 1308.1.1/1981).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 11 particella 8 - foglio 11 particella 594 – 593 – 592.

### **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

CATASTO TERRENI di Scalea (CS) Foglio 11 particella 8, semin. Irrig., classe 2, Are 64 Ca 11, reddito dominicale di Euro 24,83, reddito agrario di Euro 5,30.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 16.04.1985.

\*\*\*

## **STORIA DEL DOMINIO**

Detto immobile e pervenuto al signor \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, per la quota dell'intero in nuda proprietà ed alla signora \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, per la quota dell'intero in usufrutto in regime di separazione dei beni.

Giusta atto di compravendita del 09.07.2003 in notar Scornajenghi Riccardo di Rende (CS) rep. n 58902. trascritto il 11.07.2003 ai nn. 17806/13172, da potere della società \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) – codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, alla quale, il terreno identificato in catasto con il foglio 11 particelle - 106 e 9 era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 16.06.1979 in notar Armando Pantano di Cosenza, trascritto il 21.06.1979 ai nn. 10808/170816, da potere dei signori \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, \*\*\*omissis\*\*\* nata in \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*.

\*\*\*

## **IMMOBILE**

- Quota dell'intero in nuda proprietà di magazzino (C2) sita in Scalea (CS) Via Arenile località Cotura, di mq. 15, distinto in catasto con il foglio 11 particella 590 sub 57.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **Unità immobiliare dal 09.11.2015**

CATASTO URBANO di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590 sub 57 Località Arenile al piano terra, Zona 1, C2, classe 2, di mq 15, superficie catastale mq 17, rendita di euro 40,28.

Ditte intestate dal 17.02.2004 \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* – nuda proprietà per 1/1. \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* – usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17.02.2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22.03.2004 Rep. 32904 /Rogante: PRESBITERO UGO Sede: CUORGNE Reg.: Sede: VENDITA (n. 6300.1/2004).



# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 28.01.2004**

CATASTO URBANO di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590 sub 57 Località Arenile al piano terra, Zona 1, C2, classe 2, di mq 15, superficie catastale mq 17, rendita di euro 40,28.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20.07.1998 protocollo n.CS0022503 in atti da 28.01.2004 ISTANZA PROT. 1011/04 (n.8232.1/1998).

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 19.12.2002**

CATASTO URBANO di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590 sub 57 Località Arenile al piano terra, Zona 1, C2, classe 2, di mq 15, superficie catastale mq 17, rendita di euro 40,28.

Ditta intestata dal 20.07.1998: \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* - piena proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 20.07.1998 protocollo Par: CS0022503 Voltura in atti dal 28.01.2004 Rep: 2544 /Rogante; CALVELLI Sede: MORMANNO Registrazione: UR sede: CASTROVILLARI N. 347 del 04.08.1998 ISTANZA PROT. 10.11.044 (n. 8232. 1/1998).

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19.12.2002 protocollo n. 472364 in atti dal 19. 12.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51345.1/2002).

### **Situazione dell'unità immobiliare dal 30.07.1988**

CATASTO URBANO di Scalea (CS) Foglio 11 particella 590 sub 57 Località Arenile al piano terra, Zona 1, C2, classe 2, di mq 15, superficie catastale mq 17, rendita di euro 40,28.

Ditta intestata dal 30.07.1998: \*\*\*omissis\*\*\* sede di -piena proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/07/1988 in atti dal 09/06/1988 Registrazione CLS P. F. CONT. STOR. E TECN. DA VERIF. LE U. I. U. SONO CALSS. SENZA L'APPROV. T. M. NOTIF. N. 10346/98 (n.2084.1/1988).

\*\*\*

## **STORIA DEL DOMINIO**

Detto immobile e pervenuto al signor \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, per la quota dell'intero in nuda proprietà ed alla signora \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, per la quota dell'intero in usufrutto in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 17/04/2004 ai nn. 8303/6300, da potere dei signori \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Al dante causa \*\*\*omissis\*\*\*, il fabbricato di cui al foglio 11 particella 8/c, era pervenuto per la quota di cui dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 20.07.1998 in notar Calvelli Anna di Mormanno (CS) rep. n. 2544 trascritto il 04/08/1998 ai nn. 15833/12484, da potere dei signori \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*.

\*\*\*

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 10.07.2020 ai nn. 13356/9932, nascente da verbale di pignoramento immobili del 06.06.2020, Tribunale di Paola, rep. n° 337, a favore della \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\* - codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* e contro il signor \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* avente per oggetto quota dell'intero in nuda proprietà di:
  - Abitazione di tipo economico (A3) in Scalea foglio 11 particella 590 sub 33;
  - Magazzino e locale deposito (C2) in Scalea foglio 11 particella 590 sub 57.
- IPOTECA LEGALE, iscritta il 07.05.2012 ai nn. 11716/936, nascente da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del 17.04.2012, rep. n° 75/11012, a favore di \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\* - codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, domicilio ipotecario eletto \*\*\*omissis\*\*\* \*\*\*omissis\*\*\* e contro il signor \*\*\*omissis\*\*\* nato





# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*) il \*\*\*omissis\*\*\* codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\*, per un montante ipotecario di € 238.797,30 ed un capitale di € 119.398,65 avente per oggetto quota dell'intero in nuda proprietà di:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Scalea foglio 11 particella 590 sub 33;
- Magazzino e locale deposito (C2) in Scalea foglio 11 particella 590 sub 57.

\*\*\*

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI COSENZA - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

***omissis*** 01-07-1981	dal 01.01.1990 al 10.07.2020
***omissis***	dal 01.01.1990 al 10.07.2020
***omissis*** 13-03-1951	dal 01.01.1990 al 10.07.2020
***omissis*** 20-07-1954	dal 01.01.1990 al 10.07.2020

...”

## **5 - SVOLGIMENTO PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- 21/10/2020 – Conferimento incarico di C.T.U. dal Giudice Dott. Federica Laino;
- 26/10/2020 – Accettazione dell'incarico di C.T.U. 2020 presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Paola (CS) tramite giuramento telematico (art. 569 co. 1 c.p.c. così modificato dal D.L. 83/2015, nonché alla luce delle “Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida” emanate dal C.S.M. l'11/10/2017).
- 27/10/2020 – Inizio dello studio degli atti e della documentazione presente in fascicolo;
- 05/11/2020 – Contattato custode;
- 02/02/2021 – Invio, mezzo PEC, istanza di accesso agli atti al Comune di Scalea (CS);
- 04/02/2021 – Invio Pec ai soggetti interessati per comunicare la data del primo sopralluogo;
- 05/02/2021 – Primo sopralluogo (non è stato possibile accedere agli immobili per eseguire il sopralluogo);
- 08/02/2021 – Visita a Scalea, al fine di acquisire informazioni ed eseguire un'analisi dell'area urbana nelle vicinanze dell'immobile;
- 11/02/2021 – Prima visita agli uffici comunali di Scalea;
- 16/03/2021 – Seconda visita agli uffici comunali di Scalea;
- 18/03/2021 – Secondo sopralluogo e inizio delle operazioni peritali in loco;
- 18/03/2021 – Verbale primo sopralluogo;
- 18/03/2021 – Elaborato Fotografico;
- 25/03/2021 – Redazione degli elaborati grafici;
- 25/03/2010 – Terza visita agli uffici comunali di Scalea;
- 30/03/2010 – Visita all'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea (CS), al fine di consultare la documentazione di interesse relativamente all'immobile oggetto del procedimento;
- 17/09/2021 – Prima udienza presso il Tribunale Ordinario di Paola (CS);

## **6 - DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti e la documentazione presente in fascicolo, e dopo aver conferito con il custode nominato, fissava il secondo sopralluogo giorno 18/03/2021 alle ore 9:30 (circa) presso il sito in cui sono ubicati gli immobili, ovvero in Via Fiume Lao del Comune di Scalea (CS).

All'incontro, terminato alle ore 12:30, risultavano presenti, oltre al sottoscritto, il Custode, nella persona della Dott.ssa **Anna Maria Mannarino**, le Forze dell'Ordine (**Carabinieri di Scalea**, nella persona del Vice Brigadiere **Albini Felice** e Appuntato **Castaldo Salvatore**) e il Sig. **Sergio Zicarelli** (in qualità di fabbro contattato dal custode per poter accedere all'immobile).



Alle ore 9:45 di giorno 18/03/2021, arrivati sul luogo prefissato si dava ufficialmente inizio al sopralluogo, procedendo con l'individuazione degli immobili oggetto del procedimento, identificati catastalmente al foglio 11 particella 590 sub 33 e al foglio 11 particella 590 sub 57, mediante valutazioni, rilievi fotografici e misurazioni eseguite con fettuccia metrica e misuratore laser. Si verificava la rispondenza tra lo stato di fatto del bene con gli elaborati catastali.

Gli immobili fanno parte del complesso residenziale "Parco SOEVE" in via Fiume Lao n° 411, in una zona centrale del comune di Scalea (CS), come si può vedere dalle ortofoto della zona inserite in perizia.

### **LOTTO 1**

#### **Foglio 11 particella 590 sub 33**

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta a meno di 100 m dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), mentre rispetto ad elementi di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra 100 e 500 m (Comune di Scalea a 450 m, Chiesa di San Giuseppe Lavoratore a 450 m, Parco degli Angeli a 500 m ecc).

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e non presenta elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare o attraversamenti artificiali. Inoltre, non risultano presenti elementi estetici predominanti, scori caratteristici particolari o elementi naturali rilevanti e il panorama che può essere osservato dal fabbricato oggetto della procedura non ha un valore estetico degno di rilievo.

IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 358 del 27/10/1981 (pratica n°1286 del 1980) rilasciata dal Sindaco di Scalea e di Concessione in Sanatoria n° 691 del 4/11/1997 (pratica di condono edilizio n° 2244) rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica.

Si precisa che da quanto emerso dallo studio dei titoli abilitativi e degli elaborati di progetto, nonché dal confronto con i tecnici dell'Ufficio dell'Area Tecnica del comune di Scalea (CS), il fabbricato allo stato attuale sembra essere conforme a tali titoli autorizzativi presentati.

Per quanto riguarda il Certificato di Agibilità dell'immobile, lo stesso non risulta presente nel fascicolo del fabbricato al comune di Scalea (CS), come indicato nell'attestato rilasciato dall'Ufficio dell'Area Tecnica.

