

Dott. Ing. Francesco TRIPICCHIO  
Via C. Colombo, 25  
87020 ACQUAPPESA (CS)  
Tel. 3389166721  
C.F. TRPFNC77B18D086C

*RELAZIONE TECNICA DI STIMA NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DALL'ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA CON SEDE IN ROMA (CREDITORE PROCEDENTE) CONTRO [REDACTED] (DEBITORE ESECUTATO), ANNOTATA AL N° 76/2017 R.G. DEL TRIBUNALE DI PAOLA.*

---

|  |    |
|--|----|
| Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti .....                     | 2  |
| Espletamento del mandato .....   | 6  |
| Premessa introduttiva .....  | 6  |
| A) Verifica della completezza della documentazione .....                       | 6  |
| Atto di pignoramento.....  | 6  |
| Relazione ipocatastale .....   | 6  |
| B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.....                         | 9  |
| Dati catastali .....   | 9  |
| C) Stato di possesso del bene .....  | 11 |
| Contratto di locazione .....   | 11 |
| Determinazione del canone locativo annuo.....                                  | 11 |
| D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....   | 11 |
| E) Regolarità edilizia ed urbanistica.....                                     | 11 |
| Destinazione urbanistica dei terreni .....                                     | 11 |
| Regolarità edilizia del fabbricato.....  | 12 |
| Opere difformi rispetto ai provvedimenti autorizzativi .....                   | 13 |
| F) Formazione dei lotti .....  | 14 |
| G) Valore del bene e costi .....   | 14 |
| Descrizione dei beni.....  | 14 |
| Metodo di stima.....   | 16 |
| Valore di ricostruzione deprezzato: costo di costruzione e deprezzamento ..... | 17 |
| Valore dell'area .....   | 21 |
| Valore dell'immobile .....   | 22 |
| Elenco allegati.....   | 23 |

Il CTU  
(dott. ing. Francesco Tripicchio)

### ***Affidamento dell'incarico e formulazione dei quesiti***

Il sottoscritto dott. Ing. Francesco Tripicchio ha ricevuto dal sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Federica Laino incarico, in qualità di consulente tecnico di Ufficio, nell'ambito della procedura esecutiva promossa dall'Istituto per il credito sportivo con sede in Roma (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato), annotata al n°76/2017 R.G. del Tribunale di Paola.

Al sottoscritto, che ha accettato, il Giudice dell'Esecuzione ha affidato 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 alleggi 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;descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione

dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

### **Identificazione progressa 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, allegghi:

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine 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 valor 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.

### ***Espletamento del mandato***

#### **Premessa introduttiva**

Dopo aver esaminato gli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio, per l'espletamento del mandato il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale relativa al bene, a valutare le risultanze della documentazione ipotecaria allegata in atti e a richiedere al Comune di Scalea le attestazioni riguardanti la regolarità urbanistica del bene ovvero gli estremi delle concessioni edilizie rilasciate per la costruzione del manufatto.

All'esito dell'analisi della documentazione in atti e stante l'acquisizione dell'ulteriore documentazione è stato possibile rispondere a quanto richiesto dal sig. Giudice.

Lo scrivente ha sottoposto la relazione in bozza alle parti e queste nulla hanno osservato in merito a quanto relazionato.

#### ***A) Verifica della completezza della documentazione***

##### **Atto di pignoramento**

Nell'atto di pignoramento immobiliare dell'Istituto per il credito sportivo in amministrazione straordinaria con sede in Roma, codice fiscale e partita iva 00644160582, contro [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza in data 18/7/2017 al 16789 di registro particolare, i beni su cui grava detta formalità sono i seguenti:

- terreno in Scalea al foglio 1 particella n° 1501

L'atto di pignoramento è stato notificato alla parte in data 7/6/2017.

##### **Relazione ipocatastale**

Il certificato notarile sostitutivo della documentazione di cui all'art. 567 comma II c.p.c., redatto in data 12.10.2018, riporta che:

alla data del 13 settembre 2017, in relazione ai seguenti beni:

*in comune di Scalea:*

- *ente urbano, censito al **Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particella 1501, superficie ha.are.ca 02.05.65, senza redditi;***
- \* *in base ai Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza i predetti beni immobili risultano di piena ed esclusiva proprietà della società "[REDACTED]"*

\_\_\_\_\_ in  
forza dei seguenti titoli:

- donazione accettata ai rogiti del Notaio Panvini Rosati Massimo Maria di Roma in data 1 marzo 2013, repertorio n. 56622, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza in data 4 marzo 2013 al n. 4015 di registro particolare, contro CAMPILONGO Adalberto nato a Scalea (CS), il 23 aprile 1942, avente ad oggetto l'area di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particella 1497, con precisazione che tale particella, mediante variazione n. 84519.2/2013 del 10 maggio 2013 di cui al protocollo CS0084519, è stata unita alla predetta particella 1501;
- compravendita ai rogiti del Notaio Titomanlio Vincenzo di Scalea in data 3 aprile 2004, repertorio n. 88048, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza in data 28 aprile 2004 al n. 9088 di registro particolare, contro '\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ avente ad oggetto le aree di terreno censite al Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particelle 148, 393, 454, 935, 946, 950, 920, 392, 392/A e 392/D, con precisazione che:
  - \* la particella 392/D (consistenza 1 are 30 centiare), mediante variazione n. 11013.1/2008 del 5 giugno 2008 di cui al protocollo CS0250916, ha originato la particella 926 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Scalea;
  - \* le particelle 148, 393, 454, 935, 946, 950, 920, 392, 392/A e 392/D, mediante variazione n. 84519.2/2013 del 10 maggio 2013 di cui al protocollo CS0084519, sono state unite alla predetta particella 1501;
- successiva trascrizione in rettifica dell'atto da ultimo citato in data 23 luglio 2008 al n. 17271 di registro particolare, nascente da atto ai rogiti del Notaio Titomanlio Vincenzo di Scalea in data 12 luglio 2008, repertorio n. 96360, finalizzato all'integrazione delle particelle 918, 919, 356, 359, 953 e 458 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Scalea come riporta il quadro D) della medesima nota:

“CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE DALL'ART. 76 DEL D. L. 28.12.2000 N. 445 ED ANCHE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 46 E 47 DEL PREDETTO D. L. MINERVINI BENIAMINO, NELLA SUA QUALITÀ DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA PREDETTA SOCIETÀ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ IN LIQUIDAZIONE, DICHIARANO RICONOSCONO E DANNO ATTO AD OGNI EFFETTO E CONSEGUENZA DI LEGGE CHE IL TERRENO DI CUI IN PREMESSA IN SCALEA (CS) LOCALITÀ PETROSA, COME SOPRA CONFINATO, OGGETTO DELL'ATTO DEL NOTAIO VINCENZO TITOMANLIO DEL 3.4.2004 TRASCritto IL 28.4.2004 AI N.N. 11982/9088 È CORRETTAMENTE IDENTIFICATO CON I DATI CATASTALI CORRISPONDENTI ALLA SITUAZIONE DEI LUOGHI E RISULTANTI DALLE RELATIVE VISURE CATASTALI DI CUI AL QUADRO BAD ECCEZIONE DI QUANDO RETTIFICATO CON QUEST'ATTO RIMANGONO FERMI TUTTI I PATTI,

CLAUSOLE E CONDIZIONI, RACCHIUSI NELL'ATTO RETTIFICATO ED OVVIAMENTE ANCHE IL PREZZO IN REALTÀ RIFERITO ALLA CONSISTENZA EFFETTIVAMENTE VENDUTA E QUI SOPRA RIPORTATA.”

- \* *che i predetti beni immobili risultano oggetto del verbale di pignoramento a favore di “ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA”, con sede in Roma, codice fiscale 00644160582, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza in data 18 luglio 2017 al n. 16789 di registro particolare contro “ [REDACTED]*

*Ai sensi dell'art. 567 comma II C.P.C. le trascrizioni, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura, nonché privilegi fiscali e ogni e qualsiasi altro onere o peso, oltre al pignoramento sopra descritto, da segnalare nel corso del ventennio antecedente alla data di trascrizione del verbale di pignoramento di cui sopra, sono le seguenti:*

- *ipoteca volontaria di complessivi Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) in favore del “ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO”, con sede in Roma (RM), codice fiscale 00644160582 (domicilio ipotecario eletto: Roma via A. Farnese n. 1), a garanzia di un capitale di originari Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), iscritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza in data 27 gennaio 2009 al n. 269 di registro particolare, contro “ [REDACTED] nascente da atto ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma, in data 21 gennaio 2009, repertorio n. 9923, con successive annotazioni:*
  - \* *erogazione parziale in data 13 agosto 2010 al n. 2708 di registro particolare, nascente da atto ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma in data 23 dicembre 2009, repertorio n. 10749;*
  - \* *erogazione a saldo in data 19 maggio 2011 al n. 1752 di registro particolare, nascente da atto ai rogiti del notaio Germani Antonio di Roma in data 25 gennaio 2011, repertorio n. 11729;*
  - \* *erogazione parziale in data 10 gennaio 2012 al n. 73 di registro particolare nascente da atto ai rogiti del Notaio Germani Antonio di Roma in data 8 luglio 2010 repertorio n. 11249;*
  - \* *erogazione parziale in data 10 gennaio 2012 al n. 74 di registro particolare nascente da atto ai rogiti del notaio Germani Antonio di Roma in data 7 dicembre 2011, repertorio n. 12604, gravante sulle aree di terreno censite al Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particelle 148, 393, 454, 935, 946, 950, 920, 392, 926, 918, 919, 356, 359, 953 e 458;*
- *ipoteca volontaria di complessivi Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) in favore del “ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO”, con sede in Roma (RM), codice fiscale 00644160582, (domicilio ipotecario eletto: Roma via G. Vico n. 5), a garanzia di un capitale di originari Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), iscritta presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza in data 8 febbraio 2011 al n. 584 di registro particolare, contro “ [REDACTED]”, nascente da atto ai rogiti del notaio Germani Antonio di Roma, in data 3 febbraio 2011, repertorio n. 11751, gravante sulle aree di terreno censite al*

*Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particelle 148, 393, 454, 935, 946, 950, 920, 392, 926, 918, 919, 356, 359, 953 e 458;*

- *verbale di pignoramento a favore di “IMPRESA EDILE FORESTIERO COSTRUZIONI S.R.L.” con sede in Buonvicino (CS), codice fiscale 02640130783, trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza in data 25 giugno 2012 al n. 13347 di registro particolare, contro “ [REDACTED] ”, avente ad oggetto le aree censite al Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particelle 148, 393, 454, 935, 946, 950, 920, 392, 926, 918, 919, 356, 359, 953 e 458;*

**N. B.**

**primo**

*con atto ai rogiti del notaio Titomanlio Vincenzo di Scalea in data 27 gennaio 2006, repertorio n. 93154, è stata modificata la denominazione da “ [REDACTED] ” con precisazione che tale deliberazione è stata debitamente iscritta nel competente Registro Imprese in data 23 febbraio 2006 sub protocollo n. 3168/2006;*

**secondo**

*con riferimento ai danni ai danti causa della odierna società “ [REDACTED] ”*

- *signor CAMPILONGO Adalberto, limitatamente all’area di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particella 1497;*
- *società “ [REDACTED] ” limitatamente alle aree di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Scalea al foglio 1, particelle 148, 393, 454, 935, 946, 950, 920, 392, 926, 918, 919, 356, 359, 953 e 458;*

*si precisa che, come risulta dalle ispezioni ipotecarie all’uopo effettuate per via telematica presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Cosenza, i rispettivi titoli di provenienza non sono rivendibili entro l’elenco delle formalità riguardanti i medesimi soggetti e registrate durante il periodo informatizzato decorrente dal 18 dicembre 1990. Ciò posto, deve conseguentemente assumersi che trattasi di titoli ultraventennali e, in quanto tali, estranei alle indagini prodromiche al rilascio della presente certificazione circoscritta, ai sensi dell’art. 567 co. II C.P.C. al ventennio antecedente alla trascrizione del verbale di pignoramento avente ad oggetto l’ente urbano censito al Catasto Terreni del Comune di Scalea foglio 1, particella 1501 e avvenuta in data 18 luglio 2017 al n. 16789 di registro particolare.*

*La presente deve intendersi integralmente sostitutiva della precedente certificazione rilasciata da me Notaio in data 19 settembre 2017 al solo scopo di meglio chiarirne la conformità alla predetta disposizione legislativa e ferma restando la bontà delle risultanze nella stessa riportate.*

**B) Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**Dati catastali**

Dal punto di vista catastale le visure effettuate dal sottoscritto hanno evidenziato che il bene oggetto di stima ricade nel foglio 1 del Comune di Scalea.

L’accatastamento dell’immobile non risultava completato, ma era solo stato effettuato l’inserimento in mappa, con tipo mappale del 10/05/2013, prot. 84519.

