

PDF Eraser Free

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N° 13/2017

ITALFONDIARIO SpA

CONTRO

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA Valentina DI LEO**

CREDITORE PROCEDENTE:

ITALFONDIARIO SpA

Avv. M. COLLOCA

DEBITORE:

Avv. D. CHIARELLO

CUSTODE:

Notaio dott.ssa B. ROMANO

C.T.U nominata con provvedimento del G.E. del 26/04/2017

Rinvio udienza del 19/09/2017



PDF Eraser Free

Arch. Nicolina Di Gesu via Mantineo 33, - 89816 Cessaniti (V.V.)

e-mai: arch.n.digesu@alice.it - pec: nicolinadigesu@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Procedura di Espropriazione Immobiliare

N° 13/2017

ITALFONDIARIO SpA

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Premessa

La sottoscritta arch. Nicolina DI GESU, regolarmente iscritta all'Albo degli architetti di Vibo Valentia al n°191, nonché all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Vibo Valentia, con ordinanza dell'Ill./mo Giudice dott.ssa Valentina DI LEO veniva nominata C.T.U. nella Procedura specificata in epigrafe e il 28/04/2017 prestava giuramento di rito.

Previo Racc. A/R n°14486634608-9 dell'11.05.17 al debitore e avviso tramite PEC alle parti, ha fissato la data del primo sopralluogo congiunto con il custode dott.ssa Beatrice ROMANO per il giorno 17/05/2017 ore 9.30. Giunta sul luogo stabilito ossia nell'unità immobiliare di proprietà del sig. sita in via E. Artusa,7 località Arzona frazione del Comune di Filandari (V.V.) e sui terreni agricoli siti in località "serre " del Comune di Zungri foglio 11 part.lle 93e 95, effettuava la ricognizione dei luoghi in presenza del debitore e dei suoi familiari, dando inizio alle operazioni peritali.

Si concorda un secondo sopralluogo per il 07.06.2017 alle ore 9.30. In tale data si accede all'immobile sito in via Regina Elena, 59, e si riscontra che è abitato da terzi in quanto venduto. Si effettuano alcuni rilievi fotografici, alla presenza degli attuali proprietari.

Nella stessa giornata coadiuvata dal geom. Gangemi Antonio, si effettuano i rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari residenza del debitore nonché dei propri figli. Non avendo terminato



**PDF Eraser Free**

le verifiche di ogni singola unità immobiliare, si concorda la data di un ulteriore sopralluogo da effettuarsi in data 12.06.2017 alle ore 9.30. ( cfr. allegato verbale sopralluogo)

La sottoscritta per espletare il mandato, si è recata nei Comuni di Filandari e di Zungri per richiesta e ritiro documentazione, nonché presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia e presso gli studi notarili per acquisizione documentale necessaria per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E dott.ssa Valentina DI LEO.

**RISPOSTE AI QUESITI****Quesito n°1**

*Avverta questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al debitore e relativa ricevuta di ritorno*

Il sottoscritto CTU durante i sopralluoghi, non ha avuto nessun tipo di impedimento in riferimento agli accessi agli immobili.

**Quesito n°2**

*Identifichi i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indicare gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

I beni oggetto di pignoramento eseguito l'11.02.2017 con iscrizione a ruolo del 16.02.2017, sono ubicati nel Comune di Zungri (V.V.) e di Filandari (V.V.) .

Per le unità immobiliari (terreni) censiti al NCT foglio 18 part. lle 188, 189, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 212, 213, 214, 215, 2308, 2310, 2312, 2314, del Comune di Zungri, su istanza del custode dott.ssa notaio B. ROMANO, il G.E. l'11.05.2017, sospende le operazioni di CTU e di custodia dei suddetti beni.

Il G.E. il 19.06.2017, sospende anche le operazioni di CTU e di custodia del bene (terreno), censito al NCT foglio 9 part. lla 116 del Comune di Filandari, di mq 210, intestato XXXXXXXXXX proprietà 1000/1000, in quanto sul terreno pignorato, viene riscontrato un fabbricato del quale il debitore esecutato non è più proprietario.

Dispone che il CTU determini l'entità dell'indennità mensile di occupazione da richiedere agli occupanti delle unità immobiliari pignorate. La sottoscritta a mezzo fax del 26.06.17, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. comunica al custode dott.ssa B. ROMANO, quanto richiesto.



**PDF Eraser Free**

Codesto fabbricato risulta censito al foglio 9 part.IIa 153 sub 1, cat. A/3, 6 vani, via Regina Elena, 59, costituito da Piano Terra e Primo Piano, di cui l'intestatario fino al 16.11.2004 risulta nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ anziché nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per come riportato erroneamente sulla visura catastale. Dal microfilm partita n°636, risulta anche qui la data di nascita dell'intestario errata, e manca la dichiarazione in catasto del Primo Piano del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato, si è riscontrato inoltre, che la planimetria catastale dichiarata in catasto il 10.09.2004 prot. n° vv0068128, non corrispondente allo stato di fatto, in quanto al Piano Terra vi è una piccola corte, e al 1° Piano una veranda. La distribuzione interna risulta completamente diversa, con accesso laterale, anziché dalla facciata principale. (cfr allegato n°5, foto n° 1-2-3-4).

Gli li attuali proprietari del suddetto bene, in forza dell'atto del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio ANANIA Gennaro, risultano i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

(cfr allegato n°7)

-----

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

Unità immobiliari (terreni) censiti nel Comune di Zungri (V.V.) al NCT foglio 11 part.IIe 93 e 95 località "serra" rispettivamente di mq 13.100 confinante col torrente Ciappetta e part.IIa 95 di mq 2630 confinante con proprietà prebenda Parrocchia M. Santissima della Neve, la proprietà dell'intero risulta intestata a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ coniugata con \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di comunione legale. L'immobile è pervenuto per acquisto dalla sig.ra \_\_\_\_\_ in forza dell'atto redatto dal Notaio D. SCORDAMAGLIA in data \_\_\_\_\_ rep.n° \_\_\_\_\_ . (cfr all.ti n° 4,5,7- Foto n°5,6,7)

I dati catastali sono i seguenti:

lotto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	11	93	AA	Seminativo	3	2.589	€ 4.01	€ 2.27
			AB	Uliveto	2	8.813	€ 43.24	€ 38.69
			AC	Pascolo Arborato	1	1.698	€ 1.75	€ 0.88
2	11	95	-	Uliveto	2	2.630	€ 12.90	€ 11.55



**PDF Eraser Free**

Fabbricato sito nel Comune di Filandari (V.V.) censito al NCEU foglio 12 part.lla 698(ex 154) località vignale frazione Arzona costituito da Piano Terra (sub 2), Piano Primo (sub 3 e sub 4), Piano Secondo (sub5 e sub 6), Piano Terzo (sub7 e sub 8), intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario 1000/1000.

Il fabbricato confina: con via E. Artusa dove si ha l'accesso principale, facciata posteriore con proprietà eredi \_\_\_\_\_, lateralmente con strada privata e proprietà altra ditta. E' stato edificato sul suolo pervenutagli tramite atto di compravendita dai sig.ri \_\_\_\_\_ e dai germani \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio NASO Nunzio in data 16.08.1974 rep. n° 164.803 (cfr alleg.ti n°4,5,7- Foto n°8 a 29)

I dati catastali sono i seguenti:

lotto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Super.catast.	Rendita	Piano
3	12	698	2	C/2	1	256 mq	Totale 342 mq	€ 211.54	terra
4	12	698	3	A/3	3	6 vani	Totale 134 mq	€ 198.32	primo
5	12	698	4	A/3	2	6 vani	Totale 138 mq	€ 173.53	primo
6	12	698	5	A/3	2	6 vani	Totale 134 mq	€ 173.53	secondo
7	12	698	6	A/3	2	6 vani	Totale 138 mq	€ 173.53	secondo
8	12	698	7	A/3	2	6 vani	Totale 137 mq	€ 173.53	terzo
9	12	698	8	A/3	2	6 vani	Totale 145 mq	€ 173.53	terzo

-----



**PDF Eraser Free****Quesito n°3**

*Fornisca una sommaria descrizione dei beni, previo necessario accesso;*

I beni oggetto di pignoramento terreni e fabbricati, ricadono rispettivamente nei comuni di Zungri e di Filandari (V.V.)

I terreni censiti nel NCT foglio 11 part.lla 93 e 95 del Comune di Zungri (V.V.) per come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato previo richiesta prot. n°1270 dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 26.07.17, sono regolamentati dallo strumento urbanistico vigente e ricadono per intero nella zona omogenea "E" (attività agricole e/o connesse all'agricoltura). Le zone omogenee "E" vengono suddivise in due sottozone: E<sub>1</sub> (aree agricole normali) ed E<sub>T</sub> (aree agricole con vocazione turistica).

Il fabbricato censito al NCEU foglio 12 part.lla 698 nel Comune di Filandari (V.V.) per come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 27.06.17, è regolamentato dallo strumento urbanistico vigente, ricade in zona "B" (residenziale di completamento); secondo le NTA del PRG del Comune di Filandari, adottato con delibera del Commissario ad Acta n°1 del 16.01.2002 pubblicato in data 11.02.2002, si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria.....	.mc/mq	2.50
- Rapporto di copertura.....	mq/mq	0.40
- H max consentita.....	ml	10.50
- Distanza dai confini per pareti finestrate non inferiore a.....	ml	5.00
- Distanza tra pareti finestrate non inferiore a.....	.ml	10.00
- Distanza da tutti i confini del lotto per pareti non finestrate.....	ml	5.00
- Distacco dai limiti di zona.....	ml	5.00

E' consentita l'edificazione in aderenza sul confine con l'accordo delle parti confinanti

=====



**PDF Eraser Free****Descrizione delle singole unità immobiliari terreni e fabbricato indicati in lotti****LOTTO n°1**

Viene indicata l'unità immobiliare (terreno) intestata a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 proprietaria 1000/1000, coniugata con \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di  
 comunione legale. Il suddetto terreno è identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 11 part.IIa 93  
 località "serra" per un totale mq 13.100 suddivisi dalla tabella di variazione culturale del 14.12.2011  
 come di seguito:

- porzione AA seminativo classe 3, mq 2589, reddito dominicale € 4.01, reddito agrario 2.27
- porzione AB uliveto classe 2, mq 8813, reddito dominicale € 43.24, reddito agrario 38.69
- porzione AC pascolo arborato classe 1, mq 1698, reddito dominicale € 1.75, reddito agrario 0.88.