L'immobile di cui tratta la seguente perizia è collocato al piano quinto, al quale si accede da una scala condominiale il cui ingresso affaccia sulla corte di pertinenza del complesso residenziale "Parco SOEVE". Esso confina, a Nord con la scala condominiale, a Est affaccia su una stradina del complesso residenziale del "Parco SOEVE" e a Ovest con un'altra proprietà dello stesso condominio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura.

Il bene, del quale è stata verificata la corrispondenza con gli elaborati catastali, dalla visita in loco risulta essere un fabbricato residenziale di tipo economico che si sviluppa su un unico livello posto al quinto piano. L'immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- Superficie calpestabile – circa 49,35 mq;
- Superficie calpestabile riferita ai balconi – circa 13,40 mq;
- Superficie commerciale – circa 63,00 mq;

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale e/o catastale, la computazione non è per tutti i locali uguale e non è detto che venga considerata al 100 % del valore misurato, infatti: I muri perimetrali vengono calcolati al 100 % del valore misurato; I muri perimetrali in comune vengono calcolati al 50 % del valore misurato; Le mansarde vengono calcolati al 75 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; Sottotetti non abitabili (mansarde) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un'altezza media minima inferiore di 2,40 m e altezza media minima di 1,50 m; I soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; I soppalchi non abitabili vengono calcolati al 15 % del valore misurato; Le verande (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato; Le verande (senza finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; Le taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; I balconi e lastrici solari vengono calcolati al 25 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi e le logge vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi di attici vengono





calcolati al 40 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I portici e patii vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; Le corti e cortili vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %; I giardini e le aree di pertinenza di "appartamento" vengono calcolati al 15 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %; I giardini e le aree di pertinenza di "ville e villini" vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %; Le cantine, le soffitte e i locali accessori (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 20 % del valore misurato, per un'altezza minima di 1,50 m; I locali accessori (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un'altezza minima di 2,40 m; I locali accessori vengono calcolati al 15 % del valore misurato, per un'altezza minima di 1,50 m; I box (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 45 % del valore misurato; I box (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 50 % del valore misurato; I box (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; I posti auto coperti (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 35 % del valore misurato; I posti auto scoperti vengono calcolati al 20 % del valore misurato;

Dal sopralluogo effettuato e dalle misurazioni prese, l'immobile oggetto del procedimento, risulta composto:

- **Piano terra:** da un ingresso (circa 3,60 mq) dal quale si accede ad un disimpegno (circa 5,25 mq) che porta alla Cucina (circa 15,40 mq), alla camera da letto 1 (circa 13,45 mq), alla camera da letto 2 (circa 8,00 mq) e al bagno (circa 3,65 mq).

Il bene, attualmente, risulta libero e non occupato da terzi. Probabilmente l'immobile è utilizzato dai proprietari come casa dove trascorrere le vacanze.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato risulta essere stato costruito con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato realizzata intorno alla prima metà degli anni 1980.

Attualmente l'immobile non presenta un ottimo stato di conservazione, infatti, è possibile notare che in alcune punti sono presenti piccole lesioni sull'intonaco e alcuni segni di deterioramento dovuti all'umidità (vedi elaborato fotografico).

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta attualmente oggetto di un intervento di manutenzione, infatti, sulle pareti esterne (parete Est e parte delle pareti Nord e Sud) è presente una impalcatura per eseguire i lavori in facciata (vedi elaborato fotografico).

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. La facciata principale, dell'immobile oggetto della procedura, non presenta particolare valore architettonico e non sono presenti decori su di essa.

Il complesso turistico residenziale di cui fa parte è ben delimitato e l'ingresso è chiuso con un cancello, in modo che solo i proprietari degli immobili e i loro ospiti possono accedere alle unità residenziali. Da quello che ci viene riferito, nel complesso, si tratta di un luogo tranquillo, gestito da un Amministratore.

L'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi, un ricambio d'aria in maniera regolare e un normale soleggiamento degli ambienti e delle zone destinate alle attività giornaliere.

La dimensione dei vani è considerabile buona, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie.

Gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria, inoltre durante l'esame della funzionalità della stessa, sono state rilevate pochissime zone morte e inutilizzabili. Non sono stati individuati ambienti destinati a deposito e si è potuto notare la presenza un solo servizio igienico nell'abitazione, il quale però, è dotato dei necessari sanitari e risulta sufficiente a servire l'immobile date le dimensioni di quest'ultimo.

Lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è normale e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

Il portone di ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo, né tantomeno i materiali di cui esso è costituito hanno particolare rilevanza.

Le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica dignitosamente normali, le tinteggiature alle pareti sono di ordinaria fattura e la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente accettabile, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. La rubinetteria dei sanitari presenti nell'unità immobiliare è di forma e materiale estetico di valore ordinario, così come i caratteri estetici delle finestre delle varie stanze e gli scuri osservati dall'esterno dell'abitazione. Le placche elettriche sono di materiali e di forma non particolarmente pregiata.



**LOTTO 2**

***Foglio 11 particella 590 sub 57***

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta a meno di 100 m dal crocevia di maggiore importanza nell'area geografica oggetto di stima (valutata nel suo insieme), mentre rispetto ad elementi di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, risulta distante tra 101 e 500 m (Comune di Scalea a 450 m, Chiesa di San Giuseppe Lavoratore a 450 m, Parco degli Angeli a 500 m ecc).

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e non presenta elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare o attraversamenti artificiali. Inoltre, non risultano presenti elementi estetici predominanti, scorci caratteristici particolari o elementi naturali rilevanti e il panorama che può essere osservato dal fabbricato oggetto della procedura non ha un valore estetico degno di rilievo.

IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 358 del 27/10/1981 (pratica n°1286 del 1980) rilasciata dal Sindaco di Scalea e di Concessione in Sanatoria n° 691 del 4/11/1997 (pratica di condono edilizio n° 2244) rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica.

Si precisa che da quanto emerso dallo studio dei titoli abilitativi e degli elaborati di progetto, nonché dal confronto con i tecnici dell'Ufficio dell'Area Tecnica del comune di Scalea (CS), il fabbricato allo stato attuale sembra essere conforme a tali titoli autorizzativi presentati.

Per quanto riguarda il Certificato di Agibilità dell'immobile, lo stesso non risulta presente nel fascicolo del fabbricato al comune di Scalea (CS), come indicato nell'attestato rilasciato dall'Ufficio dell'Area Tecnica.

L'immobile di cui tratta la seguente perizia è collocato al piano terra, al quale si accede da una stradina di pertinenza del complesso residenziale "Parco SOEVE". Esso confina, a Nord e ad Ovest con altre proprietà dello stesso condominio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura, a Sud e ad Est con delle stradine del complesso residenziale del "Parco SOEVE".

Il bene, del quale è stata verificata la corrispondenza con gli elaborati catastali, dalla visita in loco risulta essere un magazzino e locale di deposito che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra. L'immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- Superficie calpestabile – circa 14,30 mq;
- Superficie commerciale – circa 17,00 mq;

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale e/o catastale, la computazione non è per tutti i locali uguale e non è detto che venga considerata al 100 % del valore misurato, infatti: I muri perimetrali vengono calcolati al 100 % del valore misurato; I muri perimetrali in comune vengono calcolati al 50 % del valore misurato; Le mansarde vengono calcolati al 75 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; Sottotetti non abitabili (mansarde) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un'altezza media minima inferiore di 2,40 m e altezza media minima di 1,50 m; I soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; I soppalchi non abitabili vengono calcolati al 15 % del valore misurato; Le verande (con finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 80 % del valore misurato; Le verande (senza finiture analoghe ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; Le taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato, per un'altezza media minima di 2,40 m; I balconi e lastrici solari vengono calcolati al 25 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi e le logge vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I terrazzi di attici vengono calcolati al 40 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; I portici e patii vengono calcolati al 35 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %; Le corti e cortili vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %; I giardini e le aree di pertinenza di "appartamento" vengono calcolati al 15 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %; I giardini e le aree di pertinenza di "ville e villini" vengono calcolati al 10 % del valore misurato fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %; Le cantine, le soffitte e i locali accessori (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 20 % del valore misurato, per un'altezza minima di 1,50 m; I locali accessori (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 35 % del valore misurato, per un'altezza minima di 2,40 m; I locali accessori vengono calcolati al 15 % del valore misurato, per un'altezza minima di



1,50 m; I box (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 45 % del valore misurato; I box (non collegati ai vani principali) vengono calcolati al 50 % del valore misurato; I box (collegati ai vani principali) vengono calcolati al 60 % del valore misurato; I posti auto coperti (in autorimessa collettiva) vengono calcolati al 35 % del valore misurato; I posti auto scoperti vengono calcolati al 20 % del valore misurato;

Dal sopralluogo effettuato e dalle misurazioni prese, l'immobile oggetto del procedimento, risulta composto:

- **Piano terra:** da un m magazzino e locale di deposito (circa 14,30 mq).

Il bene, attualmente, risulta libero e non occupato da terzi. Probabilmente l'immobile è utilizzato dai proprietari come magazzino e locale di deposito durante il periodo delle vacanze.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato risulta essere stato costruito con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato realizzata intorno alla prima metà degli anni 1980.

Attualmente l'immobile non presenta un ottimo stato di conservazione, infatti, è possibile notare che in alcune punti sono presenti piccole lesioni sull'intonaco e alcuni segni di deterioramento dovuti all'umidità (vedi elaborato fotografico).

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare risulta attualmente oggetto di un intervento di manutenzione, infatti, sulle pareti esterne (parete Est e parte delle pareti Nord e Sud) è presente una impalcatura per eseguire i lavori in facciata (vedi elaborato fotografico).

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa. La facciata principale, dell'immobile oggetto della procedura, non presenta particolare valore architettonico e non sono presenti decori su di essa.

Il complesso turistico residenziale di cui fa parte è ben delimitato e l'ingresso è chiuso con un cancello, in modo che solo i proprietari degli immobili e i loro ospiti possono accedere alle unità residenziali. Da quello che ci viene riferito, nel complesso, si tratta di un luogo tranquillo, gestito da un Amministratore.