Dopo aver chiesto e ottenuto l'autorizzazione del Giudice, il sottoscritto ha provveduto a completare la pratica dell'accatastamento dell'immobile, mediante apposita dichiarazione di fabbricato urbano (costituzione del 24/03/2021 protocollo n. CS0035578 in atti dal 25/03/2021 - costituzione n. 687.1/2021 di unità immobiliare in corso di costruzione. (ALLEGATO 001)

A seguito del completamento della pratica di accatastamento l'immobile ha assunto i seguenti identificativi catastali (ALLEGATO 002):

| <b>foglio</b> | <b>p.lla</b> | <b>sub</b> | <b>Località</b>                      | <b>categoria.</b> | <b>Sup. cat.</b> | <b>Rendita</b> |
|---------------|--------------|------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 1             | 1501         | 1          | Località Petrosa S.N.C. - Piani S1-T | F/3               |                  |                |

In ditta

Diritto di: Proprietà per 1/1.

Alla stessa ditta, sulla base delle visure effettuate dal sottoscritto, risulta intestata la seguente particella al catasto terreni nel Comune di Scalea:

| <b>foglio</b> | <b>p.lla</b> | <b>sub</b> | <b>Classamento</b> | <b>Consistenza</b> |
|---------------|--------------|------------|--------------------|--------------------|
| 1             | 83           |            | Incolto            | 350 mq             |

Tale particella di terreno, non caratterizza il bene oggetto di pignoramento, pertanto non sarà oggetto di stima e valutazione.

Pertanto circa la conformità dei dati relativi al bene riportato nell'atto di pignoramento si precisa quanto segue:

- ❖ È corretta l'indicazione dell'indirizzo;
- ❖ I dati catastali riportati nel pignoramento sono relativi alla particella catastale relativa al terreno su cui sorge l'immobile, in quanto al momento del pignoramento non era stato completato l'accatastamento
- ❖ La planimetria catastale non è presente in banca dati dell'Agenzia del Territorio, ma è presente solo l'elaborato planimetrico, in quanto trattasi di unità immobiliare allo stato rustico e, quindi, catastalmente indicata con la categoria f/3 - "in corso di costruzione". La sagoma del fabbricato, riportata nell'elaborato planimetrico non è conforme allo stato di fatto attuale. Nella stessa planimetria, infatti, non è riportata una piccola porzione che costituisce un ampliamento invece nello stato di fatto attuale.
- ❖ Dalla visura al catasto terreni, inoltre, emerge che in banca dati catastale la particella risulta avere una superficie complessiva di 20.565 mq (ALLEGATO 003) mentre la superficie misurata sulla mappa catastale è pari a 11.371 mq complessivi.
- ❖ Gli elaborati grafici presenti agli atti dell'UTC del Comune di Scalea, allegati alla pratica per la concessione edilizia, non sono conformi allo stato di fatto attuale.
- ❖ Allo stato di fatto attuale, in particolare, la sagoma del fabbricato non è coincidente con quanto riportato nell'elaborato planimetrico catastale e nelle planimetrie presenti in atti dell'UTC.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono pertanto l'individuazione dell'immobile oggetto della presente relazione, ma riportano solo la particella di terreno presente in atti prima del completamento della pratica di accatastamento. I dati catastali definiti sono i seguenti:

| <b>foglio</b> | <b>p.lla</b> | <b>sub</b> | <b>Località</b>                      | <b>categoria.</b> | <b>Sup. cat.</b> | <b>Rendita</b> |
|---------------|--------------|------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 1             | 1501         | 1          | Località Petrosa S.N.C. - Piani S1-T | F/3               |                  |                |

### ***C) Stato di possesso del bene***

#### **Contratto di locazione**

Il bene risulta libero e non risultano contratti di locazione.

#### **Determinazione del canone locativo annuo**

Il sig. Giudice ha anche chiesto allo scrivente di determinare, prima di procedere alla redazione della perizia di stima, il canone di locazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di accertamento è una struttura attualmente allo stato rustico e con tutte le opere di rifinitura non completate.

La destinazione della struttura è di tipo sportivo ricreativo, essendo presente anche una piscina, anch'essa da completare e, quindi, al momento non utilizzabile.

È un immobile che, dal punto di vista strutturale, si presenta in discrete condizioni, ma, essendo al momento non completato nelle rifiniture, per garantirne l'utilizzo, sarebbero necessari consistenti interventi per poterlo rendere, appunto, utilizzabile e quindi poterne prevedere una eventuale locazione.

Lo stato attuale dell'immobile, dunque, non essendo utilizzabile, non locabile e quindi non si può effettuare un calcolo del canone di locazione.

### ***D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

Nulla in atti è emerso in merito al seguente aspetto.

### ***E) Regolarità edilizia ed urbanistica***

#### **Destinazione urbanistica dei terreni**

In risposta alla richiesta inoltrata dallo scrivente l'UTC del Comune di Scalea ha attestato che la destinazione urbanistica del terreno in cui ricade il fabbricato oggetto della presente relazione di stima è "Ambito residenziale con intervento indiretto, ai sensi dell' Art. 89 comma 6 del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Scalea e presente nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Scalea.

In particolare, il citato comma 6 dell'art. 89 del Regolamento edilizio cita:

#### ***6. Ambito residenziale con intervento indiretto***

*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);*

67

- *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:*

- *$D_c = 5,00$  m*
- *$D_s$  = in linea con gli edifici adiacenti, con riferimento al valore più restrittivo*
- *$D_f = 10,00$  m*

### **Regolarità edilizia del fabbricato**

Con riferimento all'immobile di cui al foglio 1 p.lla 1501 le ricerche effettuate presso l'UTC de Comune di Scalea hanno evidenziato che:

- In data **05.12.2006**, è stato rilasciato dal Comune di Scale il Permesso a costruire n. 133 del 05.12.2006. Tale permesso, come si evince anche dall'Attestazione del Ufficio Tecnico del

Comune di Scalea, di cui all'Allegato 004 alla presente relazione, non è reperibile agli atti del Comune stesso.