Dal sopralluogo effettuato, codesto terreno ha una posizione orografica acclive, ma ben esposto per le colture indicate.

**LOTTO n°2**

Viene indicata l'unità immobiliare (terreno) intestata a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 proprietaria 1000/1000, coniugata con \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di  
 comunione legale. Il suddetto terreno è identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 11 part.IIa 95  
 località "serra", uliveto classe 2, mq 2630, reddito dominicale € 12.90, reddito agrario 11.55

Dal sopralluogo effettuato, codesto terreno ha una posizione orografica acclive, ma ben esposto per la coltura dell'ulivo. (cfr all.ti n° 4,5,7- foto n°5,6,7)

**LOTTO n°3 (sub2)**

Unità immobiliare (magazzino/deposito) intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 proprietario per 1000/1000, identificato nel Comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona  
 del NCEU foglio 12 part.IIa 698 sub2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 256, superficie catastale  
 totale mq 342, rendita € 211.54, ubicato in località vignale , Piano Terra.

E' costituita da più vani, di cui un ampio vano centrale adibito ad oleificio ormai dismesso, ed altri vani adibiti ad ufficio, bagno e deposito. La superficie utile è di mq 237.04 circa, la sup. lorda mq 259.00 circa, altezza media ml 3.44. Di pertinenza all'unità immobiliare (fabbricato) sono stati aggiunti altri vani, di cui quello anteriore, privo di pavimentazione e di intonaco, è adibito a deposito, mentre il vano intermedio e quello posteriore, sono adibiti rispettivamente a cucina, pranzo. Gli ambienti sono riscaldati da un caminetto e da una stufa a legna. E' annesso un piccolo bagno con lavabo, wc e doccia piastrellato fino a due mt di altezza. I suddetti ambienti hanno una superficie utile



**PDF Eraser Free**

di mq 98.22, lorda mq 111.00 circa ed altezza ml 2.65. La superficie utile complessiva è di mq 335.26 circa, e lorda mq 370.00 circa.

L'unità immobiliare è provvista di corte con una superficie totale di mq 406 circa. La parte posteriore della corte, in parte, è coperta da una tettoia in lamiera grecata (cfr all.ti n°1, 4,5,7-foto n°8 a 17).

**LOTTO n°4 (sub3)**

L'unità immobiliare (appartamento) intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000, identificato nel Comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona del NCEU foglio 12 part.IIa 698 sub3, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq 134, rendita € 198.32, ubicato in località vignale, Piano 1°

L'unità immobiliare è ubicata al Piano 1° sub3, altezza di piano ml 3.00, con vano scala in marmo, ed ingresso da via E. Artusa. L'appartamento ha il pavimento in marmo, al momento del sopralluogo è in buone condizioni, tinteggiato, con decorazioni in stucco, porte interne di buona fattura, infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibile in PVC.

E' composto da:

**Ingresso/disimpegno:** ambiente di forma ad L di mq 12.76

**Salone:** ambiente molto ampio di mq 33.93 con porta balcone

**Kucina-Pranzo:** ambiente di mq 15.50, piastrellato per un'altezza di ml 1.60, con porta balcone

**Camera da letto L1:** ambiente di mq 18.54 con finestra e porta balcone

**Camera da letto L2:** ambiente di mq 16.65 con due finestre

**Camera da letto L3:** ambiente di mq 11.56 con porta balcone

**Bagno:** ambiente di mq 6.72 con finestra, piastrellato per un'altezza di ml 1.40, con vasca rettangolare e sanitari. (cfr all.ti n°1, 4,5,7)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano, autonomo con radiatori in ghisa.

**LOTTO n°5 (sub4)**

L'unità immobiliare (appartamento) intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000, identificato nel Comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona del NCEU foglio 12 part.IIa 698 sub4, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq 138, rendita € 173.53, ubicato in località vignale, Piano 1°

L'unità immobiliare è ubicata al Piano 1° sub 4, altezza di piano ml 3.00, con vano scala in marmo, ed ingresso da via E. Artusa. L'appartamento ha il pavimento in marmo, al momento del sopralluogo è





**PDF Eraser Free**

in buone condizioni, tinteggiato, con decorazioni in stucco, porte interne di buona fattura e porta d'ingresso in legno, infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibile in PVC.

E' composto da:

**Ingresso/disimpegno:** ambiente di forma ad L di mq 14.34

**Salone:** ambiente molto ampio di mq 33.83 con porta balcone

**Kucina-Pranzo:** ambiente di mq 15.54, piastrellato per un'altezza di ml 1.60, con porta balcone

**Camera da letto L1:** ambiente di mq 21.50 con porta balcone e finestra

**Camera da letto L2:** ambiente di mq 16.34 con due finestre

**Camera da letto L3:** ambiente di mq 9.28 con finestra

**Bagno:** ambiente di mq 6.72 con finestra, piastrellato per un'altezza di ml 2.10, messo a nuovo, con vasca rettangolare e sanitari. (cfr all.ti n°1, 4,5,7)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano, autonomo con radiatori in ghisa.

**LOTTO n°6 (sub5)**

L'unità immobiliare (appartamento) intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000, identificato nel Comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona del NCEU foglio 12 part.IIa 698 sub5, categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq 134, rendita € 173.53, ubicato in località vignale, Piano 2°

L'unità immobiliare è ubicata al Piano 2° sub5, altezza di piano ml 3.00, con vano scala in marmo, ed ingresso da via E. Artusa. L'appartamento ha il pavimento in marmo, al momento del sopralluogo è in buone condizioni, tinteggiato, con decorazioni in stucco, porte interne di buona fattura e porta d'ingresso in legno, infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibile in PVC. (cfr foto n° \_\_\_\_\_).

E' composto da:

**Ingresso/disimpegno:** ambiente di forma ad L di mq 12.00

**Salone:** ambiente molto ampio di mq 34.00 con porta balcone

**Kucina-Pranzo:** ambiente di mq 15.05, piastrellato per un'altezza di ml 1.60, con porta balcone

**Camera da letto L1:** ambiente di mq 18.49 con finestra e porta balcone

**Camera da letto L2:** ambiente di mq 16.65 con due finestre

**Camera da letto L3:** ambiente di mq 11.56 con porta balcone

**Bagno:** ambiente di mq 6.72 con finestra, piastrellato per un'altezza di ml 2.10, messo a nuovo, con vasca rettangolare e sanitari. (cfr all.ti n°1, 4,5,7)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano, autonomo con radiatori in ghisa.



**PDF Eraser Free****LOTTO n°7 (sub6)**

L'unità immobiliare (appartamento) intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000, identificato nel Comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona del NCEU foglio 12 part.IIa 698 sub5, categoria A/3, classe 2, vani 6 , superficie catastale totale mq 134, rendita € 173.53, ubicato in località vignale , Piano 2°

L'unità immobiliare è ubicata al Piano 2° sub6, altezza di piano ml 3.00, con vano scala in marmo, ed ingresso da via E. Artusa. L'appartamento ha il pavimento in marmo, al momento del sopralluogo è in buone condizioni, tinteggiato, con decorazioni in stucco, porte interne di buona fattura e porta d'ingresso in legno, infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibile in PVC. (cfr foto n° \_\_\_\_\_).

E' composto da:

**Ingresso/disimpegno:** ambiente di forma ad L di mq 14.34

**Salone:** ambiente molto ampio di mq 34.83 con porta balcone

**Kucina-Pranzo:** ambiente di mq 15.54, piastrellato per un'altezza di ml 1.60, con porta balcone

**Camera da letto L1:** ambiente di mq 21.50 con finestra e porta balcone

**Camera da letto L2:** ambiente di mq 16.34 con due finestre

**Camera da letto L3:** ambiente di mq 9.28 con porta balcone

**Bagno:** ambiente di mq 6.72 con finestra, piastrellato per un'altezza di ml 1.75, con vasca rettangolare e sanitari. (cfr all.ti n°1, 4,5,7)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano, autonomo con radiatori in ghisa.

**LOTTO n°8 (sub7)**

L'unità immobiliare (appartamento) intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000, identificato nel Comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona del NCEU foglio 12 part.IIa 698 sub7, categoria A/3, classe 2, vani 6 , superficie catastale totale mq 137, rendita € 173.53, ubicato in località vignale , Piano 3°

L'unità immobiliare è ubicata al Piano 3° sub7, altezza di piano ml 3.00, con vano scala in marmo, ed ingresso da via E. Artusa. L'appartamento ha il pavimento in piastrelle di ceramica, al momento del sopralluogo è in buone condizioni, tinteggiato, con decorazioni in stucco, porte interne di buona fattura e porta d'ingresso in legno, infissi in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera ed avvolgibile in PVC. (cfr all.ti n°1, 4,5,7)

E' composto da:

**Ingresso/disimpegno:** ambiente ad L di mq 13.70

**Salone:** ambiente molto ampio di mq 32.64 con porta balcone. Adiacente al salone, sul balcone è stato realizzato un piccolo bagno di mq 3.00, piastrellato, composto da box doccia rettangolare e sanitari, provvisto di finestra.