L'immobile, essendo un magazzino e locale di deposito, non presenta un ottimo stato di finitura. Le tinteggiature alle pareti e la pavimentazione sono di ordinaria fattura, per la categoria del bene.

## **7 - VALORE DEL BENE E COSTI**

Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

### ***CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI***

I metodi estimativi si possono classificare in due categorie:

- Metodo della stima diretto;
- Metodo della stima indiretto;

In questo caso, al fine di portare a termine il compito assegnato e quindi di stimare l'immobile oggetto del procedimento, si è deciso di procedere con il metodo della stima diretto, anche detto empirico o sintetico.

In questo tipo di procedimento, si giunge al giudizio di stima mediante una valutazione logico deduttiva complessiva delle caratteristiche del bene, effettuata mediante il confronto di adeguati parametri tecnici ed economici dello stesso e da indagini di mercato effettuata su beni simili.

Le principali caratteristiche dell'immobile, che sono state considerate sono:

- Consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze;
- Fattori Posizionali:
  - Servizi pubblici nelle vicinanze;
  - Trasporti pubblici nelle vicinanze;
  - Servizi commerciali essenziali nelle vicinanze;
  - Verde pubblico nelle vicinanze;



- Infrastrutture viarie principali nelle vicinanze;
- Facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile;
- Valutare se il fabbricato è parte di un complesso residenziale delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica, solitamente con una propria viabilità interna, con eventuali servizi privati (guardiania, parco, strutture ricettive in genere);
- Valutare se il fabbricato è una struttura di vendita medio-grande, nella quale più esercizi commerciali, inseriti in una struttura a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente;
- Caratteristiche intrinseche:
  - Anno di costruzione presunto;
  - Anno di ristrutturazione presunto;
  - Livello manutentivo complessivo - la valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto citofonico/videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico:
    - ✓ è ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
    - ✓ è normale quando sono in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
    - ✓ è scadente quando sono in condizione buona fino a quattro degli stessi elementi;
  - Finiture;
  - Caratteristiche architettoniche;
  - Dotazione di impianti;
  - Pertinenze comuni;
  - Androne;
  - Parti comuni;
  - Servizi;
  - Prospicienza;
- Distribuzione:
  - Presenza di ascensori e n°;
  - Piani fuori terra;
  - Piani entro terra;
  - N° scale;
  - N° di unità abitative nel fabbricato;
  - Destinazione d'uso prevalente;
- Caratteristiche dell'unità immobiliare:
  - Livello manutentivo complessivo - la valutazione del livello manutentivo dell'immobile. tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione. È da considerarsi:
    - ✓ è ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo di buon livello per almeno otto degli elementi sopra indicati;
    - ✓ è normale quando siano in buone condizioni da cinque a sette degli elementi suddetti;
    - ✓ è scadente quando siano in condizione buona fino a quattro degli elementi.;
  - Livello di piano;
  - N° piani interni;
  - Unità immobiliare ristrutturata o meno;
  - Altezza interna prevalente;



- N° di servizi igienici;
- Affaccio:
  - ✓ di pregio: la presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico;
  - ✓ normale: la presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;
  - ✓ scadente: la presenza di affacci particolarmente degradati, nella maggioranza degli ambienti principali (presenza di fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, etc.).
- Panoramicità:
  - ✓ di pregio: la presenza di vedute, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare valore paesaggistico;
  - ✓ normale: la presenza di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;
  - ✓ scadente: la presenza di vedute, nella maggioranza degli ambienti principali, particolarmente degradate o limitate;
- Luminosità:
  - ✓ buona: se non c'è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale, negli ambienti principali, durante le ore diurne;
  - ✓ media: se si deve ricorrere all'illuminazione artificiale per una parte delle ore diurne;
  - ✓ scarsa: se si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per la maggior parte delle ore diurne;
- Dotazione d'impianti;
- Distribuzione degli spazi interni;
- Cablaggio;
- Caratteri distributivi;
- Caratteristiche costruttive;
- Piano di carico;
- Sotto Pilotis;
- Fruibilità;
- Facilità di accesso/manovra;
- Posizione commerciale;
- Fronte strada prevalente;
- Ingressi e vetrine;
- Porticato;

### ***Indagine di Mercato***

#### ***1) OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare***

La prima indagine di mercato è stata eseguita mediante il sito OMI dell'agenzia delle entrate, al fine di ottenere un quadro indicativo sulle quotazioni dei valori immobiliare nella zona di Scalea (CS).

Il risultato ottenuto dalla ricerca per l'anno 2020 - Semestre 2 sono di seguito riportati in tabella.

- Provincia: COSENZA
- Comune: SCALEA
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI, VIA SAURO, VIA V. EMANUELE, LAURO, DEL MARE, VIA REP.
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	920	1250	L	3,5	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	950	L	2,8	3,6	L
Box	NORMALE	285	420	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1300	L	3,7	4,9	L

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
  - Ottimo;
  - Normale;
  - Scadente.

Lo “STATO CONSERVATIVO” indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona;

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il valore dell’immobile oggetto di procedimento, valutato secondo la stima dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare viene fuori da:

- Valore del fabbricato:

$$V_f = S_c \times V_m$$

In cui:

$S_c$  = Superficie commerciale dell’immobile oggetto della procedura;

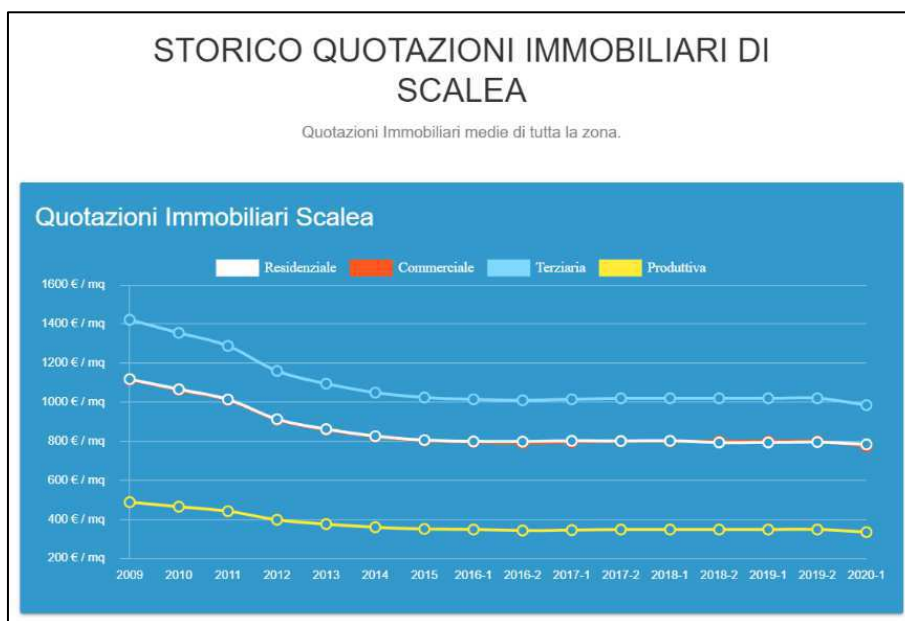
$V_m$  = Valore di mercato espresso in €/mq da valutazione OMI;

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l’immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito come zona B1 – Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI, VIA SAURO, VIA V. EMANUELE, LAURO, DEL MARE, VIA REP., attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero:

- abitazioni tipo economica, sono stimati per un valore che va da un minimo di 760 €/mq ad un massimo di 950 €/mq. In questo caso, considerato la tipologia del fabbricato e le caratteristiche dello stesso, si ritiene che il giusto valore di mercato da considerare, indicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia un valore medio di circa **855,00 €/mq**.
- magazzini e locali di deposito, sono stimati per un valore che va da un minimo di 285 €/mq ad un massimo di 420 €/mq (viene considerato il valore riferito ai box). In questo caso, considerato la tipologia del fabbricato e le caratteristiche dello stesso, si ritiene che il giusto valore di mercato da considerare, indicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia un valore medio di circa **350,00 €/mq**.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell’immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.





Dal sito internet "Requot.com"

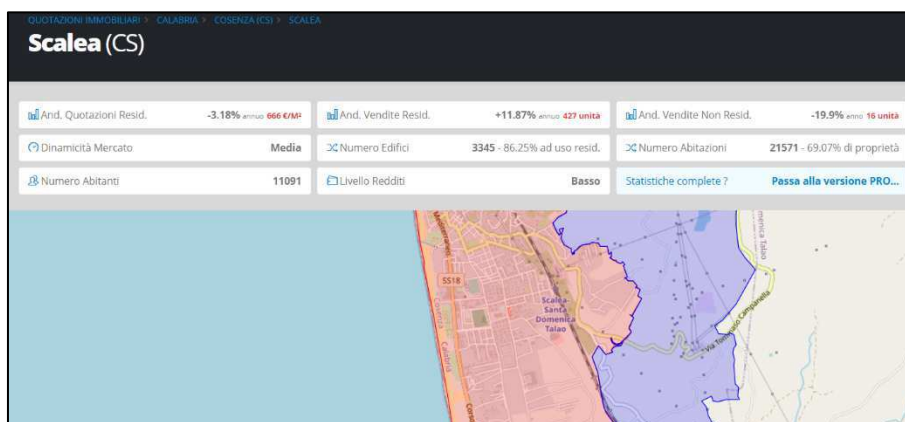
**2) Sito internet "Borsino immobiliare"**

Al fine di eseguire indagini di mercato approfondite, sono state eseguite diverse ricerche per meglio conoscere l'andamento del mercato immobiliare della zona di Scalea (CS).

Inserendo la zona di riferimento in cui è collocato l'immobile, identificata secondo la mappa di riferimento del sito come zona centrale, attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero:

- tipologie di abitazioni di tipo economico di Fascia media, sono stimati per un valore medio di circa **920,00 €/mq**;
- magazzini e locali di deposito, sono stimati per un valore di circa **290,00 €/mq**.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



Dal sito internet "Borsino immobiliare"

**3) Sito internet "Immobiliare.it"**

Al fine di eseguire indagini di mercato approfondite, sono state eseguite diverse ricerche per meglio conoscere l'andamento del mercato immobiliare della zona di Scalea (CS).