- In data 31.01.2008 è stato rilasciato dal Comune di Scalea il Permesso a costruire in variante n. 05 del 31.01.2008 (ALLEGATO 005);
- Non risultano agli atti altri titoli edilizi e non risultano rilasciate certificazioni di agibilità per l'immobile in esame (ALLEGATO 004)

#### Opere difformi rispetto ai provvedimenti autorizzativi

Gli elaborati grafici presenti in atti all'UTC del Comune di Scalea, allegati al Permesso a costruire in variante n. 05 del 31.01.2008, presentano alcune differenze rispetto al reale stato di fatto dell'opera realizzata. In particolare:

- Lo stato di fatto dell'opera presenta una sagoma differente rispetto a quella delle planimetrie presenti in atti. Si tratta di un corpo aggiunto, nella parte ovest del fabbricato, al livello del piano seminterrato che ha la destinazione di un deposito o rimessa, salvo diversa destinazione che potrà essere definita in fase di completamento dell'intera struttura che è attualmente allo stato grezzo e priva di rifiniture. Tale ampliamento ha una superficie di 170 mq, corrispondente a circa il 6 % della superficie complessiva del fabbricato autorizzato, pari a 2980 mq.
- Lo stato di fatto dell'opera presenta delle differenze anche per quanto riguarda la sistemazione degli interni, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegate al suddetto permesso a costruire in variante del 2008. Come si può evincere dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto e quelle allegate al permesso a costruire le difformità nella sistemazione interna interessano tutti i piani della struttura, ovvero il piano seminterrato, il piano terra-piscina e il piano tribuna.
  - o Al Piano Seminterrato nello stato di fatto sono presenti delle pareti divisorie non presenti nelle planimetrie di progetto, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla diversa disposizione di pareti divisorie tra lo stato di fatto e quello di progetto. Inoltre nello stato di fatto è presente nella zona nord-ovest una vasca quadrata, di lato pari a circa 8 metri, in cemento armato che, invece, negli elaborati progettuali risulta essere prevista nella parte a nord-est e, peraltro di lato pari a circa 7 metri.
  - o Al Piano terra-piscina, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla diversa disposizione di pareti divisorie tra lo stato di fatto e quello di progetto, nello stato di fatto non risultano realizzate alcune pareti divisorie presenti, invece, negli elaborati progettuali. Inoltre, nella zona a nord-est, nello stato di fatto, è presente la predisposizione per una vasca di forma rettangolare che, negli elaborati progettuali è prevista di forma quadrata.
  - o Al Piano tribuna le gradinate, realizzate in cemento armato, nello stato di fatto presentano una disposizione diversa rispetto a quella prevista negli elaborati progettuali. Nello stato di fatto, inoltre, risulta realizzata una soletta in acciaio e cemento nella parte sud-est della struttura, che non risulta essere presente negli elaborati progettuali. Infine, nello stato di fatto non risultano realizzate alcune pareti divisorie presenti, invece, negli elaborati progettuali.

Le opere realizzate in difformità del permesso a costruire sono sanabili, essendo, peraltro, l'opera ancora non completata e sussistendo le condizioni per rendere l'opera regolare urbanisticamente second quanto previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i.

Dal momento che le opere realizzate in difformità dal progetto approvato consistono, oltre che in una diversa distribuzione degli spazi interni, anche nella realizzazione di un ampliamento, di superficie pari a circa il 6% della superficie della struttura prevista nel progetto approvato, e di altre opere strutturali realizzate in difformità dal progetto stesso, per ottenere la regolarità urbanistica della struttura, sarà necessario predisporre una variante al progetto approvato, oltre che espletare tutte le dovute pratiche presso i competenti Uffici Comunali e Sovracomunali con la presentazione della documentazione prevista, compresa l'effettuazione delle prove, anche di natura geotecnica, al fine di ottenere il titolo abilitativo che dovrà essere rilasciato dal Comune, con il pagamento dei relativi oneri e sanzioni.

Sarà, inoltre, necessario presentare la pratica catastale presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di iscrivere in catasto l'opera con la opportuna categoria catastale dopo il suo completamento, essendo attualmente iscritta con la categoria F3 – in corso di costruzione, provvedendo contestualmente alle opportune rettifiche relativamente alla superficie che, come detto, attualmente risulta riportata in modo errato nella visura catastale.

**Considerata l'entità delle opere da regolarizzare, i costi complessivi della pratica, compresi tutti gli oneri e sanzioni, oltre che l'onorario per il professionista incaricato, possono essere quantificati in € 16.500 onnicomprensivi.**

### ***F) Formazione dei lotti***

Il pignoramento interessa la particella 1501 del Foglio 1 del Comune di Scalea, che è costituita da un fabbricato con annessa corte esclusiva, formanti un unico lotto, pignorato per intero e non suddivisibile.

### ***G) Valore del bene e costi***

#### **Descrizione dei beni**

Il fabbricato di che trattasi, p.lla 1501 sub 1, è un corpo di fabbrica che si articola su più livelli, con annessa corte esclusiva.

L'esterno è privo di intonaci e senza infissi esterni, di cui sono presenti in alcune aperture le sole intelaiature.

La struttura è costituita da un piano seminterrato, un piano terra/piscina e un piano tribuna.

Nel seminterrato oltre l'ingombro della struttura della piscina, con le relative apparecchiature a corredo da completare, sono presenti una serie di locali, in parte divisi da pareti divisorie, tutti allo stato grezzo, privi di pavimenti, intonaci e infissi, con gli impianti elettrico ed idrico di cui sono presenti le sole predisposizioni. E presente, inoltre, nella parte a nord, una vasca in cemento armato di superficie pari a 76 mq. Sia la vasca che molte delle pareti divisorie interne, non sono presenti negli elaborati progettuali. Al livello del seminterrato è presente anche il locale che costituisce il corpo aggiunto che non risulta nelle planimetrie degli atti autorizzativi.

Nel piano terra, oltre la piscina che, come già detto, deve essere completata, sono presenti locali, anche questi nello stato grezzo, privi di pavimenti, intonaci e infissi, con gli impianti elettrico ed idrico di cui sono presenti le sole predisposizioni. Nel piano terra, inoltre, è presente la

predisposizione per una seconda vasca di minori dimensioni che, dalle planimetrie allegate al progetto, era prevista per la riabilitazione.

Nel piano superiore sono presenti le gradinate costituenti la tribuna, nella cui parte più alta è presente un piano calpestabile che si estende, oltre che per tutta la lunghezza della tribuna stessa, anche nella parte laterale a est della struttura.

La struttura è ubicata all'interno dell'area di un villaggio, in cui sono presenti sia abitazioni, a carattere prevalentemente estivo, sia servizi quali bar e altre attività commerciali.

Trattasi di struttura in cemento armato, con alcuni elementi strutturali in acciaio, al momento allo stato rustico, senza pavimenti, rifiniture e impianti.

È una struttura destinata ad attività sportive e ricreative, con una piscina, anch'essa da completare, sia per quanto riguarda gli impianti che le rifiniture. L'immobile non è dotato di impianto idrico ed elettrico, pur essendo prevista la predisposizione di entrambi.