**PDF Eraser Free**

**Kucina-Pranzo:** ambiente di mq 16.28, piastrellato per un'altezza di ml 1.60, con porta balcone

**Camera da letto L1:** ambiente di mq 18.48 con due porte balcone

**Camera da letto L2:** ambiente di mq 14.96 con due finestre

**Camera da letto L3:** ambiente di mq 10.23 con porta balcone

**Bagno:** ambiente di mq 6.09 con finestra, piastrellato per un'altezza di ml 1.75, con vasca rettangolare e sanitari. (cfr all.ti n°1, 4,5,7- Foto n° 18 a 29)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano, autonomo con radiatori in alluminio.

**LOTTO n°9 (sub8)**

L'unità immobiliare (appartamento) intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per 1000/1000, identificato nel Comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona del NCEU foglio 12 part.IIa 698 sub8, categoria A/3, classe 2, vani 6 , superficie catastale totale mq 145, rendita € 173.53, ubicato in località vignale , Piano 3°

L'unità immobiliare è ubicata al Piano 3° sub8, altezza di piano ml 3.00, con vano scala in marmo, ed ingresso da via E. Artusa. L'appartamento ha il pavimento in piastrelle di ceramica, al momento del sopralluogo è in buone condizioni, tinteggiato, con decorazioni in stucco, porte interne di buona fattura e porta d'ingresso in legno, infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo ed avvolgibile in PVC.

E' composto da:

**Ingresso/disimpegno:** ambiente di forma ad L di mq 15.17

**Salone:** ambiente molto ampio di mq 31.60 con porta balcone.

**Kucina-Pranzo:** ambiente di mq 18.48, piastrellato per un'altezza di ml 1.60, con porta balcone

**Camera da letto L1:** ambiente di mq 19.80 con pavimento in parquet, e porta balcone. Adiacente alla camera da letto, è stato realizzato sul balcone un piccolo bagno di mq 3.68 con box doccia e sanitari, piastrellato, e provvisto di finestra.

**Camera da letto L2:** ambiente di mq 15.50 con due finestre

**Camera da letto L3:** ambiente di mq 10.54 con porta balcone

**Bagno:** ambiente di mq 6.09 con finestra, piastrellato per un'altezza di ml 1.75, con vasca rettangolare e sanitari. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a metano, autonomo con radiatori in alluminio. (cfr all.ti n°1, 4,5,7- Foto n° 18 a 29)



**PDF Eraser Free****Quesito n°4**

*Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Dal sopralluogo effettuato, e dalla certificazione di stato di famiglia del Comune di Filandari, risulta che gli appartamenti facente parte del fabbricato censito al NCEU foglio 12 part.IIa 698 via E. Artusa, 7- frazione Arzona del Comune di Filandari, intestato a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000, sono abitati dallo stesso e dai propri figli, per come indicato dalla seguente tabella: (cfr all.to n° 4)

Lotto	Foglio	Part.IIa	Piano e sub	
3 4	12	698	Piano terra (sub2) Piano 1° (sub3)	_____ coniugato con _____ coniugata con <b>Residenti dal 01.01.1980.....au oggi</b>
5	12	698	Piano 1° (sub4)	<b>Residenti dal 16.09.1994.....ad oggi</b>
6	12	698	Piano 2° (sub5)	<b>Residenti dal 14.08.1987.....ad oggi</b>
7	12	698	Piano 2° (sub6)	<b>Residenti dal 26.10.1986 al 23.12.2012 in via Artusa,7 Residenti dal 24.12.2012 al 25.05.2017 in via Manzoni,9 Residenti dal 26.05.2017 in Località Iannaci,I/B.....ad oggi</b>
8	12	698	Piano 3° (sub7)	<b>Residenti dal 29.04.1997.....ad oggi</b>
9	12	698	Piano 3° (sub8)	<b>Residenti dal 10.12.1997.....ad oggi</b>

**PDF Eraser Free****Quesito n°5**

*Verifichi l'esistenza di formalità,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente,in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri ed altri trascrizioni*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *altri pesi o limitazioni d'uso(es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem,servitù uso,abitazione)*
- *esistenza di vincoli storici,culturali o archeologici*
- *esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*

Dal certificato dell'ufficio anagrafe del Comune di Filandari nonché dal decreto di separazione fornito dalla sig.r \_\_\_\_\_ durante il sopralluogo è emerso che con provvedimento del Tribunale di Vibo Valentia in data 06.05.2015 n°333, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi \_\_\_\_\_ residenti nel comune di Filandari con abitazione in via Artusa,7 Piano terzo sub 7.

(cfr all.to n° 4)

**Quesito n°6**

*Verifichi la regolarità edilizia del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche,edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.*

*Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.*

*Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art.46 del D.Lgvo 378/2001: indichi in particolare gli estremi della concessione edilizia/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione /permesso in sanatoria previsto dall'art.36 del D.P.R. n.380/2001( con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

*Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u il costo in base alle legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.*

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da terreni agricoli censiti al NCT del comune di Zungri (V.V) al foglio 11 part.Ile 93 e 95, e da un fabbricato censito al NCEU foglio 12 part.Ila 698 del comune di Filandari (V.V.) frazione Arzona.



## PDF Eraser Free

Il fabbricato è costituito dal Piano Terra sub.2, Primo Piano sub.3e 4,Secondo Piano sub.5 e 6 ed infine dal Piano Terzo sub. 7 e 8. E' stata rilasciata Licenza Edilizia in data 17.06.1974 per il Piano Terra ( escluso l'ampliamento pertinente al fabbricato e la tettoia), Primo e Secondo. Il Terzo Piano sub.7 e 8, è stato accatastato ma non risulta autorizzato.

Dagli elaborati allegati alla Licenza Edilizia si evince che il fabbricato posizionato longitudinalmente all'asse del lotto con il lato più lungo, in realtà è stato costruito ruotandolo di 90 gradi, ricavando due appartamenti per piano. Al Piano Terra pertinente al fabbricato, è stato aggiunto un ampliamento largo circa 6 mt e profondo circa 20 mt, che riprende il perimetro del lotto obliquo e interrato del quale non figura negli allegati di progetto, e una tettoia retrostante al fabbricato ubicata sulla corte.

In data 29.03.1986 al Comune di Filandari viene inoltrata a nome di \_\_\_\_\_ domanda di sanatoria e relativa relazione descrittiva con versamenti. Il 16.10.1997 viene richiesta dall'ufficio tecnico del Comune la documentazione integrativa per poter espletare la pratica di sanatoria, ma ad oggi non risulta nessuna concessione in sanatoria.

Per quanto riguarda l'accatastamento, da un accurato confronto tra le planimetrie rilevate durante il sopralluogo e la planimetria del Piano Terra dichiarata in catasto il 26.06.1987 in categoria C/2 corrispondente a magazzino/deposito nonché dall'elaborato planimetrico del 26.05.2011, di fatto presenta le seguenti difformità:

- un vano dichiarato come magazzino/deposito è stato diviso ed adibito ad ufficio con bagno annesso, rappresentato nella planimetria rilevata in rosso
- alcuni locali facente parte dell'ampliamento pertinente al fabbricato, sono stati adibiti ad uso residenziale ( pranzo /cucina)
- l'area laterale al fabbricato facente parte della corte a ridosso della strada privata, risulta di dimensioni inferiori rispetto a quella accatastata con tipo mappale n°2034 del 27.04.1988 e riportata nell'elaborato planimetrico del 26.05.2011
- sull'area retrostante al fabbricato in parte coperta, è stata riscontrata una tettoia realizzata in lamiera preverniciata di mt 6.20 circa x10.00 circa, posata su di una struttura con pilastri in acciaio. Tale opera in quanto stabile e non provvisoria, necessita di essere accatastata, nonché sanata, in alternativa si incorre nelle sanzioni previste, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Per quanto riguarda i piani Primo e Secondo e relativi sub. vi è corrispondenza con le planimetrie catastali.

Il Piano Terzo sub.7 è stato accatastato il 26.05.2011 prot. n° vv0061482, presenta una discordanza con la planimetria catastale in quanto è stato realizzato un piccolo bagno rappresentato in rosso nella planimetria rilevata, mentre il sub.8 è corrispondente alla planimetria catastale

L'elaborato planimetrico presente agli atti catastali, non è stato aggiornato

Le unità immobiliari non autorizzati, necessitano di essere sanati, per non incorrere nelle sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia.

In base alla Delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 27.03.2017 relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed adeguamento costo di costruzione per il rilascio del



**PDF Eraser Free**

permesso di costruire ex legge n° 10/1977 e DPR 380/2001 artt. 16 e19, il costo da applicare per poter ottenere il permesso, è il seguente:

- oneri urbanizzazione art. 16 D.P.R 380/2001 € 3.50/mc ( di cui € 2.56/mc urbanizzazione primaria ed € 0.94/mc urbanizzazione secondaria)
- oneri urbanizzazione art. 19 D.P.R 380/2001 € 6.94/mq ( di cui € 5.52/mq urbanizzazione primaria ed € 1.42/mq urbanizzazione secondaria), da moltiplicare per le tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comune oggetto di sanatoria ricadenti nella zona corrispondente.

Nel caso specifico, la zona corrispondente è "B", e si avrà:

- € 3.50/mc x 0.65% (contributo per rilascio permesso a costruire)
- € 6.94/mq x 0,65% ( contributo per opere o impianti non destinati alla residenza)

L'importo ottenuto, sarà moltiplicato x 2, ossia va considerato in misura doppia in quanto trattasi di rilascio di permesso in sanatoria. (cfr all.ti n°1,4,5- foto n° 8 a 29)

**Quesito n°7**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Le planimetrie degli immobili al momento del sopralluogo risultano corrispondenti a quelle catastali, ad eccezione:

- della planimetria del PIANO TERRA identificata come sub2 ed accatastata in C/2, (Magazzini /deposito), durante il sopralluogo, la sottoscritta ha riscontrato ambienti destinati a cucina/pranzo, ufficio e servizi igienici. Inoltre nella zona di pertinenza retrostante al fabbricato, vi è una tettoia non riscontrabile nella planimetria presentata in catasto. Non risulta aggiornato il tipo mappale, in quanto né la planimetria, né le dimensioni della corte di pertinenza al fabbricato sono corrispondenti.