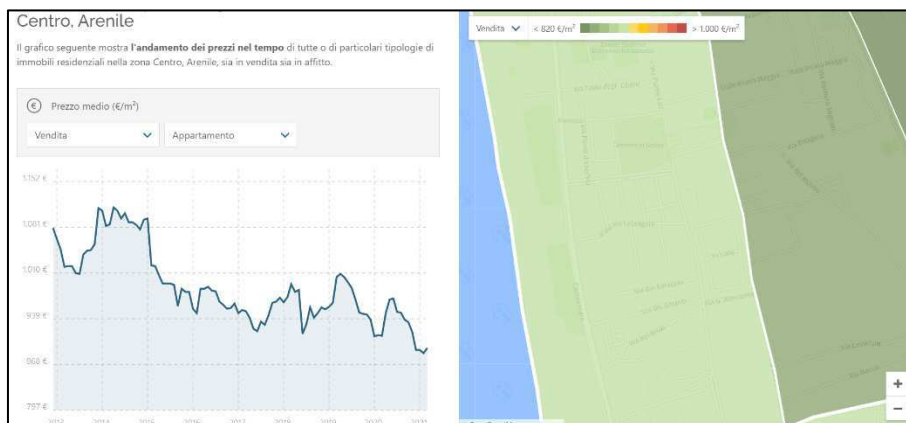
Da indagini on line sul sito dell'agenzia immobiliare.it, che si occupa di vendite e locazioni immobiliari, è venuto fuori che:

“A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 885 al metro quadro, con una diminuzione del 2,75% rispetto a Marzo 2020 (910 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro, Arenile ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2019, con un valore di € 985 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 883 al metro quadro”.

Da quello che è emerso, attualmente, gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ovvero:

- tipologie di abitazioni di tipo economico di Fascia media, sono stimati per un valore medio di circa **885,00 €/mq**;
- magazzini e locali di deposito, sono stimati per un valore di circa **350,00 €/mq**.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



Dal sito internet “Immobiliare.it”

#### 4) Sito internet “Osservatorio immobiliare Scalea”

Al fine di eseguire indagini di mercato approfondite, sono state eseguite diverse ricerche per meglio conoscere l'andamento del mercato immobiliare della zona di Scalea (CS).

Da indagini on line sul sito dell'osservatorio immobiliare a Scalea, che si occupa di quotazioni immobiliari, è venuto fuori che:

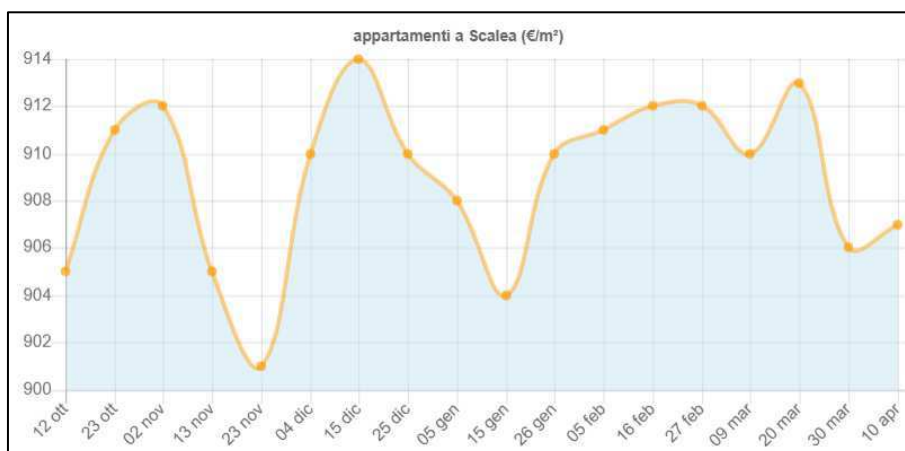
“Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (900 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 4% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 900 €/m<sup>2</sup> ed è anche di meno dell'1% inferiore alla quotazione media provinciale (900 €/m<sup>2</sup>). Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 650 €/m<sup>2</sup> e 1.050 €/m<sup>2</sup>”.

“A Scalea, su un totale di 1.498 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 1.191.

Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Scalea presenti su Caasa, aggiornato domenica 11 aprile 2021: **900 €/m<sup>2</sup>**.

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Scalea sono sostanzialmente invariati negli ultimi 6 mesi (+0,42%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è chiaramente delineata nel periodo in esame. Prezzi sostanzialmente invariati sono confermati anche negli ultimi 3 mesi.

Si precisa però che tale valore deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.



*Quotazione media al metro quadro a Scalea negli ultimi 6 mesi*

### Confronto dei risultati

#### ➤ *Abitazioni di tipo economico*

Il valore ottenuto dall'indagine di mercato eseguita sull' **OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare** (855,00 €/mq), sul sito internet dell'agenzia "**Borsino Immobiliare**" (920,00 €/mq), sul sito internet dell'agenzia "**Immobiliare.it**" (885,00 €/mq) e sul sito internet dell' "**Osservatorio immobiliare Scalea**" (900,00 €/mq) per immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto della procedura, hanno dato valori che differiscono poco fra loro.

A questo punto si procede ad eseguire una media aritmetica tra i valori trovati:

$$V_{\text{conf}} = (V_{\text{OMI}} + V_{\text{BOR}} + V_{\text{IIMM}} + V_{\text{OIS}}) / 4 = \mathbf{890,00 \text{ €/mq}}$$

#### ➤ *Magazzini e locali di deposito*

Il valore ottenuto dall'indagine di mercato eseguita sull' **OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare** (350,00 €/mq), sul sito internet dell'agenzia "**Borsino Immobiliare**" (290,00 €/mq) e sul sito internet dell'agenzia "**Immobiliare.it**" (350,00 €/mq) per immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto della procedura, hanno dato valori che differiscono poco fra loro.

A questo punto si procede ad eseguire una media aritmetica tra i valori trovati:

$$V_{\text{conf}} = (V_{\text{OMI}} + V_{\text{BOR}} + V_{\text{IIMM}}) / 3 = \mathbf{330 \text{ €/mq}}$$

Come già precedentemente specificato, si precisa però che tali valori di riferimento devono tener conto delle caratteristiche dell'immobile e dallo stato conservativo in cui essi vertono, per cui si ritiene doveroso applicare dei coefficienti correttivi, al fine di raggiungere la stima corretta.

Tali valori, quindi, andranno aggiornati in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima, partendo dalla zona per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche interne.

I coefficienti utilizzati, di seguito riportati, sono tratti sono frutto di una elaborazione statistica.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI $\Gamma_1$		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
<b>CENTRALITÀ</b>	sotto i m 100	1,092
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro.	tra i mt 101 e i m 300	1,043
	tra i mt 301 e i m 500	1,022
	tra i mt 501 e i km 1,00	1,012
	tra i km 1,01 e km 3,00	1,006
	oltre i km 3,00	1,000
<b>VICINANZA</b>	sotto i m 10	1,063
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	tra i mt 11 e i m 30	1,042
	tra i mt 31 e i m 50	1,028
	tra i mt 51 e i m 100	1,012
	tra i mt 101 e m 500	1,006
	tra i mt 501 e km 1,00	1,003
oltre i km 1,00	1,000	

*Caratteristiche posizionali – Rapporti strumentali di aggiustamento della “centralità” e “vicinanza”*

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Gamma_2$				
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +	ASSENZA -	
<b>POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale</b>				
Fognatura	PRIMARIA	1,000	0,872	
Adduzione idrica		1,000	0,853	
Linea elettrica		1,000	0,875	
Telefono		1,000	0,950	
Gas		1,000	0,950	
Scuole	SECONDARIA	1,008	1,000	
Giardini		1,018	0,998	
Linee di autobus		1,000	0,954	
Stazione ferroviaria		1,011	1,000	
Metropolitana		1,013	1,000	
Musei		1,008	1,000	
Uffici pubblici		1,014	1,000	
Posto di polizia		1,009	1,000	
Negozi e supermercati		TERZIARIA	1,015	1,000
Impianti sportivi			1,011	1,000
Cinema e teatri	1,009		1,000	
Circoli e ritrovi	1,006		1,000	
<b>NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale</b>				
Tralicci elettrici	PRIMARIA	0,972	1,000	
Depuratori		0,989	1,000	
Centrali di energia		0,930	1,000	
Cimiteri		0,983	1,000	
Binari ferroviari	SECONDARIA	0,988	1,000	
Aeroporti		0,980	1,000	
Ospedali		0,992	1,000	
Carceri		0,982	1,000	
Discoteche	TERZIARIA	0,994	1,000	
Stadio		0,990	1,000	
Industrie		0,882	1,000	

*Caratteristiche funzionali – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzioni urbane rispetto allo standard medio*



# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

<b>ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Gamma_3</math></b>		
<b>PROPRIETÀ ESTETICA</b>	<b>PRESENZA +</b>	<b>ASSENZA -</b>
<i>Caratteristiche estetiche di VISUALE</i>		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
<i>Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA</i>		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

*Caratteristiche estetiche – Rapporti strumentali di aggiustamento delle proprietà estetiche rispetto alla città*

Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati in questa parte, si ottiene il coefficiente globale della zona.