Non si è verificata la presenza di danni derivanti da infiltrazioni o altro alla struttura nel suo complesso, nonostante lo stato di inutilizzo e di abbandono sono tali da far temere un possibile inizio di deterioramento nel medio termine.

Come già detto, lo stato di fatto è caratterizzato dalla presenza un ampliamento pari a 170 mq, rispetto alle planimetrie allegate agli atti autorizzativi e alle planimetrie in atti all'Agenzia del Territorio. Si tratta di un corpo aggiunto al livello del seminterrato che ha la destinazione di un deposito o rimessa, salvo diversa destinazione che potrà essere definita in fase di completamento dell'opera.

Rinviando alle allegate planimetrie per la disposizione interna dei locali si è misurata la superficie netta commerciale non tenendo conto dei muri perimetrali esterni e considerando l'area di corte come elemento che costituisce una caratteristica di adeguata fruibilità del bene in quanto da intendersi come spazio utile all'espletamento delle attività proprie della destinazione della struttura, conferendo ad esso la connotazione e la destinazione d'uso reale.

Si è altresì tenuto conto della corte esterna e valutandone la superficie come segue:

- per la parte inferiore a 300 mq è posta pari al 7% della superficie effettiva,
- per la parte compresa tra 300 e 1000 mq è pari al 5% della superficie effettiva
- per l'eccedenza rispetto a 1000 mq, pari al 2% della superficie effettiva.

La superficie della corte esterna è stata determinata riferendosi a quella catastale risultante dalla mappa catastale, misurata pari a 8.221 mq (11.371 l'intera particella, a cui è stata sottratta l'area di ingombro del fabbricato, pari a 3.150 mq).

| Livello             | Descrizione                                    | Superficie reale | sup. commerciale | Totale  |
|---------------------|--|------------------|------------------|---------|
| Piano seminterrato  | Locali e camminamenti vari                     | 1622.00          | x 100.0% =       | 1622.00 |
|                     | Vasca lato nord                                | 76.00            | x 100.0% =       | 76.00   |
|                     | Vano scale                                     | 18.00            | x 33.0% =        | 6.00    |
| Piano Terra-Piscina | Piscina e predisposizione altra vasca lato sud | 1186.00          | x 100.0% =       | 1186.00 |
|                     | Locali e camminamenti vari                     | 1392.00          | x 100.0% =       | 1392.00 |
|                     | Vano scale                                     | 14.00            | x 33.0% =        | 4.60    |
| Piano tribuna       | Gradinate                                      | 223.00           | x 50.0% =        | 111.50  |
|                     | Piani calpestabili                             | 468.00           | x 100.0% =       | 468.00  |
|                     | Vano scale                                     | 10.00            | x 33.0% =        | 3.30    |

|                          |                                   |         |   |      |   |                 |
|--------------------------|-----------------------------------|---------|---|------|---|-----------------|
| Corte esterna            | fino a 300 mq 7% sup. effettiva   | 300.00  | x | 7.0% | = | 21.00           |
| 8.221                    | da 300 a 1000 mq 5% sup effettiva | 700.00  | x | 5.0% | = | 35.00           |
| mq                       | oltre 1000 mq 2% sup effettiva    | 7221.00 | x | 2.0% | = | 144.40          |
| <u>Totale superf. mq</u> |                                   |         |   |      |   | <u>5.069,80</u> |

### Metodo di stima

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a prevedere il valore di un immobile. Nel caso di specie la struttura oggetto di valutazione è un edificio che, una volta completato, potrà essere adibito ad attività r. Per esse, nella zona in esame, risulta estremamente difficile far riferimento ad una stima di tipo comparativo, in quanto, se pure sono presenti altre strutture simili, vi è assenza di compravendite.

Il mercato edilizio di beni simili è bloccato, attualmente, dalle innegabili difficoltà economico strutturali legate alla difficile situazione economica, alla mancanza di investitori e di capitali che consentano di ipotizzare, per l'opera in oggetto, utilizzi diversi, tra l'altro di difficile attuazione, stante la conformazione e le peculiarità della struttura.

La difficoltà nel reperimento di compravendite di beni analoghi non solo nella zona specifica ma anche nell'intero circondario è senza dubbio oggettiva.

L'assenza di mercato non deve far ritenere, come è ovvio, che il bene non abbia alcuna appetibilità in eventuali contrattazioni, ma è innegabile che sia complicato definire un criterio di stima oggettivo che consenta di stabilire comunque un valore di mercato da attribuire al bene.

A tale scopo il sottoscritto ha ritenuto di effettuare una stima utilizzando come riferimento il valore di ricostruzione deprezzato, pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto della sopraggiunta vetustà della struttura, dell'obsolescenza funzionale dell'intera struttura.

Il costo di ricostruzione è pari alla spesa che, alla data della stima, devono essere sostenute da un soggetto per ottenere un *eguale o equivalente fabbricato o opera o intervento attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato di prezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo produttivo* (Simonotti M., Valutazione Immobiliare Standard, Stimatrix editrice-2011).

Il metodo del costo è, per come evidenziato, un riferimento oggettivo nella determinazione del valore dell'immobile, legato alla mancanza di dati di confronto, specie nella stima di immobili e di loro parti destinate a finalità strumentali (immobili agricoli, industriali e commerciali). Tali immobili, tra l'altro rappresentano complessi e strutture che non possono essere frazionati mostrando forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti.

Il metodo, diffuso nella stima contabile dei beni facenti parte di un patrimonio aziendale, si connota come un costo storico ed è costituito essenzialmente da tre elementi (Simonotti M., Valutazione Immobiliare Standard, Stimatrix editrice-2011) :

- 1) La stima del costo di ricostruzione del fabbricato o della costruzione che insistono sul terreno
- 2) La stima del deprezzamento del fabbricato o della costruzione
- 3) La stima del valore di mercato del terreno edificato

Il valore del bene sarà pari al valore dell'area su cui l'immobile stesso sorge e del valore di ricostruzione deprezzato del bene.

Valore di ricostruzione deprezzato: costo di costruzione e deprezzamento

Nella fattispecie il costo di ricostruzione all'attualità, a giudizio dello scrivente può essere posto pari, in mancanza di una stima effettuata attraverso un'analisi e un computo metrico di dettaglio, aggiornando i costi di costruzione a mq dei fabbricati per civile abitazione.