Bisognerebbe fare un frazionamento, accatastare l'unità immobiliare in una nuova categoria, nonché sanare le parti non autorizzate.

- della planimetria del PIANO 3° identificato come sub7, non è dichiarato in catasto, il piccolo bagno realizzato sul balcone. Necessita di sanatoria e di accatastamento.

La planimetria del sub 8 è corrispondente a quella catastale, ma necessita di sanatoria.

(cfr all.ti n°1,4,5, Foto da10 a 15)

**PDF Eraser Free****Quesito n°8**

*Fornisca indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno :*

*a) della certificazione energetica di cui al D.lgvo 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

Il fabbricato non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE), viene redatto dalla sottoscritta.

E' riferito ad un fabbricato con quattro piani fuori terra: Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo piano.

Il Piano Terra con categoria C/2, è destinato a Magazzino/deposito, ed è esente dalla certificazione energetica. I piani Primo, Secondo e Terzo sono costituiti da due subalterni per piano per uso civile abitazione. Essendo le caratteristiche dei singoli subalterni simili tra loro, la sottoscritta CTU, ha ritenuto opportuno redigere due Attestati, inserendo i dati nel software di un solo sub tipo valido per i piani Primo, Secondo e Terzo facente parte i sub. 3-5-7 ed un altro sub tipo per i piani Primo, Secondo e Terzo facente parte i sub.4-6-8. (cfr all.to n°3)

Gli attestati sono stati trasmessi alla Regione Calabria il 03.08.2017

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico n.37del 22/01/2008 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*

Non risulta la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi dell'art.7 del D.M. n° 37 del 22.05.2008 modificato dal D.M. 19.05.2010, in quanto trattasi di fabbricato privo di agibilità, costruito nel 1974.

-----

**Quesito n°9**

*Indichi il valore commerciale degli immobili, avendo anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tale caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca anche la valutazione della sola quota; indichi espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito*





**PDF Eraser Free**

*dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq 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 (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

La sottoscritta perito estimatore ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni senza apportare frazionamenti per singole unità immobiliari

**LOTTO n°1**

**Foglio 11 part.lla 93 ( terreno)**

**Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando il terreno in oggetto con terreni di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da un indagine di mercato della sottoscritta, tenendo in considerazione i Valori Agricoli Medi della provincia annualità 2016, regione agraria n° 2 di cui il comune di Zungri fa parte, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

Per quanto concerne i terreni agricoli si è tenuto conto degli elementi relativi a terreni analoghi per caratteristiche ed ubicazione simili alla zona in esame; per cui si è adottato il metodo per "confronto" con altre aree oggetto di compravendita.

Il procedimento di stima delle aree agricole è pertanto quello sintetico diretto, per cui si ha:

Foglio	Part.lla	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
11	93	AA Seminativo	7761.42	0.78	1.56	2589
		AB Uliveto	22163.11	2,21	4.42	8813
		AC Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	1698

**PDF Eraser Free**

Con la mediazione si ha:

AA Seminativo € ( 0.78+1.56):2= €1.17

AB Uliveto € (2.21+4.42):2=€3.31

AC Pascolo Arborato € (0.35 +0.70):2= €0.52

Passando ai conteggi si ha:

AA Seminativo mq 2589 x €/mq 1.17= €3029.13

AB Uliveto mq 8813 x €/mq 3.31= €29171.03

AC Pascolo Arborato mq 1698x€/mq 0.52= €882.96

Valore complessivo= €(3029.13+29171.03+882.96)= € 33083.12

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 33000.00**

**LOTTO n°2**

**Foglio 11 part.lla 95 ( terreno)**

**Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando il terreno in oggetto con terreni di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da un indagine di mercato della sottoscritta, tenendo in considerazione i Valori Agricoli Medi della provincia annualità 2016, regione agraria n° 2 di cui il comune di Zungri fa parte, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

Per quanto concerne i terreni agricoli si è tenuto conto degli elementi relativi a terreni analoghi per caratteristiche ed ubicazione simili alla zona in esame; per cui si è adottato il metodo per "confronto" con altre aree oggetto di compravendita.

Il procedimento di stima delle aree agricole è pertanto quello sintetico diretto, per cui si ha:

Foglio	Part.lla	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
11	95	Uliveto	22163.11	2.21	4.42	2630



**PDF Eraser Free**

Con la mediazione si ha:

Uliveto € (2.21+4.42):2=€3.31

Passando ai conteggi si ha:

Uliveto mq 2630 x €/mq 3.31= € 8705.30

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 8700.00****LOTTO n°3 ( sub.2)****Foglio 12 part.IIa 698 ( magazzini/deposito)****Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da elementi relativi ad immobili simili per caratteristiche e rifiniture ubicati nella zona in esame o in zone equivalenti:

Pertanto si ha:

Foglio	Part.IIa	Sub	Categoria	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie lorda mq	Superficie utile mq	Piano
12	698	2	Magazzino/deposito	300.00	259.00	237.04	P.T.
			Pertinenza coperta (ampliamento)	200.00	111.00	98.22	P.T.
			Pertinenza area esterna (corte)	200.00	406.00	406.00	P.T.

- Superficie lorda magazzino/deposito mq 259.00x€/mq 300.00 = € 77700.00
- Superficie lorda ampliamento mq 111.00x€/mq 200.00 = € 22200.00
- Superficie corte di pertinenza mq 406.00x 25%= mq 101.50x €/mq 200.00 = € 20300.00

Totale € 120200.00

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:



**PDF Eraser Free**

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 120200.00****Stima analitica:**

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso il locale si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi d' immobile di media grandezza, si applicherà la formula:

$$R = R_1 - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm/ne}} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

R = Reddito normale medio annuo

R = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione manutenzione relativa al fabbricato

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = tributi vari ( irpef, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

 $A_{\text{mm/ne}}$  = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

 $I_2$  = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Tenendo conto dell'Osservatore dei Valori Immobiliari, il prezzo medio di affitto è variabile, quello più adatto al caso è di **€/mq 1.15 mese**, la superficie adeguata è la seguente:

- Superficie utile magazzino/deposito .....	mq 237.04
- Superficie utile ampliamento .....	mq 98.22
- Superficie corte di pertinenza .....	<u>mq 101.50</u>
	Totale mq 436.76

Con le dovute approssimazioni si ha:

$$\text{mq } 436.76 \times \text{€/mq } 1.15 \text{ mese} = \text{€ } 502.27$$

**Reddito annuo lordo complessivo € 502.27x12 = € 6027.24**

Detrazioni al reddito annuo lordo:



**PDF Eraser Free**

$$Q = € 6027.24 \times 10\% = € 602.72$$

$$\text{Servizi} = \dots\dots\dots$$

$$Tr = € 6027.24 \times 10\% = € 602.72$$

$$A_{mm/ne} = \dots\dots\dots$$

$$\text{Sf e Ines} = € 6027.24 \times 5\% = € 301.36$$

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + A_{mm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0.07 = 0.5 \times 1506.80 \times 0.07 = € 52.73$$

e quindi:

$$R = R_1 - \text{spese} = € 6027.24 - 1559.53 = € 4467.71$$

Per capitalizzare il reddito netto, bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

In base ad indagini eseguite e tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27.07.1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo molto influenzato dalla legge medesima nella misura del 3.50%.

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è:

$$€ 4467.71 : 0.035 \dots\dots\dots = € 127648.85$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA.....€ 127648.85

Mediando i valori rispettivamente della stima sintetica e della stima analitica a capitalizzazione del reddito dell'immobile, si ha:

$$€ (120200.00 + 127648.85) : 2 = \dots\dots\dots € 123924.42$$

Fatti i dovuti arrotondamenti si ha:

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... € 123900.00**

-----



**PDF Eraser Free****LOTTO n°4 ( sub.3)****Foglio 12 part.IIa 698 ( appartamento)****Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da elementi relativi ad immobili simili per caratteristiche e rifiniture ubicati nella zona in esame o in zone equivalenti:

Pertanto si ha:

Foglio	Part.IIa	Sub	Categoria	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie lorda mq	Superficie utile mq	Piano
12	698	3	Appartamento	453.00	128.27	115.66	Piano 1°

- Superficie lorda appartamento mq 128.27x€/mq 453.00 = € 58106.31
  - Superficie balconi mq 16.56 x 25% = mq 4.14x€/mq 453.00 = € 1875.42
- Totale....€ 59981.73

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA=.....€ 59981.73**

**Stima analitica:**

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso il locale si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi d' immobile di media grandezza, si applicherà la formula:

$$R = R_1 - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm/nc}} + \text{Sf} + \text{Ines} + I_2)$$



**PDF Eraser Free**

R = Reddito normale medio annuo

 $R_1$  = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione manutenzione relativa al fabbricato

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = tributi vari ( irpef, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

 $A_{mm/ne}$  = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

 $I_2$  = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Tenendo conto dell'Osservatore dei Valori Immobiliari, il prezzo medio di affitto è variabile, quello più adatto al caso è di €/mq 2.30 mese, la superficie adeguata è la seguente:

- Superficie utile appartamento.....	mq	115.66
- Superficie balconi.....	mq	4.14
	Totale	mq 119.80

Con le dovute approssimazioni si ha:

$$\text{mq } 119.80 \times \text{€}/\text{mq } 2.30 \text{ mese} = \text{€ } 275.54$$

**Reddito annuo lordo complessivo € 275.54 x12 = € 3306.48**

Detrazioni al reddito annuo lordo:

$$Q = \text{€ } 3306.48 \times 10\% = \text{€ } 330.64$$

$$\text{Servizi} = \dots\dots\dots$$

$$\text{Tr} = \text{€ } 3306.48 \times 10\% = \text{€ } 330.64$$

$$A_{mm/ne} = \dots\dots\dots$$

$$\text{Sf e Ines} = \text{€ } 3306.48 \times 5\% = \text{€ } 165.32$$

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{mm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0.07 = 0.5 \times \text{€ } 826.60 \times 0.07 = \text{€ } 28.93$$

e quindi:

$$R = R_1 - \text{spese} = \text{€ } 3306.48 - 855.53 = \text{€ } 2450.95$$

Per capitalizzare il reddito netto, bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.