<b>EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Delta_1</math></b>			
<b>IMPIANTO</b>	<b>CASI SPECIALI</b>	<b>PRESENZA +</b>	<b>ASSENZA -</b>
Elettrico		1,000	0,988
Idrraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento	Centralizzato	1,000	0,984
Riscaldamento	Autonomo	1,002	1,000

<b>EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Delta_1</math></b>			
<b>IMPIANTO</b>	<b>CASI SPECIALI</b>	<b>PRESENZA +</b>	<b>ASSENZA -</b>
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento	Centralizzato	1,002	1,000
Condizionamento	Autonomo	1,005	1,000
Ascensore	Edificio sotto 3 piani	1,002	1,000
Ascensore	Ogni piano oltre il 3°	1,000	0,984
Piscina		1,019	1,000
Palestra		1,002	1,000
Campi da tennis		1,020	1,000
Campo da golf		1,020	1,000
Giardino privato		1,003	1,000

*Caratteristiche funzionali edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzionalità dell'edificio rispetto allo standard medio*

<b>EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE FUNZIONALI <math>\Delta_1</math></b>			
<b>IMPIANTO</b>	<b>CASI SPECIALI</b>	<b>PRESENZA +</b>	<b>ASSENZA -</b>
Elettrico		1,000	0,988
Idrraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore m <sup>2</sup> 2000	1,000	0,097
Parco	Area superiore m <sup>2</sup> 2000	1,003	1,000

*Caratteristiche funzionali edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzionalità dell'edificio rispetto allo standard medio*





<b>EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Delta_2</math></b>			
<b>ELEMENTO</b>	<b>MEDIOCRE</b>	<b>PREGEVOLE</b>	<b>ARTISTICO</b>
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica dell'atrio condominio	1,000	1,005	1,009
Estetica delle scale edificio	1,000	1,003	1,006
Estetica dei pianerottoli	1,000	1,002	1,004
Estetica del portone edificio	1,000	1,001	1,002
Estetica dei portoni alloggi	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Fama del progettista	1,000	1,005	1,010

*Caratteristiche estetiche edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento delle proprietà estetiche dell'edificio rispetto al valore medio*

<b>EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Delta_2</math></b>			
<b>ELEMENTO</b>	<b>MEDIOCRE</b>	<b>PREGEVOLE</b>	<b>ARTISTICO</b>
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale edificio	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone edificio	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Fama del progettista	1,000	1,005	1,010

*Caratteristiche estetiche edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento delle proprietà estetiche dell'edificio rispetto al valore medio*

<b>EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE ESTETICHE <math>\Delta_2</math></b>			
<b>ELEMENTO</b>	<b>MEDIOCRE</b>	<b>PREGEVOLE</b>	<b>ARTISTICO</b>
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale edificio	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone edificio	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010
Fama del progettista	1,000	1,005	1,010

*Caratteristiche sociali – Rapporti strumentali di aggiustamento dei caratteri sociali dell'edificio rispetto al valore medio*





# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

<b>EDIFICIO EC: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE <math>\Delta_4</math></b>				
<b>LAVORI DA ESEGUIRE</b>	<b>NULLI</b>	<b>MINIMI</b>	<b>PARZ.</b>	<b>TOTALI</b>
<b>ELEMENTO EDIFICIO: SCALE</b>				
Tinteggiatura pareti scale	1,000	0,999	0,997	0,995
Gradini scale	1,000	0,997	0,995	0,993
Atrio d'ingresso	1,000	0,999	0,998	0,997
Infissi delle scale	1,000	0,998	0,997	0,996
<b>ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE</b>				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
<b>ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO</b>				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
<b>ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE</b>				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
<b>ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE</b>				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
<b>ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI</b>				
Elettrico scale	1,000	0,999	0,993	0,988
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Idraulico comune	1,000	0,999	0,993	0,988
Colonne fognarie	1,000	0,999	0,992	0,985
Citofono/videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984
Antenna centralizzata	1,000	0,999	0,991	0,984

*Caratteristiche conservative e di efficienza edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento della conservazione di elementi dell'edificio rispetto al valore medio*

<b>EDIFICIO EE: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE <math>\Delta_4</math></b>				
<b>LAVORI DA ESEGUIRE</b>	<b>NULLO</b>	<b>BASSO</b>	<b>MEDIO</b>	<b>TOTALE</b>
<b>ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE</b>				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
<b>ELEMENTO EDIFICIO: TETTO PIANO</b>				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
<b>ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE</b>				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
<b>ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE</b>				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
<b>ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI</b>				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

*Caratteristiche conservative e di efficienza edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento della conservazione di elementi dell'edificio rispetto al valore medio*

Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati in questa parte, si ottiene il coefficiente globale dell'edificio.

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI $\Omega_1$				
ASPETTO FUNZIONALE	SCARSA	MEDIA	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensione ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

*Caratteristiche funzionali – Rapporti strumentali di aggiustamento delle funzionalità dell'alloggio rispetto al valore medio*

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti l'illuminazione dell'immobile, ogni stanza dell'alloggio si dirà illuminata secondo gli ordinari parametri di fisica tecnica, ovvero:

$$R_{ai} = S_f / S_p \geq 1/8$$

dove:

$R_{ai}$  = rapporto igienico aereo – illuminante;

$S_f$  = superficie finestrata;

$S_p$  = superficie del pavimento della stanza su cui affaccia la finestra;

VALORE ILLUMINAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	$R_{ai}$	Numero max vani con $R_{ai}$ insufficiente
SCARSA	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	> 0
	Bagni	cieco	–
	Vani complementari	cieco	–
NORMALE	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Bagni	cieco	–
	Vani complementari	cieco	–
BUONA	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Bagni	$R_{ai} \geq 1/16$	0
	Vani complementari	$R_{ai} \geq 1/16$	0
OTTIMA	Vani principali	$R_{ai} \geq 1/6$	0
	Bagni	$R_{ai} \geq 1/8$	0
	Vani complementari	$R_{ai} \geq 1/8$	0

*Valutazione caratteristiche di illuminazione dell'alloggio*

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti la ventilazione dell'immobile e dare ad esse un riscontro economico, si utilizzano i parametri ottimali derivanti dalla fisica tecnica, che in questo caso si riferiscono all'altezza utile dei vari locali

che compongono l'alloggio. Tali parametri, infatti, rappresentano quell'elemento in grado di assicurare una corretta circolazione dell'aria all'interno dell'immobile.

VALORE VENTILAZIONE IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	$h_u$	Numero max vani con $h_u$ insufficiente
SCARSA	Vani principali	2,70	> 0
	Bagni	2,40	
	Vani complementari	2,40	
NORMALE	Vani principali	2,70	0
	Bagni	2,40	
	Vani complementari	2,40	
BUONA	Vani principali	> 2,70 < 3,50	0
	Bagni	> 2,40 < 3,50	
	Vani complementari	> 2,40 < 3,50	
OTTIMA	Vani principali	> 3,50	0
	Bagni	> 3,50	
	Vani complementari	> 3,50	

*Valutazione caratteristiche di ventilazione dell'alloggio*

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti l'insolazione dell'immobile occorre fare riferimento al soggiorno e ai vani omologhi della zona giorno. In tali considerazioni, viene generalmente esclusa la cucina, la quale è opportuno non sia eccessivamente soleggiata, per evitare eccessivi surriscaldamenti. Ad ogni modo, sarebbe opportuno prevedere elementi ombreggianti anche nella zona giorno, al fine di evitare un surriscaldamento eccessivo di tali locali durante le stagioni più calde.

VALORE SOLEGGIAMENTO IN BASE A IRRADIAMENTO		
GRADO	DATA	H
SCARSO	21 MARZO ORE 12.00	> 6
NORMALE		> 6 ≤ 8
BUONO		> 8 ≤ 11
OTTIMO		> 11

*Valutazione caratteristiche di soleggiamento dell'alloggio*

Per quanto riguarda le caratteristiche riguardanti le dimensioni degli ambienti, si fa riferimento alle misure minime che ogni stanza, a secondo della sua destinazione d'uso, deve avere affinché la vivibilità e funzionalità di tali ambienti non risultino compromesse.

VALORI DIMENSIONALI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	VANI	$S_u$	Numero max vani con $S_u$ insufficiente
SCARSI	Camera da letto singola	m <sup>2</sup> 9	> 0
	Camera da letto doppia	m <sup>2</sup> 9	
	Soggiorno	m <sup>2</sup> 14	

GRADO	VANI	$S_u$	Numero max vani con $S_u$ insufficiente
SCARSI	Monolocale per 1 persona	m <sup>2</sup> 28	> 0
	Monolocale per 2 persone	m <sup>2</sup> 38	
	Minimo a persona	m <sup>2</sup> 14	> 0
NORMALI	Camera da letto singola	m <sup>2</sup> 9	0
	Camera da letto doppia	m <sup>2</sup> 9	
	Soggiorno	m <sup>2</sup> 14	
	Monolocale per 1 persona	m <sup>2</sup> 28	0
	Monolocale per 2 persone	m <sup>2</sup> 38	
	Minimo a persona	m <sup>2</sup> 14	
BUONI	Camera da letto singola	m <sup>2</sup> 9	< 0,8
	Camera da letto doppia	m <sup>2</sup> 9	
	Soggiorno	m <sup>2</sup> 14	
	Monolocale per 1 persona	m <sup>2</sup> 28	< 0,8
	Monolocale per 2 persone	m <sup>2</sup> 38	
	Minimo a persona	m <sup>2</sup> 14	
OTTIMI	Camera da letto singola	m <sup>2</sup> 9	< 0,6
	Camera da letto doppia	m <sup>2</sup> 9	
	Soggiorno	m <sup>2</sup> 14	
	Monolocale per 1 persona	m <sup>2</sup> 28	< 0,6
	Monolocale per 2 persone	m <sup>2</sup> 38	
	Minimo a persona	m <sup>2</sup> 14	

*Valutazione caratteristiche dimensionali dell'alloggio*

Per quanto riguarda le caratteristiche di distribuzione degli ambienti, vengono analizzati i parametri essenziali che conferiscono funzionalità alla distribuzione interna degli ambienti dell'unità immobiliare. In particolare:

- Separazione netta tra zona giorno e zona notte;
- Cucina – Soggiorno posti in maniera contigua;
- Presenza di un bagno con vasca nella zona notte e di una sala d'eau nella zona giorno;
- Ogni ambiente ha la sua privacy e non è soggetto al passaggio verso altri ambienti;
- Esistenza di un disimpegno nell'ingresso;
- Soggiorno esposto a sud, camere a ovest/est, bagni e cucina a nord;
- Ambienti a forma regolare e squadrata;
- Percorsi ridotti all'essenziale;
- Presenza di armadi a muro in ogni stanza e assenza di sporgenze della struttura.

VALORI DISTRIBUTIVI IN BASE AI PARAMETRI TECNICI				
PARAMETRO	Numero dei parametri riscontrati nell'alloggio oggetto di stima			
	SCARSO	NORMALE	BUONO	OTTIMO
Parametro presente in maniera inequivocabile	≤ 3	4 ÷ 5	6 ÷ 7	8 ÷ 9

*Valutazione caratteristiche distributive dell'alloggio*

Per quanto riguarda le caratteristiche di qualità della cucina si fa riferimento agli spazi disponibili nella stessa, essendo che in Italia generalmente, a differenza di altri paesi, il blocco cucina non è venduto insieme all'alloggio.