**COSTO BASE DI PRODUZIONE A MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE**  
(ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/7/n. 392)

| Anno ultimazione dei lavori | Costo Base                    |                     | Provvedimento              | Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------------|
|                             | regioni centro settentrionali | Regioni meridionali |                            |                                       |
| fino al 1975                | 250000                        | 225000              | L.27/7/1978 n. 392 art. 14 | G.U. 211 del 29/7/1978                |
| 1976                        | 285000                        | 260000              | DPR 23/12/1978 n. 1018     | G.U. 70 del 12/3/1979                 |
| 1977                        | 325000                        | 300000              | DPR 23/12/1978 n. 1018     | G.U. 70 del 12/3/1979                 |
| 1978                        | 370000                        | 340000              | DPR 20/7/1979 n. 394       | G.U. 229 del 22/8/1979                |
| 1979                        | 430000                        | 395000              | DPR 16/5/1980 n. 262       | G.U. 170 del 23/6/1980                |
| 1980                        | 500000                        | 460000              | DPR 9/4/1982 n. 279        | G.U. 144 del 27/5/1982                |
| 1981                        | 580000                        | 530000              | DPR 9/4/1982 n. 280        | G.U. 144 del 27/5/1982                |
| 1982                        | 680000                        | 620000              | DPR 17/5/1983 n. 494       | G.U. 259 del 21/9/1983                |
| 1983                        | 770000                        | 700000              | DPR 18/4/1984 n. 330       | G.U. 196 del 18/7/1984                |
| 1984                        | 840000                        | 765000              | DPR 4/6/1985 n. 267        | G.U. 140 del 15/6/1985                |
| 1985                        | 900000                        | 820000              | DPR 11/7/1986 n. 496       | G.U. 191 del 19/8/1986                |
| 1986                        | 930000                        | 850000              | DPR 11/12/1987 n. 522      | G.U. 300 del 24/12/1987               |
| 1987                        | 970000                        | 890000              | DPR 4/5/1989 n. 182        | G.U. 118 del 23/5/1989                |
| 1988                        | 1030000                       | 950000              | DPR 4/5/1989 n. 182        | G.U. 118 del 23/5/1989                |
| 1989                        | 1090000                       | 1010000             | DPR 3/9/1990 n. 266        | G.U. 223 del 24/9/1990                |
| 1990                        | 1155000                       | 1070000             | DPR 26/9/1991              | G.U. 34 del 11/2/1992                 |
| 1991                        | 1250000                       | 1160000             | D.M. 9/11/1994             | G.U. 31 del 7/2/1995                  |
| 1992 (01-08)                | 1275000                       | 1180000             | D.M. 9/11/1994             | G.U. 31 del 7/2/1995                  |
| 1992 (09-12)                | 1277000                       | 1185000             | D.M. 30/1/1997             | G.U. 49 del 28/2/1997                 |

|      |         |         |                 |                         |
|------|---------|---------|-----------------|-------------------------|
| 1993 | 1309000 | 1215000 | D.M. 30/1/1997  | G.U. 49 del 28/2/1997   |
| 1994 | 1347000 | 1250000 | D.M. 30/1/1997  | G.U. 49 del 28/2/1997   |
| 1995 | 1383000 | 1284000 | D.M. 30/1/1997  | G.U. 49 del 28/2/1997   |
| 1996 | 1422000 | 1320000 | D.M. 19/12/1997 | G.U. 60 del 13/3/1998   |
| 1997 | 1450000 | 1346000 | D.M. 18/12/1998 | G.U. 303 del 30/12/1998 |

Per gli immobili costruiti dopo il 31 dicembre 1997, il costo base è determinato adeguando i valori fissati dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici in data 18 dicembre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 1998, nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi negli anni precedenti.

Nella fattispecie gli indici cui fare riferimento sono i seguenti.

| <b>FOI(nt) 3.3 - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati<br/>Generale al netto dei tabacchi (a partire dal 1992)</b> |      |             |      |             |      |             |      |             |      |
|---|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|
| <b>Variazioni Percentuali dell'anno indicato rispetto all' anno precedente</b>  |      |             |      |             |      |             |      |             |      |
| <b>1948</b>   | 5,9  | <b>1949</b> | 1,5  | <b>1950</b> | -1,3 | <b>1951</b> | 9,7  | <b>1952</b> | 4,2  |
| <b>1953</b>   | 1,9  | <b>1954</b> | 2,7  | <b>1955</b> | 2,8  | <b>1956</b> | 5,0  | <b>1957</b> | 1,9  |
| <b>1958</b>   | 4,8  | <b>1959</b> | -0,4 | <b>1960</b> | 2,7  | <b>1961</b> | 2,9  | <b>1962</b> | 5,1  |
| <b>1963</b>   | 7,5  | <b>1964</b> | 5,9  | <b>1965</b> | 4,3  | <b>1966</b> | 2,0  | <b>1967</b> | 2,0  |
| <b>1968</b>   | 1,3  | <b>1969</b> | 2,8  | <b>1970</b> | 5,1  | <b>1971</b> | 5,0  | <b>1972</b> | 5,6  |
| <b>1973</b>   | 10,4 | <b>1974</b> | 19,4 | <b>1975</b> | 17,2 | <b>1976</b> | 16,5 | <b>1977</b> | 18,1 |
| <b>1978</b>   | 12,4 | <b>1979</b> | 15,7 | <b>1980</b> | 21,1 | <b>1981</b> | 18,7 | <b>1982</b> | 16,3 |
| <b>1983</b>   | 15,0 | <b>1984</b> | 10,6 | <b>1985</b> | 8,6  | <b>1986</b> | 6,1  | <b>1987</b> | 4,6  |
| <b>1988</b>   | 5,0  | <b>1989</b> | 6,6  | <b>1990</b> | 6,1  | <b>1991</b> | 6,4  | <b>1992</b> | 5,4  |
| <b>1993</b>   | 4,2  | <b>1994</b> | 3,9  | <b>1995</b> | 5,4  | <b>1996</b> | 3,9  | <b>1997</b> | 1,7  |
| <b>1998</b>   | 1,8  | <b>1999</b> | 1,6  | <b>2000</b> | 2,6  | <b>2001</b> | 2,7  | <b>2002</b> | 2,4  |
| <b>2003</b>   | 2,5  | <b>2004</b> | 2,0  | <b>2005</b> | 1,7  | <b>2006</b> | 2,0  | <b>2007</b> | 1,7  |
| <b>2008</b>   | 3,2  | <b>2009</b> | 0,7  | <b>2010</b> | 1,6  | <b>2011</b> | 2,7  | <b>2012</b> | 3,0  |
| <b>2013</b>   | 1,1  | <b>2014</b> | 0,2  | <b>2015</b> | -0,1 | <b>2016</b> | -0,1 | <b>2017</b> | 1,1  |
| <b>2018</b>   | 1,1  | <b>2019</b> | 0,5  | <b>2020</b> | -0,3 |             |      |             |      |