**PDF Eraser Free**

In base ad indagini eseguite e tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27.07.1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo molto influenzato dalla legge medesima nella misura del 3.50%.

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è:

$$€ 24.50.95 : 0.035 = € 70027.14$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA.....€ 70027.14

Mediando i valori rispettivamente della stima sintetica e della stima analitica a capitalizzazione del reddito dell'immobile, si ha:

$$€ ( 59981.73 + 70027.14 ) : 2 = € 65004.43$$

Fatti i dovuti arrotondamenti si ha:

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... € 65000.00**

-----

**LOTTO n°5 ( sub.4)**

**Foglio 12 part.lla 698 ( appartamento)**

**Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da elementi relativi ad immobili simili per caratteristiche e rifiniture ubicati nella zona in esame o in zone equivalenti:

Pertanto si ha:

Foglio	Part.lla	Sub	Categoria	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie lorda mq	Superficie utile mq	Piano
12	698	4	Appartamento	453.00	134.40	117.55	Piano 1°





**PDF Eraser Free**

- Superficie lorda appartamento mq 134.40x €/mq 453.00= € 60883.20
  - Superficie balconi mq 14.28 x 25% = mq 3.57x€/mq 453.00= € 1617.21
- Totale € 62500.41

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 62500.41**

**Stima analitica:**

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso il locale si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi d' immobile di media grandezza, si applicherà la formula:

$$R = R_1 - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm/ne}} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

R = Reddito normale medio annuo

R = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione manutenzione relativa al fabbricato

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = tributi vari ( irpef, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

$A_{\text{mm/ne}}$  = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

$I_2$  = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Tenendo conto dell'Osservatore dei Valori Immobiliari, il prezzo medio di affitto è variabile, quello più adatto al caso è di **€/mq 2.30 mese**, la superficie adeguata è la seguente:

- Superficie netta appartamento mq 117.55
  - Superficie balconi..... mq 3.57
- Totale mq 121.12

Con le dovute approssimazioni si ha:

$$\text{mq } 121.12 \times \text{€/mq } 2.30 \text{ mese} = \text{€ } 278.57$$



**PDF Eraser Free****Reddito annuo lordo complessivo € 278.57x12 = € 3342.84**

Detrazioni al reddito annuo lordo:

$$Q = € 3342.84 \times 10\% = € 334.28$$

Servizi = .....

$$Tr = € 3342.84 \times 10\% = € 334.28$$

A<sub>mm/ne</sub> = .....

$$Sf e Ines = € 3342.84 \times 5\% = € 167.14$$

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + A_{mm/ne} + Sf e Ines) \times 0.07 = 0.5 \times € 825.70 \times 0.07 = € 28.89$$

e quindi:

$$R = R_1 - \text{spese} = € 3342.84 - 854.59 = € 2488.25$$

Per capitalizzare il reddito netto, bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

In base ad indagini eseguite e tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27.07.1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo molto influenzato dalla legge medesima nella misura del 3.50%.

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è:

$$€ 2488.25 : 0.035 \dots \dots \dots = € 71092.85$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA..... € 71092.85

Mediando i valori rispettivamente della stima sintetica e della stima analitica a capitalizzazione del reddito dell'immobile, si ha:

$$€ (62500.41 + 71092.85) : 2 = 66796.63$$

Fatti i dovuti arrotondamenti si ha:

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... € 66700.00**

-----



**PDF Eraser Free****LOTTO n°6 ( sub.5)****Foglio 12 part.IIa 698 ( appartamento)****Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da elementi relativi ad immobili simili per caratteristiche e rifiniture ubicati nella zona in esame o in zone equivalenti:

Pertanto si ha:

Foglio	Part.IIa	Sub	Categoria	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie lorda mq	Superficie utile mq	Piano
12	698	5	Appartamento	453.00	128.80	112.77	Piano 2°

- Superficie lorda appartamento mq 128.80x€/mq 453.00= € 58346.40
  - Superficie balconi mq 16.56 x 25% = mq 4.14 x €/mq 453.00 = €1875.42
- Totale € 60221.82

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 60221.82**

**Stima analitica:**

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso il locale si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi d' immobile di media grandezza, si applicherà la formula:

$$R = R_1 - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm/ne}} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$



**PDF Eraser Free**

R = Reddito normale medio annuo

R = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione manutenzione relativa al fabbricato

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = tributi vari ( irpef, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

 $A_{mm/ne}$  = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

 $I_2$  = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Tenendo conto dell'Osservatore dei Valori Immobiliari, il prezzo medio di affitto è variabile, quello più adatto al caso è di **€/mq 2.30 mese**, la superficie adeguata è la seguente:

- Superficie utile appartamento	mq 112.77
- Superficie balconi.....	<u>mq 4.14</u>
Totale	mq 116.91

Con le dovute approssimazioni si ha:

$$mq \ 116.91 \times \text{€/mq } 2.30 \text{ mese} = \text{€ } 268.89$$

**Reddito annuo lordo complessivo € 268.89 x12 = € 3226.68**

Detrazioni al reddito annuo lordo:

$$Q = \text{€ } 3226.68 \times 10\% = \text{€ } 322.66$$

Servizi = .....

$$Tr = \text{€ } 3226.68 \times 10\% = \text{€ } 322.66$$

 $A_{mm/ne}$  = .....

$$Sf \ e \ Ines = \text{€ } 3226.68 \times 5\% = \text{€ } 161.33$$

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + A_{mm/ne} + Sf \ e \ Ines + I_2) \times 0.07 = 0.5 \times 806.65 \times 0.07 = \text{€ } 28.23$$

e quindi:

$$R = R_1 - \text{spese} = \text{€ } (3226.68 - 834.88) = \text{€ } 2491.80$$

Per capitalizzare il reddito netto, bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

In base ad indagini eseguite e tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27.07.1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo molto influenzato dalla legge medesima nella misura del 3.5%.



**PDF Eraser Free**

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è:

$$€ 2491.80:0.035.....= € 71194.28$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA.....€ 71194.28

Mediando i valori rispettivamente della stima sintetica e della stima analitica a capitalizzazione del reddito dell'immobile, si ha:

$$€ (60221.82 + 71194.28) : 2 = € 65708.05$$

Fatti i dovuti arrotondamenti si ha:

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... € 65700.00**

-----  
-----

**LOTTO n°7 ( sub.6)**

**Foglio 12 part.IIa 698 ( appartamento)**

**Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da elementi relativi ad immobili simili per caratteristiche e rifiniture ubicati nella zona in esame o in zone equivalenti:

Pertanto si ha:

Foglio	Part.IIa	Sub	Categoria	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie lorda mq	Superficie utile mq	Piano
12	698	6	Appartamento	453.00	134.40	117.55	Piano 2°

- Superficie lorda appartamento mq 134.40x€/mq 453.00= € 60883.20
  - Superficie balconi mq 17.88 x 25% = mq 4.47 €/mq 453.00= € 2024.91
- Totale € 62908.11



## PDF Eraser Free

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 62908.11**

### Stima analitica:

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso il locale si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi d'immobile di media grandezza, si applicherà la formula:

$$R = R_1 - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm/ne}} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

R = Reddito normale medio annuo

R = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione manutenzione relativa al fabbricato

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = tributi vari (irpef, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

$A_{\text{mm/ne}}$  = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

$I_2$  = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Tenendo conto dell'Osservatore dei Valori Immobiliari, il prezzo medio di affitto è variabile, quello più adatto al caso è di **€/mq 2.30 mese**, la superficie adeguata è la seguente:

- Superficie utile appartamento	mq 117.55
- Superficie balconi.....	mq 4.47
	Totale mq 122.02

Con le dovute approssimazioni si ha:

$$\text{mq } 122.02 \text{ €/mq } 2.30 \text{ mese} = \text{€ } 280.64$$

**Reddito annuo lordo complessivo € 280.64 x12 = € 3367.68**

Detrazioni al reddito annuo lordo:

$$Q = \text{€ } 3367.68 \times 10\% = \text{€ } 336.76$$



**PDF Eraser Free**

Servizi = .....

Tr = € 3367.68x10%= € 336.76

A<sub>mm/ne</sub> =.....

Sf e Ines = € 3367.68x5%= € 168.38

I<sub>2</sub> = ½ x (Q+Servizi+Tr+A<sub>mm/ne</sub> + Sf e Ines) x 0.07 = 0.5x 841.90x0.07= € 29.46

e quindi:

**R = R<sub>1</sub> - spese = € 3367.68 - € 871.36 = € 2496.32**

Per capitalizzare il reddito netto, bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

In base ad indagini eseguite e tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27.07.1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo molto influenzato dalla legge medesima nella misura del 3.50%.