VALORI QUALITÀ CUCINA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI			
GRADO	Aree	m/S <sub>u</sub>	Numero max vani con m o S <sub>u</sub> insufficiente
SCARSI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	> 0
	Area libera con lato m 1,40.	≥ 4,00	
GRADO	Aree	m/S <sub>u</sub>	Numero max vani con m o S <sub>u</sub> insufficiente
NORMALI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	0
	Area libera con lato m 1,40.	≥ 4,00	
BUONI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	0
	Area libera con lato m 1,40.	> 8 ≤ 12	
OTTIMI	Fascia profonda cm 60 lineare o piegata a cm 60 o multipli di cm 60.	m 3,60	0
	Area libera con lato m 1,40.	> 12	

*Valutazione caratteristiche di qualità della cucina dell'alloggio*

La classe energetica dell'immobile è una caratteristica, che negli ultimi anni, ha assunto un valore importantissimo in riferimento al risparmio energetico e proprio per questo motivo ha una incidenza importante sul valore immobiliare di un fabbricato. Dal 2012 è diventato obbligatorio per le agenzie e qualsiasi privato che intendono vendere un immobile, comunicare al potenziale acquirente la classe energetica in cui esso è collocato, in modo che la clientela possa fare le sue valutazioni in ambito di risparmio energetico.

Le classi energetiche sono otto, ma va considerato che nel nostro paese purtroppo, la maggior parte delle costruzioni, si ritrova soltanto in classe D ed E.

VALORI RISPARMIO ENERGETICO IN BASE ALLE CLASSI		
GRADO	CLASSI ENERGETICHE	CONSUMI
SCARSO	Classe G e classe F	< 160 e > 160 Kwh/m <sup>2</sup> annuo
NORMALE	Classe E e classe D	< 90 e < 120 Kwh/m <sup>2</sup> annuo
BUONO	Classe C e classe B	< 50 e < 70 Kwh/m <sup>2</sup> annuo
OTTIMO	Classe A e classe A+	< 15 e < 30 Kwh/m <sup>2</sup> annuo

*Valutazione caratteristica energetica dell'alloggio*

L'aspetto estetico non va considerato e confuso con lo stato di conservazione dell'immobile che coincide con il livello di manutenzione degli elementi che lo compongono.

Per quanto riguarda le caratteristiche estetiche si fa riferimento agli aspetti di bellezza e unicità (se presenti) degli elementi architettonici.



<b>ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω<sub>2</sub></b>			
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>BRUTTA</b>	<b>NORMALE</b>	<b>BELLA</b>
Portone d'ingresso	0,9960	1,0000	1,0040
Porte interne	0,9920	1,0000	1,0080
Tinte e decori	0,9933	1,0000	1,0090
Pavimentazioni	0,9732	1,0000	1,0200
Piastrelle pareti bagno	0,9950	1,0000	1,0050
Piastrelle pareti cucina	0,9950	1,0000	1,0050
Rubinetteria	0,9985	1,0000	1,0020
Infissi	0,9910	1,0000	1,0090
Scuri	0,9970	1,0000	1,0030

*Caratteristiche estetiche – Rapporti strumentali di aggiustamento dell'estetica dell'alloggio rispetto al valore medio*

<b>VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLE DIMENSIONI</b>		
<b>GRADO</b>	<b>MISURA LARGHEZZA</b>	<b>MISURA LARGHEZZA</b>
BRUTTE	< 90	< 200
NORMALI	90 ÷ 100	200 ÷ 220
BELLE	> 90	> 220

*Valutazione caratteristica estetica portone dell'alloggio*

<b>VALORI ESTETICI PORTONE IN BASE ALLA CONSISTENZA</b>	
<b>GRADO</b>	<b>CONSISTENZA</b>
BRUTTE	Porte sintetiche o in legno tamburato di poco pregio
NORMALI	Porte in legno tamburato di buona essenza o in massello di poco pregio
BELLE	Porte in massello di legname pregiato e lavorate

*Valutazione caratteristica estetica porte interne dell'alloggio*

<b>VALORI ESTETICI TINTE E DECORI IN BASE ALLA TIPOLOGIA</b>	
<b>GRADO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
BRUTTE	Tinteggiature scadenti, intonaci a vista
NORMALI	Tinteggiature piatte a tempera, a lavabile oppure tappezzerie di carta
BELLE	Affreschi a soffitto, stucchi alle pareti, materiali di rifinitura di altissimo pregio come stucco, encausto, tappezzerie di stoffa pesante ecc.

*Valutazione caratteristica estetica delle tinte e dei decori dell'alloggio*

<b>VALORI ESTETICI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>	
<b>GRADO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
BRUTTE	Piastrelle di seconda scelta. Posa imperfetta
NORMALI	Piastrelle di monocottura, ceramiche non di pregio. Posa normale
BELLE	Marmo, ceramica di pregio, gres ceramico, parquet ecc.. Posa speciale

*Valutazione caratteristica estetica dei pavimenti e dei rivestimenti dell'alloggio*

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali dell'immobile, si considerano due aspetti fondamentali, ovvero il livello di piano (valido solo per gli edifici condominiali) e l'affaccio, ovvero la visuale permanente che è possibile scorgere dalla zona giorno.



# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

<b>ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI <math>\Omega_3</math></b>		
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano		
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>EDIFICIO CON ASCENSORE</b>	<b>EDIFICIO SENZA ASCENSORE</b>
<b>PIANI BASSI</b>		
Interrato o sottostanti	0,60	0,60
Seminterrato	0,65	0,65
Terreno	0,75	0,75
Rialzato	0,80	0,80
<b>PIANI INTERMEDI</b>		
Primo	0,85	0,85
Secondo	1,00	1,00
Terzo	1,01	0,97
Quarto	1,03	0,94
Quinto	1,05	0,90
Sesto	1,06	0,85
Oltre il sesto	1,07	0,80
<b>ULTIMO PIANO</b>		
Attico, semiattico	1,08	–
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente		
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>RS</b>	
Strada	0,995	
Giardino	1,003	
Piazza	1,001	
Veduta aperta	1,004	
Corte interna	0,991	
Muri o muraglioni	0,990	

*Caratteristiche posizionali o di relazione edificio condominio – Rapporti strumentali di aggiustamento posizionale dell'alloggio rispetto al valore medio*

<b>ALLOGGIO: CARATTERISTICHE POSIZIONALI <math>\Omega_3</math></b>	
AFFACCIO PREVALENTE: visuale permanente dal soggiorno o equipollente	
<b>CARATTERISTICA</b>	<b>RS</b>
Strada	1,000
Giardino	1,003
Piazza	1,001
Veduta aperta	1,004
Corte interna	0,991
Muri o muraglioni	0,990

*Caratteristiche posizionali o di relazione edificio esclusivo – Rapporti strumentali di aggiustamento posizionale dell'alloggio rispetto al valore medio*

Per quanto riguarda le caratteristiche relative al taglio dimensionale dell'immobile si fa riferimento, soprattutto, all'appetibilità che il fabbricato suscita nei potenziali acquirenti in base alle dimensioni dello stesso e quindi ai costi e oneri di gestione e mantenimento.



# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DIMENSIONALI $\Omega_4$	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	RS
Sotto i m <sup>2</sup> 40,00	1,015
Tra i m <sup>2</sup> 41,00 e i m <sup>2</sup> 50,00	1,008
Tra i m <sup>2</sup> 51,00 e i m <sup>2</sup> 60,00	1,005
Tra i m <sup>2</sup> 61,00 e i m <sup>2</sup> 80,00	1,000
Tra i m <sup>2</sup> 81,00 e i m <sup>2</sup> 100,00	0,999
Tra i m <sup>2</sup> 101,00 e i m <sup>2</sup> 120,00	0,997
Tra i m <sup>2</sup> 121,00 e i m <sup>2</sup> 150,00	0,995
Tra i m <sup>2</sup> 151,00 e i m <sup>2</sup> 180,00	0,990
Oltre i m <sup>2</sup> 180,00	0,985

*Caratteristiche dimensionali – Rapporti strumentali di aggiustamento delle dimensioni dell'alloggio rispetto al valore medio*

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Omega_5$			
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	RS
<b>DEMOLIZIONI</b>			
<b>Pareti</b>	Quattro pareti m 3,5 x 2,7 x 4	≈ m <sup>2</sup> 40	<b>0,9990</b>
<b>Pavimenti</b>	Pavimento di una stanza di ml 3 x 4	≈ m <sup>2</sup> 12	<b>0,9992</b>
<b>Rivestimenti</b>	Rivestimento per ml 4 x 2 di altezza	≈ m <sup>2</sup> 8	<b>0,9995</b>
<b>Rimozioni</b>	Rimozione elementi fatiscenti	n. 5	<b>0,9997</b>
<b>Intonaci</b>	Demolizione intonaco su pareti	≈ m <sup>2</sup> 40	<b>0,9991</b>
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione, moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.			