Pertanto aggiornando come indicato il valore del costo di costruzione a partire dal valore posto pari a £ 1.346.000 si ottiene:

|             | <b>INDICE Istat</b> | <b>75%</b> | <b>Valore in £</b> | <b>Valore in €</b> |
|-------------|---------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>1998</b> | 1,8                 | 1,35       | 1.364.171          | 704,54             |
| <b>1999</b> | 1,6                 | 1,2        | 1.380.541          | 712,99             |
| <b>2000</b> | 2,6                 | 1,95       | 1.407.462          | 726,89             |

|      |      |        |           |        |
|------|------|--------|-----------|--------|
| 2001 | 2,7  | 2,025  | 1.435.963 | 741,61 |
| 2002 | 2,4  | 1,8    | 1.461.810 | 754,96 |
| 2003 | 2,5  | 1,875  | 1.489.219 | 769,12 |
| 2004 | 2,0  | 1,5    | 1.511.557 | 780,65 |
| 2005 | 1,7  | 1,275  | 1.530.830 | 790,61 |
| 2006 | 2,0  | 1,5    | 1.553.792 | 802,47 |
| 2007 | 1,7  | 1,275  | 1.573.603 | 812,70 |
| 2008 | 3,2  | 2,4    | 1.611.369 | 832,20 |
| 2009 | 0,7  | 0,525  | 1.619.829 | 836,57 |
| 2010 | 1,6  | 1,2    | 1.639.267 | 846,61 |
| 2011 | 2,7  | 2,025  | 1.672.462 | 863,75 |
| 2012 | 3,0  | 2,25   | 1.710.093 | 883,19 |
| 2013 | 1,1  | 0,825  | 1.724.201 | 890,48 |
| 2014 | 0,2  | 0,15   | 1.726.787 | 891,81 |
| 2015 | -0,1 | -0,075 | 1.725.492 | 891,14 |
| 2016 | -0,1 | -0,075 | 1.724.198 | 890,47 |
| 2017 | 1,1  | 0,825  | 1.738.423 | 897,82 |
| 2018 | 1,1  | 0,825  | 1.752.765 | 905,23 |
| 2019 | 0,5  | 0,375  | 1.759.337 | 908,62 |
| 2020 | -0,3 | -0,225 | 1.755.379 | 906,58 |

Pertanto il valore unitario di ricostruzione è pari a € 907,00 essendo disponibili i dati fino al 2020.

A tale stima va inoltre associata una diminuzione di valore legata alla necessità di effettuare comunque interventi di manutenzione, oltre al fatto che il deprezzamento può essere giustificato comunque dalla vetustà dell'immobile e dal fatto che sono assolutamente necessari interventi consistenti per il suo completamento.

Peraltro la struttura, una volta completata, avrà come destinazione quella ricettiva – sportiva per cui è essenziale l'esigenza di garantire quegli standards tipici di una struttura in cui debbano essere accolti utenti che richiedono particolari comforts.

Non è, inoltre, da sottovalutare ogni aspetto legato all'immagine della struttura stessa che non può esimere i gestori dal provvedere a mettere in atto ogni attività intesa a fare in modo che la struttura si presenti nelle condizioni tali da poter costituire attrattiva per i possibili fruitori: va garantita l'esigenza di assicurare che vi siano le caratteristiche tali da rappresentare luogo di relax e non semplice luogo di stazionamento.

In questa ottica acquistano particolare importanza anche la cura delle rifiniture e l'adeguata sistemazione interna ed esterna.

Per i fabbricati industriali e attività non residenziali l'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC) ha proposto una formula che calcola il deprezzamento percentuale di una struttura indicata come  $D_t\%$

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

In cui:

- t: è il tempo trascorso alla data della stima, e qui posto pari a 12 anni, epoca in cui si può ipotizzare che l'immobile abbia subito gli ultimi interventi di manutenzione, praticamente in occasione della realizzazione della struttura esistente, ipotizzata nell'anno 2009, risalendo l'ultimo titolo abilitativo alla costruzione all'anno 2008;
- n: vita economica del bene, qui assunta pari a 18 anni;

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{12}{18}100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 50,80\%$$

Il valore di ricostruzione deprezzato è pertanto pari a:

Costo di ricostruzione x (100-D<sub>t</sub>%)= 907,00 x (100 % -50,80 %)= 907,00x 49,20%= 446,24 €/mq

Il valore di riferimento da porre alla base della stima è pertanto pari a 446,00 €/mq.

Diversificando per ciascun livello e destinazione d'uso delle superfici, si può assumere un valore unitario a mq pari a 446,00 €/mq valutando pari al 50% la superficie occupata dalle gradinate della tribuna e pari al 33% la superficie del vano scale per ciascuno dei tre livelli. La corte esterna è valutata al prezzo della superficie interna ma con il criterio di assumere la superficie commerciale pari al 7% di quella effettiva per i primi 300 mq, al 5% per quella compresa tra 300 e 1000 mq di quella effettiva, pari al 2% di quella effettiva per quella oltre i 1000 mq:

| Livello                      | Descrizione                                    | Superficie reale | Superficie commerc. | Totale             | Valore unitario €/mq | Valore                |
|------------------------------|--|------------------|---------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| Piano seminterrato           | Locali e camminamenti vari                     | 1622,00          | 100%                | 1622,00            | 446,00               | 723.412,00            |
|                              | Vasca lato nord                                | 76,00            | 100%                | 76,00              | 446,00               | 33.869,00             |
|                              | Vano scale                                     | 18,00            | 33%                 | 6,00               | 446,00               | 2.676,00              |
| Piano Terra-Piscina          | Piscina e predisposizione altra vasca lato sud | 1186,00          | 100%                | 1186,00            | 446,00               | 528.956,00            |
|                              | Locali e camminamenti vari                     | 1392,00          | 100%                | 1392,00            | 446,00               | 620.832,00            |
|                              | Vano scale                                     | 14,00            | 33%                 | 4,60               | 446,00               | 2.051,60              |
| Piano tribuna                | Gradinate                                      | 223,00           | 50%                 | 111,50             | 446,00               | 49.729,00             |
|                              | Piani calpestabili                             | 468,00           | 100%                | 468,00             | 446,00               | 208.728,00            |
|                              | Vano scale                                     | 10,00            | 33%                 | 3,30               | 446,00               | 1.471,80              |
| Corte esterna<br>8.221<br>mq | fino a 300 mq 7% sup. effettiva                | 300,00           | 7%                  | 21,00              | 446,00               | 9.366,00              |
|                              | da 300 a 1000 mq 5% sup. effettiva             | 700,00           | 5%                  | 35,00              | 446,00               | 15.610,00             |
|                              | oltre 1000 mq 2% sup. effettiva                | 7221,00          | 2%                  | 144,40             | 446,00               | 64.402,40             |
| <b>TOTALE</b>                |  |                  |                     | <b>5.069,80 mq</b> |                      | <b>2.261.130,80 €</b> |

Il valore del bene è pari a € 2.261.130,00.