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è:

€ 2496.32 : 0.035.....= € 71323.42

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA.....€ 71323.42

Mediando i valori rispettivamente della stima sintetica e della stima analitica a capitalizzazione del reddito dell'immobile, si ha:

€ (62908.11+ 71323.42) : 2 = € 67115.76

Fatti i dovuti arrotondamenti si ha:

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... € 67100.00****LOTTO n°8 ( sub.7)****Foglio 12 part.lla 698 ( appartamento)****Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;



**PDF Eraser Free****VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da elementi relativi ad immobili simili per caratteristiche e rifiniture ubicati nella zona in esame o in zone equivalenti:

Pertanto si ha:

Foglio	Part.lla	Sub	Categoria	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie lorda mq	Superficie utile mq	Piano
12	698	7	Appartamento	453.00	133.11	115.38	Piano 3°

- Superficie lorda appartamento mq 133.11x€/mq 453.00 = € 60298.83
  - Superficie balconi mq 24.50 x 25% = mq 6.12x€/mq 453.00 = € 2772.36
- Totale € 63071.19

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 63071.19**

**Stima analitica:**

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso il locale si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi d' immobile di media grandezza, si applicherà la formula:

$$R = R_1 - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm/ne}} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$

R = Reddito normale medio annuo

R = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione manutenzione relativa al fabbricato

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = tributi vari ( irpef, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

$A_{\text{mm/ne}}$  = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità





**PDF Eraser Free**

$I_2$  = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Tenendo conto dell'Osservatore dei Valori Immobiliari, il prezzo medio di affitto è variabile, quello più adatto al caso è di €/mq 2.30 mese, la superficie adeguata è la seguente:

- Superficie utile appartamento	mq 115.38
- Superficie balconi	<u>mq 6.12</u>
Totale	mq 121.50

Con le dovute approssimazioni si ha:

$$\text{mq } 121.50 \times \text{€}/\text{mq } 2.30 \text{ mese} = \text{€ } 279.45$$

$$\text{Reddito annuo lordo complessivo } \text{€ } 279.45 \times 12 = \text{€ } 3353.40$$

Detrazioni al reddito annuo lordo:

$$Q = \text{€ } 3353.40 \times 10\% = \text{€ } 335.34$$

$$\text{Servizi} = \dots\dots\dots$$

$$Tr = \text{€ } 3353.40 \times 10\% = \text{€ } 335.34$$

$$A_{\text{mm/ne}} = \dots\dots\dots$$

$$\text{Sf e Ines} = \text{€ } 3353.40 \times 5\% = \text{€ } 167.67$$

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + Tr + A_{\text{mm/ne}} + \text{Sf e Ines}) \times 0.07 = 0.5 \times \text{€ } 838.35 \times 0.07 = \text{€ } 29.34$$

e quindi:

$$R = R_1 - \text{spese} = \text{€ } 3353.40 - 867.69 = \text{€ } 2485.71$$

Per capitalizzare il reddito netto, bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

In base ad indagini eseguite e tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27.07.1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo molto influenzato dalla legge medesima nella misura del 3.50%.

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è:

$$\text{€ } 2485.71 : 0.035 \dots\dots\dots = \text{€ } 71020.28$$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA.....€71020.28**

Mediando i valori rispettivamente della stima sintetica e della stima analitica a capitalizzazione del reddito dell'immobile, si ha:

$$\text{€ } (63071.19 + 71020.28) : 2 = \dots\dots\dots \text{€ } 67045.73$$

Fatti i dovuti arrotondamenti si ha:

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... € 67000.00**



**PDF Eraser Free****LOTTO n°9 ( sub.8)****Foglio 12 part.IIa 698 ( appartamento)****Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da elementi relativi ad immobili simili per caratteristiche e rifiniture ubicati nella zona in esame o in zone equivalenti:

Pertanto si ha:

Foglio	Part.IIa	Sub	Categoria	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie lorda mq	Superficie utile mq	Piano
12	698	8	Appartamento	453.00	138.70	120.87	Piano 3°

- Superficie lorda appartamento mq 138.70x€/mq 453.00 = € 62831.11
  - Superficie balconi mq 22.00 x 25% = mq 5.50x€/mq 453.00 = € 2491.50
- Totale € 65322.61

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

Aggiunte: NESSUNA

Detrazioni: NESSUNA

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 65322.61**

**Stima analitica:**

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso il locale si considera locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi d' immobile di media grandezza, si applicherà la formula:

$$R = R_1 - (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{\text{mm}/\text{ne}} + \text{Sf e Ines} + I_2)$$



**PDF Eraser Free**

R = Reddito normale medio annuo

R = Reddito annuo lordo

Q = Quota di reintegrazione manutenzione relativa al fabbricato

Servizi = spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr = tributi vari ( irpef, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

 $A_{mm/ne}$  = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

 $I_2$  = interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Tenendo conto dell'Osservatore dei Valori Immobiliari, il prezzo medio di affitto è variabile, quello più adatto al caso è di **€/mq 2.30 mese**, la superficie adeguata è la seguente:

- Superficie utile appartamento	mq 120.87
- Superficie balconi	<u>mq 5.50</u>
Totale	mq 126.37

Con le dovute approssimazioni si ha:

$$\text{mq } 126.37 \times \text{€/mq } 2.30 \text{ mese} = \text{€ } 290.65$$

**Reddito annuo lordo complessivo € 290.65 x12 = € 3487.80**

Detrazioni al reddito annuo lordo:

$$Q = \text{€ } 3487.80 \times 10\% = \text{€ } 348.78$$

$$\text{Servizi} = \dots\dots\dots$$

$$\text{Tr} = \text{€ } 3487.80 \times 10\% = \text{€ } 348.78$$

$$A_{mm/ne} = \dots\dots\dots$$

$$\text{Sf e Ines} = \text{€ } 3487.80 \times 5\% = \text{€ } 174.39$$

$$I_2 = \frac{1}{2} \times (Q + \text{Servizi} + \text{Tr} + A_{mm/ne} + \text{Sf e Ines}) \times 0.07 = 0.5 \times \text{€ } 871.95 \times 0.07 = \text{€ } 30.51$$

e quindi:

$$R = R_1 - \text{spese} = \text{€ } 3487.80 - 902.46 = \text{€ } 2585.34$$

Per capitalizzare il reddito netto, bisogna fissare il saggio di capitalizzazione.

In base ad indagini eseguite e tenendo conto della circostanza che l'immobile è soggetto alla disciplina sulle locazioni di immobili urbani (Legge 392 del 27.07.1978) si fissa il saggio di capitalizzazione, essendo molto influenzato dalla legge medesima nella misura del 3.50%.



**PDF Eraser Free**

Quindi la capitalizzazione del reddito netto annuo è:

$$€ 2585.34 : 0.035 \dots \dots \dots = € 73866.85$$

VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA ANALITICA.....€ 73866.85

Mediando i valori rispettivamente della stima sintetica e della stima analitica a capitalizzazione del reddito dell'immobile, si ha:

$$€ ( 65322.60 + 73866.85 ) : 2 = \dots \dots \dots € 69594.72$$

Fatti i dovuti arrotondamenti si ha:

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... € 69500.00**

-----

<b>QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE BENI</b>		
* 1° LOTTO	Terreno foglio 11 part.lla 93	€ 33000.00
* 2° LOTTO	Terreno foglio 11 part.lla 95	€ 8700.00
3° LOTTO	Magazzino/Deposito foglio 12 part.lla 698 sub.2	€ 123900.00
4° LOTTO	Appartamento foglio 12 part.lla 698 sub.3	€ 65000.00
5° LOTTO	Appartamento foglio 12 part.lla 698 sub.4	€ 66700.00
6° LOTTO	Appartamento foglio 12 part.lla 698 sub.5	€ 65700.00
7° LOTTO	Appartamento foglio 12 part.lla 698 sub.6	€ 67100.00
8° LOTTO	Appartamento foglio 12 part.lla 698 sub.7	€ 67000.00
9° LOTTO	Appartamento foglio 12 part.lla 698 sub.8	€ 69000.00
<b>TOTALE BENI OGGETTO DI STIMA</b>		<b>€ 566600.00</b>

\* Relativamente alle unità immobiliare censite al Comune di Zungri,  
diritti pari ad un mezzo (1/2)

ha



**PDF Eraser Free****Quesito n°11**

*Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*

Da una accurata ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, risulta quanto segue oltre al pignoramento de quo trascritto in data 16 febbraio 2017.

**Dall'aggiornamento a partire dal 1979 al 09.04.2002 in relazione ai beni pignorati siti nella provincia di Vibo Valentia a nome di \_\_\_\_\_, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:** (cfr all.to n° 6)

- 1) FONDO PATRIMONIALE a rogito notaio Domenico SCORDAMAGLIA del 15.02.1999, repertorio n°63540, registrato a Vibo Valentia il 26.02.1999 al n°325 e trascritto a Catanzaro il 04.03.1999 al n°4098 del registro generale ed al n°3308 del registro particolare;

**Dall'aggiornamento a partire dal 10.04.2002 al 07.08.2017 in relazione ai beni pignorati siti nella provincia di Vibo Valentia a nome di \_\_\_\_\_, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:** (cfr all.to n° 6)

- 2) IPOTECA LEGALE di € 171.792,28 a favore di Equitalia ETR S.p.A iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 26.05.2009 al n°2893 del registro generale ed al n°557 del registro particolare;

**GRAVANTE SUI SEGUENTI BENI SITI IN FILANDARI**

Identificati al catasto fabbricati foglio 12 part.lla 154 sub.2;

Identificati al catasto terreni foglio 9 part.lla 116 e foglio 12 part.lla 698

Successiva annotazione di riduzione di somma da € 171.792,28 a € 52.012,50 effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 10.07.2013 al n°4053 del reg. generale ed al n°598 del reg. particolare;

- 3) IPOTECA LEGALE di € 672.856,86 a favore di Equitalia ETR S.p.A iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 10.01.2011 al n°96 del registro generale ed al n°58 del registro particolare;

**GRAVANTE SUI SEGUENTI BENI SITI IN FILANDARI**

Identificati al catasto fabbricati foglio 12 part.lla 154 sub2, sub3, sub4, sub 5, sub6, sub7, e sub8

Successiva annotazione di riduzione di somma da € 672.856,86 a € 532.253,22 effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia in data 21.01.2013 al n°391 del reg. generale ed al n°27 del reg. particolare.