*Caratteristiche di conservazione – Rapporti strumentali di aggiustamento per la conservazione dell'alloggio rispetto al valore medio*

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE $\Omega_5$			
OPERE	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	RS
<b>RICOSTRUZIONI</b>			
<b>Pareti</b>	Quattro pareti m 3,5 x 2,7 x 4	≈ m <sup>2</sup> 40	<b>0,9996</b>
<b>Pavimenti</b>	Pavimento di una stanza di ml 3 x 4	≈ m <sup>2</sup> 12	<b>0,9997</b>
	Solo lucidatura di parquet o marmo	≈ m <sup>2</sup> 12	<b>0,9999</b>
<b>Rivestimenti</b>	Rivestimento m 4 x 2 di altezza	≈ m <sup>2</sup> 8	<b>0,9998</b>
<b>Intonaci</b>	Rifacimento intonaco su pareti	≈ m <sup>2</sup> 40	<b>0,9998</b>
	Solo ripresa e liscivatura intonaco esistente compresa scorticatura	≈ m <sup>2</sup> 40	<b>0,9999</b>
<b>Tinteggiature</b>	Quattro pareti di qualsiasi materiale	≈ m <sup>2</sup> 40	<b>0,9999</b>
<b>Finestre</b>	Posa finestre di m 1,20 x 2,20	≈ m <sup>2</sup> 3	<b>0,9980</b>
	Solo verniciatura	≈ m <sup>2</sup> 3	<b>0,9995</b>
<b>Porte</b>	Posa porta per una stanza media	≈ m <sup>2</sup> 2	<b>0,9990</b>
	Solo verniciatura	≈ m <sup>2</sup> 2	<b>0,9998</b>
<b>Opere speciali</b>	Ringhiere, blindatura portoncino ingresso, inferriate finestre ecc.	a numero	<b>0,999</b>
Le misure sono riferite a una singola stanza media dell'abitazione, moltiplicare, quindi, il rapporto strumentale per il numero di stanze oggetto d'intervento.			
<b>RICOSTRUZIONI</b>			
<b>Elettrico</b>	Rifacimento impianto completo	≈ n. 100 punti	<b>0,9900</b>
	Singolo punto elettrico completo	1 punto	<b>0,9999</b>
<b>Idraulico</b>	Rifacimento impianto completo	≈ n. 6 punti	<b>0,9220</b>
	Singolo punto idraulico completo	1 punto	<b>0,9870</b>
<b>Riscaldamento</b>	Rifacimento completo impianto con cambio caldaia e sanitari	≈ n. 100 pt + cld	<b>0,9667</b>
	Singolo elemento sanitario	1 punto	<b>0,9999</b>
	Cambio caldaia	1 caldaia	<b>0,9777</b>
<b>Fognario</b>	Impianto fognario colonne e collettori	a corpo	<b>0,9867</b>
Le misure sono riferite a tutto l'alloggio.			

*Caratteristiche di conservazione – Rapporti strumentali di aggiustamento per la conservazione dell'alloggio rispetto al valore medio*



# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

<b>ALLOGGIO: CONSERVAZIONE A QUADRI DI INTERVENTO Ω<sub>5</sub></b>		
<b>DESCRIZIONE QUADRO</b>	<b>ELENCO OPERE</b>	<b>RS</b>
<b>QUADRO 1</b>		
Nessun intervento necessario	Nessuna	<b>1,0000</b>
<b>QUADRO 2</b>		
Tinta alle pareti	Tinteggiatura	<b>0,9985</b>
<b>QUADRO 3</b>		
<b>Quadro 3.1</b>		
Tinta alle pareti, sostituzione dei sanitari	Tinteggiatura Sanitari	<b>0,9976</b>
<b>Quadro 3.2</b>		
Tinta alle pareti, intervento di manutenzione sull'impianto elettrico	Tinteggiatura Impianto elettrico	<b>0,9960</b>
<b>Quadro 3.3</b>		
Tinta alle pareti, sostituzione degli infissi	Tinteggiatura Infissi	<b>0,9962</b>
<b>Quadro 3.4</b>		
Tinta alle pareti, sostituzione delle porte	Tinteggiatura Porte interne	<b>0,9962</b>
<b>QUADRO 4</b>		
<b>Quadro 4.1</b>		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina	Tinteggiatura Bagni e cucina	<b>0,9918</b>
<b>Quadro 4.2</b>		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina, lucidare i pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Lucidatura	<b>0,9913</b>
<b>Quadro 4.3</b>		
Tinta alle pareti, rifare integralmente i bagni e la cucina, rifare i pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Pavimenti	<b>0,9870</b>
<b>Quadro 4.4</b>		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina, rifare impianto elettrico	Tinteggiatura Bagni e cucina Impianto elettrico	<b>0,9880</b>
<b>Quadro 4.5</b>		
Tinta alle pareti, rifare integralmente bagni e la cucina, rifare integralmente impianto elettrico, rifare integralmente impianto di riscaldamento.	Tinteggiatura Bagni e cucina Impianto elettrico Impianto riscaldamento	<b>0,9840</b>





QUADRO 5		
<b>Quadro 5.1</b>		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi	<b>0,9900</b>
<b>Quadro 5.2</b>		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, lucidare pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Lucidatura	<b>0,9833</b>
<b>Quadro 5.3</b>		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, rifare pavimenti	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Pavimenti	<b>0,9850</b>
<b>Quadro 5.4</b>		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Pavimenti Impianto elettrico	<b>0,9810</b>
<b>Quadro 5.5</b>		
Tinta alle pareti, rifare daccapo bagni e la cucina, rifare infissi, rifare pavimenti, rifare impianto elettrico, rifare impianto di riscaldamento completo	Tinteggiatura Bagni e cucina Infissi Pavimenti Impianto elettrico Impianto riscaldamento	<b>0,9770</b>

*Caratteristiche di conservazione – Rapporti strumentali di aggiustamento per i quadri di intervento conservativo*

Moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati in questa parte, si ottiene il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare.

#### **RICAPITOLANDO**

##### **LOTTO 1**

##### **Foglio 11 particella 590 sub 33**

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,08.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,98.

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 1,05.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 1,11.

Una volta terminata la valutazione analitica dei rapporti strumentali, è possibile determinare il valore unitario corretto dell'immobile oggetto del procedimento.

$$V_u = V_{rif} \times (G \times D \times W) = \mathbf{987,90 \text{ €/mq}} \text{ (circa)}$$

dove:

V<sub>u</sub> = valore unitario aggiustato;

V<sub>rif</sub> = valore unitario di riferimento;

Sc = superficie commerciale complessiva;

G = rapporto strumentale complessivo della zona;





# **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

D = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

W = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Il valore ottenuto dopo l'applicazione dei coefficienti correttivi, al fine di tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato, è perfettamente in linea con quanto riferito dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

A questo punto si può determinare il valore dell'immobile, stimato sulla base del valore unitario corretto precedentemente determinato:

$$V_{\text{imm}} = S_c \times V_u$$
$$63,00 \text{ mq} \times 987,90 \text{ €/mq} = \mathbf{62.237,70 \text{ € (circa)}}$$

Tale valore deve però tenere in considerazione del fatto che, come specificato nei paragrafi precedenti, da quanto emerso dallo studio dei titoli abilitativi e degli elaborati di progetto, nonché dal confronto con i tecnici dell'Ufficio dell'Area Tecnica del comune di Scalea (CS), il Certificato di Agibilità dell'immobile non risulta presente nel fascicolo del fabbricato.

Inoltre bisogna tenere in considerazione del fatto che, come specificato nei paragrafi precedenti, ci sono delle spese insolte nei confronti del condominio riguardanti gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno 2019-2020 e 2020-2021).

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)	=	120,00 € (circa)
TOTALE	=	120,00 € (circa)

Spese Condominiali		
Spese ordinarie 2019-2020	=	178,00 € (circa)
Spese ordinarie 2020-2021	=	178,00 € (circa)
Spese cancello	=	9,00 € (circa)
Pompe	=	27,00 € (circa)
TOTALE	=	392,00 € (circa)

$$V_{\text{imm (lotto 1)}} = V_{\text{imm (determinato)}} - \text{costi S.C.A.} - \text{Spese condominio} = 62.237,70 \text{ €} - 120,00 \text{ €} - 392,00 \text{ €} = 61.725,70 \text{ €} = \mathbf{61.724,25 \text{ € (Circa)}}$$

$$V_u \text{ (lotto 1)} = \mathbf{979,75 \text{ €/mq (Circa)}}$$

Il pignoramento riguardava la nuda proprietà dei beni oggetto della procedura però, essendo l'usufruttuario deceduto come riportato dal certificato di morte (atto n° 353 Parte II Serie B Ufficio 1 del comune di Rivoli (TO)), il valore del bene va considerato nel suo totale.

## **LOTTO 2**

### **Foglio 11 particella 590 sub 57**

Il coefficiente globale della zona, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,08.

Il coefficiente globale dell'edificio, moltiplicando fra loro tutti i coefficienti esaminati, permette di ottenere il coefficiente riassuntivo: 0,98.



## **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

**Ing. Rocco Barone**

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 0,75.

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 0,79.

Una volta terminata la valutazione analitica dei rapporti strumentali, è possibile determinare il valore unitario corretto dell'immobile oggetto del procedimento.

$$V_u = V_{rif} \times (G \times D \times W) = 260,70 \text{ €/mq (circa)}$$

dove:

$V_u$  = valore unitario aggiustato;

$V_{rif}$  = valore unitario di riferimento;

$Sc$  = superficie commerciale complessiva;

$G$  = rapporto strumentale complessivo della zona;

$D$  = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

$W$  = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Il valore ottenuto dopo l'applicazione dei coefficienti correttivi, al fine di tener conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato conservativo in cui esso verte e della zona in cui è situato, è perfettamente in linea con quanto riferito dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

A questo punto si può determinare il valore dell'immobile, stimato sulla base del valore unitario corretto precedentemente determinato:

$$V_{imm} = Sc \times V_u$$
$$17,00 \text{ mq} \times 260,70 \text{ €/mq} = 4.431,90 \text{ € (circa)}$$

Tale valore deve però tenere in considerazione del fatto che, come specificato nei paragrafi precedenti, da quanto emerso dallo studio dei titoli abilitativi e degli elaborati di progetto, nonché dal confronto con i tecnici dell'Ufficio dell'Area Tecnica del comune di Scalea (CS), il Certificato di Agibilità dell'immobile non risulta presente nel fascicolo del fabbricato.

Inoltre bisogna tenere in considerazione del fatto che, come specificato nei paragrafi precedenti, ci sono delle spese insolute nei confronti del condominio riguardanti gli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno 2019-2020 e 2020-2021).

Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)	=	120,00 € (circa)
<b>TOTALE</b>	=	<b>120,00 € (circa)</b>

Spese Condominiali		
Spese ordinarie 2019-2020	=	25,00 € (circa)
Spese ordinarie 2020-2021	=	25,00 € (circa)
<b>TOTALE</b>	=	<b>50,00 € (circa)</b>

$$V_{imm} (\text{lotto 2}) = V_{imm} (\text{determinato}) - \text{costi S.C.A.} - \text{Spese condominio} = 4.431,90 \text{ €} - 120,00 \text{ €} - 50 \text{ €} = 4.261,90 \text{ € (Circa)}$$

$$V_u (\text{lotto 2}) = 250,70 \text{ €/mq (Circa)}$$



Il pignoramento riguardava la nuda proprietà dei beni oggetto della procedura però, essendo l'usufruttuario deceduto come riportato dal certificato di morte (atto n° 353 Parte II Serie B Ufficio 1 del comune di Rivoli (TO)), il valore del bene va considerato nel suo totale.