## Valore dell'area

Il sottoscritto ha effettuato un calcolo del valore dell'area edificabile utilizzando un metodo proposto nella letteratura tecnica definito metodo schematizzato (F. Romano, "La stima delle aree edificabili secondo il metodo analitico sintetico e schematizzato", 1986).

Il metodo in oggetto verte sull'impostazione dei seguenti elementi: a) costo di produzione dell'edilizia convenzionata, b) classe demografica del Comune, c) indice di edificabilità, d) ubicazione, e) mercato edilizio della zona, f) caratteristiche proprie del terreno, g) estensione dell'area da valutare.

Ciascuno di tali elementi fornisce alcuni coefficienti da utilizzare nel calcolo così tabellati:

**TAB. 1**

| Classe demografica |         |      |
|--------------------|---------|------|
| Popol. >           | 400.000 | 1,20 |
| Popol. >           | 200.000 | 1,10 |
| Popol. >           | 100.000 | 1,05 |
| Popol. >           | 50.000  | 0,95 |
| Popol. >           | 10.000  | 0,90 |
| Popol. <           | 10.000  | 0,80 |

**TAB. 2**

| Incidenza area su costo variabile per classe dem. |        |      |
|---|--------|------|
| abit. >   | 400000 | 0,25 |
| abit. >   | 250000 | 0,23 |
| abit. >   | 100000 | 0,21 |
| abit. >   | 50000  | 0,19 |
| abit. >   | 10000  | 0,17 |
| abit. <   | 10000  | 0,15 |

**TAB.3**

| ubicazione area      |      |                    |      |
|----------------------|------|--------------------|------|
| Comune > 20.000 ab   |      | Comune < 20.000 ab |      |
| zona perif. non urb. | 0,85 | zona periferica    | 0,85 |
| zona perif. urb.     | 1    | zona semicentrale  | 1    |
| zona semiperif.      | 1,1  | zona centrale      | 1,2  |
| zona semicentrale    | 1,2  |                    |      |
| zona centrale        | 1,4  |                    |      |

**TAB.4**

| Mercato edilizio |     |                  |     |                   |     |
|------------------|-----|------------------|-----|-------------------|-----|
| Com. < 20.000 ab |     | Com. > 20.000 ab |     | Com. > 100.000 ab |     |
| ottimo           | 1,2 | ottimo           | 1,4 | ottimo            | 1,6 |
| buono            | 1   | buono            | 1,2 | buono             | 1,3 |
| scarso           | 0,8 | scarso           | 0,9 | scarso            | 1   |

|              |     |              |     |              |     |
|--------------|-----|--------------|-----|--------------|-----|
| molto scarso | 0,5 | molto scarso | 0,6 | molto scarso | 0,7 |
|--------------|-----|--------------|-----|--------------|-----|

**TAB.5**

**TAB.6**

| Merito medio |     | Superficie da valutare |     |
|--------------|-----|------------------------|-----|
| ottimo       | 1,2 | Superf. < 1000 mq      | 1   |
| buono        | 1   | Superf. < 2500 mq      | 0,9 |
| scadente     | 0,8 | Superf. < 5000 mq      | 0,8 |
|              |     | Superf. > 5000 mq      | 0,7 |

Il calcolo effettuato con i dati di riferimento all'attualità, portano ad una stima del valore unitario pari a € 22,00 al metro quadro.

|  |         |
|--|---------|
| costo prod. Base a mq (legge 27/7/1978, 392 - art. 22) | 907     |
| costo di prod. Base a mc                               | 302     |
| Classe demografica (TAB.1)                             | 0,90    |
| costo base a mc per classe dem                         | 272     |
| indice di edificabilità                                | 1,0     |
| costo base per classe dem e per indice di fabb.        | 272     |
| Incidenza area su costo variabile (TAB.2)              | 0,17    |
|  | 46      |
| Ubicazione area (TAB. 3)                               | 0,85    |
| Valore area in base alla classe dem. e all'ubicazione  | 39      |
| Mercato edilizio (TAB. 4)                              | 0,8     |
| merito medio   | buono   |
| coefficiente di merito (TAB. 5)                        | 1       |
| Valore a mq per lotti fino a 1.000 mq                  | 31      |
| Coefficiente di superficie da valutare (TAB.6)         | 0,7     |
| Valore del terreno a mq in base all'estensione         | 22      |
| Superficie del terreno                                 | 11.371  |
| Valore complessivo dell'area                           | 250.370 |

Pertanto si può ritenere, all'attualità, che sia equo ipotizzare un valore del terreno pari a **€ 250.370,00**

### Valore dell'immobile

Utilizzando la metodologia del cost approach sopra descritta si ottiene che il valore del bene pari al valore dell'area su cui l'immobile stesso sorge e del valore di ricostruzione deprezzato del bene.

|  | Superficie complessiva (mq) | Valore unitario (€/mq) | Valore del bene       |
|--|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Valore immobile                            |                             |                        | € 2.261.130,00        |
| Terreno                                    | 11.371,00                   | 22,00                  | € 250.370,00          |
| A detrarre le spese per la regolar. urban. |                             |                        | - € 16.500,00         |
|  |                             | <b>TOTALE</b>          | <b>€ 2.495.500,00</b> |

Acquappesa 22 novembre 2021

Il CTU  
(dott. ing. Francesco Tripicchio)

## Elenco allegati

Allegato 001: Accatastamento – Dichiarazione fabbricato urbano

Allegato 002: Visura Catastale – catastato fabbricati

Allegato 003: Visura Catastale – catastato terreni

Allegato 004: Attestazione Ufficio Tecnico Comunale

Allegato 005: Copia Permesso a costruire in variante

Allegato 006: Planimetrie allegate al Permesso a costruire in variante

Allegato 007: Planimetrie stato di fatto

Allegato 008: Copia Verbale di primo accesso

Allegato 009: Documentazione fotografica