Dall'aggiornamento a partire dal 1979 al 07.08.2017, a nome del coniuge \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, non risultano formalità pregiudizievoli. (cfr all.to n° 6)



**PDF Eraser Free****Quesito n°12**

*Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;*

La domanda di voltura può essere presentata all'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia tramite la procedura on-line o su appositi modelli cartacei dell'Agenzia delle Entrate.

Su modelli distinti, va presentata la voltura per quanto riguarda gli immobili iscritti nel catasto edilizio urbano ed su un altro modello la voltura per gli immobili iscritti nel catasto terreni.

**Quesito n°13**

*Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit etc.)*

Dai sopralluoghi si è riscontrato che il fabbricato in esame è costituito da una soletta in latero-cemento, tetto a padiglione, coperto con lastre ondulate di cemento-amiante provviste di grondaie. Dall'ispezione visiva ad occhio nudo, le lastre si presentano in buone condizioni, e al momento non necessitano di interventi di bonifica (cfr Foto 21, 25)

**Quesito n°14**

*Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.*

Dall'atto di compravendita del 19.02.1988 n° repertorio 13.444 rogante notaio Scordamaglia Domenico, è emerso che la sig.ra \_\_\_\_\_ coniugata con \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di comunione legale, acquista dalla sig.ra \_\_\_\_\_ un fondo rustico denominato "Serre, Spilinga, e Timpa della luna" sito in agro del Comune di Zungri esteso ettari ventidue, are tredici e centiare sessantadue (ha 22.13.62). Il primo corpo esteso ettari uno, are cinquantasette e centiare trenta (ha 1.57.30), costituito dalle particelle pignorate 93 e 95, ha usufruito di un mutuo a tasso agevolato grazie alla Legge Regionale n° 32 del 06.06.1980 per lo sviluppo della proprietà diretto coltivatrice.

In relazione a quanto precede, la sig.ra \_\_\_\_\_, contrae un mutuo della durata di anni 20 e nella misura di L. 110.000.000 da regolare al tasso del 13,90%, che sarà posto a carico della parte mutuaria nella misura del 4.20% e a carico della Regione Calabria per la differenza. (cfr. allegato n° 7)



## PDF Eraser Free

Il CTU tanto doveva per l'incarico affidatogli, e nel trasmettere l'elaborato definitivo, manifesta la sua disponibilità per qualsiasi chiarimento in merito, per integrazioni, accatastamenti e/o frazionamenti.

Vibo Valentia, 14.09.2017

Il CTU

Arch.Nicolina DI GESU

Si allegano alla presente:

Allegati "A"

Allegato verbale di sopralluogo

- 1) Planimetrie rilevate
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Attestato Prestazione Energetica (APE)
- 4) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecn. di Filandari e di Zungri
- 5) Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia
- 6) Ispezioni Ipotecarie
- 7) Atti Notarili
- 8) Risposte alle osservazioni del custode dott.ssa B. ROMANO

-----



# PDF Eraser Free

## ALLEGATO A

### LOTTO n°1

#### - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Zungri, località "Serre"

#### - DESCRIZIONE CATASTALE

Terreno agricolo censito al NCT del Comune di Zungri (V.V), foglio 11 part.lla 93,

- porzione AA Seminativo, classe 3, mq 2589, reddito dominicale € 4.01 e reddito agrario € 2.27
- porzione AB Uliveto, classe 2, mq 8813, reddito dominicale € 43.24 e reddito agrario € 38.69
- porzione AC Pascolo Arborato, classe 1, mq 1698, reddito dominicale € 1.75 e reddito agrario € 0.88

#### - PERTINENZA

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ (coniuge del debitore) proprietà 1/1

#### - PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è stato acquistato dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno, con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio SCORDAMAGLIA Domenico

#### - CONFINI

L'immobile confina con torrente Ciappetta, proprietà prebenda Parrocchia Maria SS. Della Neve  
Ricade in zona "E" agricola del Comune di Zungri (V.V.)

**PREZZO - BASE €.....33000.00**





# PDF Eraser Free

## ALLEGATO A

### LOTTO n°2

#### - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Zungri, località "Serre"

#### - DESCRIZIONE CATASTALE

Terreno agricolo censito al NCT del Comune di Zungri (V.V), foglio 11 part.IIa 95,

Uliveto, classe 2, mq 2630, reddito dominicale € 12.90 e reddito agrario € 11.55

#### - PERTINENZA

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ (coniuge del debitore) proprietà 1/1

#### - PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è stato acquistato dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la  
quota di un mezzo (1/2) ciascuno, con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n°  
rogante notaio SCORDAMAGLIA Domenico

#### - CONFINI

L'immobile confina con torrente Ciappetta, proprietà prebenda Parrocchia Maria SS. Della Neve

Ricade in zona "E" agricola del Comune di Zungri (V.V.)

**PREZZO- BASE €.....8700.00**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°3 sub.2****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di Magazzini/Deposito ubicati nel Comune di Filandari (V.V.) via A. Artusa,7

**- COMPOSIZIONE**

L'unità immobiliare è sita al Piano Terra sub2 di un fabbricato per civile abitazione composto da: locali adibiti a magazzino/deposito, ufficio, bagno. Inoltre è costituito da un locale di pertinenza adibito a: magazzino, cucina, pranzo e wc.

La superficie lorda totale dell'unità immobiliare è di mq 370.00 circa e la superficie utile di mq 335.26 circa. La superficie della corte di pertinenza è di mq 406 circa

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filandari (V.V), foglio 12 part.lla 698 sub. 2, Piano Terra, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 256, superficie catastale totale mq 342, rendita € 211.54

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ proprietà 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

Il terreno sulla quale è stata edificata l'unità immobiliare, è stato acquistato da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio NASO Nunzio

**- CONFINI**

L'unità immobiliare confina con: via E. Artusa, strada privata, proprietà eredi \_\_\_\_\_ e altra ditta \_\_\_\_\_

**- SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO ( L. n° 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni)**

Determinate parti dell'unità immobiliare necessitano di essere accatastati, nonché sanati, in alternativa si incorre nelle sanzioni previste ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Ricade in zona "B" Completamento e Ristrutturazione del PRG del Comune di Filandari (V.V)

**PREZZO- BASE €.....123900.00**



# PDF Eraser Free

## ALLEGATO A

### LOTTO n°4 sub.3

#### - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Filandari (V.V.) via E. Artusa,7

#### - COMPOSIZIONE

L'unità immobiliare è sita al Piano 1° di un fabbricato per civile abitazione composto da: salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi

La superficie lorda è di mq 128,27, la superficie utile di mq 115.66 e la superficie totale dei balconi di mq 16.56

#### - DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filandari (V.V.), foglio 12 part.lla 698 sub. 3, Piano 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 198.32

#### - PERTINENZA

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ proprietà 1/1

#### - PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno sulla quale è stata edificata l'unità immobiliare, è stato acquistato da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio NASO Nunzio

#### - CONFINI

L'unità immobiliare confina con: via E. Artusa, strada privata, proprietà eredi \_\_\_\_\_ e altra ditta \_\_\_\_\_

#### - SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n° 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni)

Non necessita di sanatoria in quanto è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata il 17.06.1974, ed è stato accatastato il 26.06.1987. La planimetria attuale corrisponde a quella catastale

Ricade in zona "B" Completamento e Ristrutturazione del PRG del Comune di Filandari (V.V)

**PREZZO- BASE €.....65000.00**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°5 sub.4****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Filandari (V.V.) via E. Artusa,7

**- COMPOSIZIONE**

L'unità immobiliare è sita al Piano 1° di un fabbricato per civile abitazione composto da: salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi

La superficie lorda è di mq 134.40 circa, la superficie utile di mq 117.55 circa e la superficie totale dei balconi di mq 14.28

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filandari (V.V.), foglio 12 part.lla 698 sub. 3, Piano 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 198.32

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ proprietà 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

Il terreno sulla quale è stata edificata l'unità immobiliare, è stato acquistato da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio NASO Nunzio

**- CONFINI**

L'unità immobiliare confina con: via E. Artusa, strada privata, proprietà eredi \_\_\_\_\_ e altra ditta \_\_\_\_\_

**- SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n° 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni)**

Non necessita di sanatoria in quanto è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata il 17.06.1974, ed è stato accatastato il 26.06.1987. La planimetria attuale corrisponde a quella catastale

Ricade in zona "B" Completamento e Ristrutturazione del PRG del Comune di Filandari (V.V)

**PREZZO- BASE €.....66700.00**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°6 sub.5****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Filandari (V.V.) via E. Artusa,7

**- COMPOSIZIONE**

L'unità immobiliare è sita al Piano 2° di un fabbricato per civile abitazione composto da: salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi

La superficie lorda è di mq 128.80 circa, la superficie utile di mq 112.77 circa e la superficie totale dei balconi di mq16.56

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filandari (V.V.), foglio 12 part.IIa 698 sub. 5, Piano2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita € 173.53

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ proprietà 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

Il terreno sulla quale è stata edificata l'unità immobiliare, è stato acquistato da \_\_\_\_\_ con  
atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio NASO Nunzio

**- CONFINI**

L'unità immobiliare confina con: via E. Artusa, strada privata, proprietà eredi \_\_\_\_\_ e altra  
ditta \_\_\_\_\_

**- SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO  
( L. n° 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni)**