**VALORE TOTALE IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO**

Considerando il valore stimato per il lotto 1 (*foglio 11 particella 590 sub 33*) e il lotto 2 (*Foglio 11 particella 590 sub 57*), il valore totale stimato per i beni oggetto della procedura è:

$$V_{\text{tot}} = V_{\text{lotto1}} + V_{\text{lotto2}} = 65.986,15 \text{ €}$$

**8 - RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**

Concluso il processo di indagine, relativo all'immobile oggetto del procedimento, se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appreso riportato.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA A:**

**VERIFICHE DI COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

Si rimanda a quanto specificato al punto 2 e 3 della presente relazione.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA B:**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

• Lotto 1:

Foglio 11, p.lla 590 sub 33 – Abitazione di tipo economico

L'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione e della stima, risulta una abitazione di tipo economico facente parte di un condominio sito all'interno del complesso residenziale denominato "Parco SOEVE" in Via Fiume Lao n° 411 del Comune di Scalea (CS).

Esso confina, a Nord con la scala condominiale, a Est affaccia su una stradina del complesso residenziale del "Parco SOEVE" e a Ovest con un'altra proprietà dello stesso condominio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura.

Il bene, del quale è stata verificata la corrispondenza con gli elaborati catastali, dalla visita in loco risulta essere un fabbricato residenziale di tipo economico che si sviluppa su un unico livello posto al quinto piano. L'immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- ✓ Superficie calpestabile – circa 49,35 mq;
- ✓ Superficie calpestabile riferita ai balconi – circa 13,40 mq;
- ✓ Superficie commerciale – circa 63,00 mq;

• Lotto 2:

Foglio 11, p.lla 590 sub 33 – Locale di deposito / magazzino

L'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione e della stima, risulta essere un magazzino e locale di deposito facente parte di un condominio sito all'interno del complesso residenziale denominato "Parco SOEVE" in Via Fiume Lao n° 411 del Comune di Scalea (CS).

Esso confina, a Nord e ad Ovest con altre proprietà dello stesso condominio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura, a Sud e ad Est con delle stradine del complesso residenziale del "Parco SOEVE".

Il bene, del quale è stata verificata la corrispondenza con gli elaborati catastali, dalla visita in loco risulta essere un magazzino e locale di deposito che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra. L'immobile, risulta delle seguenti dimensioni (vedi elaborati grafici):

- ✓ Superficie calpestabile – circa 14,30 mq;
- ✓ Superficie commerciale – circa 17,00 mq;



**DATI CATASTALI**

L'immobile pignorato, oggetto dell'esecuzione e della stima, risulta censito al:

- NCEU al Foglio 11, mappale 590, sub 33, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, del quale è stata verificata la corrispondenza con gli elaborati catastali. Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una dimensione di circa 63 mq totali, 59 mq se si escludono le parti scoperte.

Il bene risulta essere intestato (1/1 della nuda proprietà) al Sig. \*\*\*omissis\*\*\* (C.F. \*\*\*omissis\*\*\*), nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* e alla Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* (C.F. \*\*\*omissis\*\*\*), nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* (Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni).

- NCEU al Foglio 11, mappale 590, sub 57, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq. Dalla visura Catastale allegata alla seguente perizia, è possibile leggere che l'immobile oggetto del procedimento ha una consistenza catastale di circa 17 mq.

Il bene risulta essere intestato (1/1 della nuda proprietà) al Sig. \*\*\*omissis\*\*\* (C.F. \*\*\*omissis\*\*\*), nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* e alla Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* (C.F. \*\*\*omissis\*\*\*), nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* (Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Dal certificato di morte (atto n° 353 Parte II Serie B Ufficio 1 del comune di Rivoli (TO)) presente nel fascicolo telematico, risulta che la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* nata a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* è deceduta in data \*\*\*omissis\*\*\*. Per questo motivo si desume che il Sig. \*\*\*omissis\*\*\*, nato a \*\*\*omissis\*\*\* il \*\*\*omissis\*\*\* è divenuto proprietario delle unità immobiliari oggetto della procedura.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA C:**

**STATO DI POSSESSO**

- Lotto 1:

Foglio 11, p.lla 590 sub 33 – Abitazione di tipo economico

L'immobile esecutato risulta, allo stato attuale, libero e non occupato da terzi. Probabilmente l'immobile è utilizzato dai proprietari come casa dove trascorrere le vacanze.

- Lotto 2:

Foglio 11, p.lla 590 sub 57 – Locale di deposito / magazzino

L'immobile esecutato risulta, allo stato attuale, libero e non occupato da terzi. Probabilmente l'immobile è utilizzato dai proprietari come magazzino e locale di deposito durante il periodo delle vacanze.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA D:**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Dall'attestato di destinazione urbanistica prot. n° 9121 del 07/04/2021, rilasciato al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico Settore VII Urbanistica e Demanio del Comune di Scalea (CS), a seguito di istanza di richiesta presentata in data 01/02/2021 a mezzo Pec e assunta al prot. n° 3422 del 02/02/2021, intesa ad ottenere attestato dal quale si evincano eventuali vincoli inibitori, la destinazione Urbanistica e gli standard urbanistici dell'area in cui sono collocati gli immobili distinti in catasto al foglio n° 11, particella n° 590, sub 33 e 57, risulta che:

- per l'immobile richiamato in premessa di cui alla Concessione Edilizia n° 358 del 1981 e Concessione Edilizia in Sanatoria Legge n°47/85 n° 691 del 1997, l'area interessata è sottoposta a vincolo archeologico e vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del D.Lgs n°42/2004;
- ai sensi del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) la destinazione urbanistica di riferimento, ai sensi dell'art. 89, punto 6, del Regolamento Edilizio è "Ambito residenziale con intervento indiretto";



- all'interno delle pratiche esaminate e agli atti d'ufficio non risultano rilasciate certificazioni di abitabilità per gli immobili interessati dal procedimento;
- non vi sono acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

Per ciò che concerne la situazione condominiale:

- Lotto 1:

Foglio 11, p.lla 590 sub 33 – Abitazione di tipo economico

Da quello che ci viene riferito dall'Amministratore del Condominio di cui fa parte il bene oggetto della procedura, attualmente risulta che non sono state pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno 2019-2020 e 2020-2021), spese per un ammontare di circa 392,00 € (spese preventivate).

Tali spese riguardano:

- ✓ Quote ordinarie: per l'anno 2019-2020 e 2020-2021 risultano da pagare 356,00 €;
- ✓ Spese cancello 2020: risultano da pagare 9,00 €;
- ✓ Spese pompe 2020: risultano da pagare 27,00 €;

- Lotto 2:

Foglio 11, p.lla 590 sub 57 – Locale di deposito / magazzino

Da quello che ci viene riferito dall'Amministratore del Condominio di cui fa parte il bene oggetto della procedura, attualmente risulta che non sono state pagate, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno 2019-2020 e 2020-2021), spese per un ammontare di circa 50,00 € (spese preventivate).

Tali spese riguardano:

- ✓ Quote ordinarie: per l'anno 2019-2020 e 2020-2021 risultano da pagare 50,00 €;

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA E:**

**REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

IL fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato mediante Concessione Edilizia n° 358 del 27/10/1981 (pratica n°1286 del 1980) rilasciata dal Sindaco di Scalea e di Concessione in Sanatoria n° 691 del 4/11/1997 (pratica di condono edilizio n° 2244) rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica.

Si precisa che da quanto emerso dallo studio dei titoli abilitativi e degli elaborati di progetto, nonché dal confronto con i tecnici dell'Ufficio dell'Area Tecnica del comune di Scalea (CS), il fabbricato allo stato attuale sembra essere conforme a tali titoli autorizzativi presentati.

Per quanto riguarda il Certificato di Agibilità dell'immobile, lo stesso non risulta presente nel fascicolo del fabbricato al comune di Scalea (CS), come indicato nell'attestato rilasciato dall'Ufficio dell'Area Tecnica.

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA F:**

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

Viste le caratteristiche del bene pignorato e considerato che si tratta di immobili di diversa natura, ben distinti e separati tra loro, si ritiene che gli stessi possano essere divisi in 2 lotti, senza causare una probabile perdita di utilità economica degli stessi. In particolare:

- Lotto 1: Foglio 11, p.lla 590 sub 33 (abitazione di tipo economico);
- Lotto 2: Foglio 11, p.lla 590 sub 57 (locale di deposito / magazzino).

➤ **CIRCA IL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA G:**

**VALORE DEL BENE E COSTI**

- Lotto 1:

Foglio 11, p.lla 590 sub 33 – Abitazione di tipo economico

Valore unitario finale stimato dell'immobile:  $V_u (\text{lotto 1}) = 979,75 \text{ €/mq}$  (Circa)

Valore finale stimato dell'immobile:  $V_{\text{imm}} (\text{lotto 1}) = S_c \times V_u = 63,00 \text{ mq} \times 979,75 \text{ €/mq} = 61.724,25 \text{ €}$  (Circa)





## **STUDIO TECNICO BARONE**

INGEGNERIA E ARCHITETTURA

***Ing. Rocco Barone***

Tel. 3407060187

E-mail: roccobarone87@gmail.com; Pec: rocco.barone.87@ingpec.eu

---

- Lotto 2:

Foglio 11, p. lla 590 sub 57 – Locale di deposito / magazzino

Valore unitario finale stimato dell'immobile:  $V_u$  (lotto 2) = **250,70 €/mq** (Circa)

Valore finale stimato dell'immobile:  $V_{imm}$  (lotto 2) =  $Sc \times V_u = 17,00 \text{ mq} \times 250,70 \text{ €/mq} = \mathbf{4.261,90 \text{ €}}$  (Circa)

- Valore totale immobili oggetto del procedimento

Considerando il valore stimato per il lotto 1 (***foglio 11 particella 590 sub 33***) e il lotto 2 (***Foglio 11 particella 590 sub 57***), il valore totale stimato per i beni oggetto della procedura è:

Valore totale stimato degli immobili:  $V_{tot} = V_{lotto1} + V_{lotto2} = \mathbf{65.986,15 \text{ €}}$

### **9 - CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dell'immobile, così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.