Non necessita di sanatoria in quanto è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata il 17.06.1974, ed è stato accatastato il 26.06.1987. La planimetria attuale corrisponde a quella catastale

Ricade in zona "B" Completamento e Ristrutturazione del PRG del Comune di Filandari (V.V)

**PREZZO- BASE €.....65700.00**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°7 sub.6****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Filandari (V.V.) via E. Artusa,7

**- COMPOSIZIONE**

L'unità immobiliare è sita al Piano 2° di un fabbricato per civile abitazione composto da: salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, bagno e balconi

La superficie lorda è di mq 134.40 circa, la superficie utile di mq 117.55 circa e la superficie totale dei balconi di mq 17.88

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filandari (V.V.), foglio 12 part.lla 698 sub. 6, Piano2°, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 138 mq, rendita € 173.53

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a - - proprietà 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

Il terreno sulla quale è stata edificata l'unità immobiliare, è stato acquistato da \_\_\_\_\_ con  
atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio NASO Nunzio

**- CONFINI**

L'unità immobiliare confina con: via E. Artusa, strada privata, proprietà eredi ] \_\_\_\_\_ e altra  
ditta

**- SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO  
( L. n° 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni)**

Non necessita di sanatoria in quanto è stato edificato con Licenza Edilizia rilasciata il 17.06.1974, ed è stato accatastato il 26.06.1987. La planimetria attuale corrisponde a quella catastale

Ricade in zona "B" Completamento e Ristrutturazione del PRG del Comune di Filandari (V.V)

**PREZZO- BASE €.....67100.00**



**ALLEGATO A****LOTTO n°8 sub.7****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Filandari (V.V.) via E. Artusa,7

**- COMPOSIZIONE**

L'unità immobiliare è sita al Piano 3° di un fabbricato per civile abitazione composto da: salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, due bagni e balconi

La superficie lorda è di mq 133.11 circa, la superficie utile di mq115.38 circa e la superficie totale dei balconi di mq 24.50

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filandari (V.V), foglio 12 part.lla 698 sub. 7, Piano3°, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, rendita € 173.53

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ proprietà 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

Il terreno sulla quale è stata edificata l'unità immobiliare, è stato acquistato da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio NASO Nunzio

**- CONFINI**

L'unità immobiliare confina con: via E. Artusa, strada privata, proprietà eredi \_\_\_\_\_ e altra ditta \_\_\_\_\_

**- SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO (L. n° 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni)**

Necessita di sanatoria in quanto non è stato ancora rilasciato il permesso in sanatoria. L'unità immobiliare è stata accatastata il 26.05.2011 prot. n° vv0061482; la planimetria attuale corrisponde a quella catastale ad eccezione dell'aggiunta di un piccolo bagno indicato in rosso

Ricade in zona "B" Completamento e Ristrutturazione del PRG del Comune di Filandari (V.V)

**PREZZO- BASE €.....67000.00**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°9 sub.8****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di appartamento ubicato nel Comune di Filandari (V.V.) via E. Artusa,7

**- COMPOSIZIONE**

L'unità immobiliare è sita al Piano 3° di un fabbricato per civile abitazione composto da: salone, tre camere da letto, cucina/pranzo, due bagni e balconi

La superficie lorda è di mq 138.70 circa, la superficie utile di mq 120.87 circa e la superficie totale dei balconi di mq 22.00

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filandari (V.V.), foglio 12 part.IIa 698 sub. 8, Piano 3°, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 145 mq, rendita € 173.53

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ proprietà 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

Il terreno sulla quale è stata edificata l'unità immobiliare, è stato acquistato da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio NASO Nunzio

**- CONFINI**

L'unità immobiliare confina con: via E. Artusa, strada privata, proprietà eredi \_\_\_\_\_ e altra ditta \_\_\_\_\_

**- SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO  
(L. n° 47/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni)**

Necessita di sanatoria in quanto non è stato ancora rilasciato il permesso in sanatoria. L'unità immobiliare è stata accatastata il 26.05.2011 prot. n° vv0061483; la planimetria attuale corrisponde a quella catastale.

Ricade in zona "B" Completamento e Ristrutturazione del PRG del Comune di Filandari (V.V)

**PREZZO- BASE €.....69500.00**





**PDF Eraser Free****RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI***Premessa*

In data 10.08.17, io sottoscritta CTU arch. Di Gesu Nicolina, ho trasmesso tramite e – mail la bozza dell'elaborato peritale con allegati annessi, all'avv. M. COLLOCA, all'avv. D. CHIARELLO e al custode dott.ssa B. ROMANO, come da ricevuta allegata.

In data 05.09.17, su richiesta della dott.ssa B. ROMANO e dell'avv. D. CHIARELLO, invio nuovamente la bozza dell'elaborato peritale con allegati annessi, in quanto a Suo dire non era andato a buon fine l'invio del 10.08.17.

Con posta certificata in data 11.09.17 (che allego), la dott.ssa B. ROMANO mi ha inviato le Sue osservazioni, mentre da parte degli avvocati M. Colloca e D. Chiarello non è giunta nessuna osservazione. Preciso che con il custode dott.ssa B. ROMANO in riferimento alla procedura, sono stata sempre disponibile e collaborativa per ogni chiarimento tecnico, recandomi anche nel suo studio.

**RISPOSTA ALLA 1° OSSERVAZIONE DEL CUSTODE DOTT.SSA B. ROMANO**

Riguardo al “suggerimento” di frazionare il P.T. del fabbricato in esame, il CTU ha ritenuto opportuno illustrare la situazione dei luoghi prima di effettuare l'accatastamento della tettoia e di redigere il frazionamento dividendo in due unità attribuendo diversa destinazione. Operazione quest'ultima ritenuta non opportuna, in quanto la zona cucina e la zona pranzo non hanno le caratteristiche richieste dal Regolamento Edilizio Comunale: l'altezza è inferiore a 2.70 m, la superficie aereoilluminante (ossia la superficie netta delle finestre), nella zona adibita a pranzo è inferiore a quella prevista dalla normativa, mentre nella zona adibita a cucina l'unica apertura (luce) presente comunicante col magazzino, non risponde ai requisiti igienico- sanitari. (cft. Foto n°8- planimetrie all.to n°1).

**Inoltre, rilevato che, la sistemazione del P.T. determina un aggravio di spese, la sottoscritta chiede all'Ill./mo G.E. l'ordinanza a procedere per l'accatastamento delle parti non dichiarate e per l'eventuale frazionamento.**

**RISPOSTA ALLA 2° OSSERVAZIONE**

A pag. 5 della bozza peritale è illustrato chiaramente il contenuto del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Zungri in data 26.07.17.

Per quanto riguarda la stima dei terreni interessati desunta dalla media dell'indagine di mercato e dell'applicazione dei Valori Agricoli Medi della Regione Calabria, nonché dal certificato di destinazione urbanistica, il CTU non vede il motivo per cui debba “deprezzare” il fondo costituito in gran parte di uliveto ben disposto alla coltivazione. Poco importa se non è raggiungibile con mezzi non agricoli, per cui conferma il prezzo indicato nella stima.



## **PDF Eraser Free**

### **RISPOSTA ALLA 3° OSSERVAZIONE**

Ribadisco che la Licenza Edilizia è stata rilasciata per il P.T. (escluso ampliamento e tettoia), Primo e secondo Piano. Non risulta rilasciata per il Piano Terzo.

Negli allegati di progetto non risultano due appartamenti per piano. (all.to n° 4).

Per come si evince dalla missiva del Comune di Filandari in riferimento alla richiesta di documentazione inoltrata il 14.05.17 e acquisita in data 15.05.2017 prot. n°1598, è stata presentata domanda di sanatoria in data 29.03.86 e richiesta documentazione integrativa da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Filandari in data 16.10.1997, ma al momento codesta domanda, non risulta evasa. (all.to n° 4).

### **RISPOSTA ALLA 4° OSSERVAZIONE**

Si ribadisce che i bagni da accatastare al piano terzo non sono due bensì uno e precisamente quello situato nel sub 7 segnato in rosso.

### **RISPOSTA ALLA 5° OSSERVAZIONE**

A pag. 13 e 14 della relazione, sono illustrate gli indici da applicare per quantificare i costi per la sanatoria

### **RISPOSTA ALLA 6° OSSERVAZIONE**

E' da precisare che il sottoscritto per le lastre di copertura non ha riscontrato una situazione di pericolo tale da ipotizzare lo smaltimento. Ribadisco che il tetto visibilmente è in buono stato di conservazione e al momento non necessita di interventi di bonifica. Non sono state riscontrate crepe o rotture visibili. Ad ogni modo se l'Ill.mo G.E. non ritiene sufficiente l'indagine visiva, autorizzi il CTU per effettuare indagini di laboratorio.

Vibo Valentia, 14.09.17

*Il CTU*

*Arch. Nicolina DI GESU*



## PDF Eraser Free

Trasmissione elaborato E.I. Italfondiaro S.p.A/

10-ago-2017 19.54

Da: arch.n.digesu@alice.it (arch.n.digesu@alice.it) Mostra dettagli

A: <marcello.colloca@tin.it>

Cc: <arch.n.digesu@alice.it>

Allegati:

8 file Salvati come zip

ALLEGATO n°2.pdf ALLEGATO n°3.pdf E.I. n° 13 2017 ITALFONDIARIO S.p.A pdf VERBALE DI  
SOPRALLUOGO PAG 1.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 2.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 3.pdf  
VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 4.pdf ALLEGATO n°1.pdf

Allegati presenti in questa mail

ALLEGATO n°2.pdf (4.8 MB)

ALLEGATO n°3.pdf (9.9 MB)

E.I. n° 13 2017 ITALFONDIARIO S.p.A P... (553.3 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 1.pdf (882.1 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 2.pdf (888.4 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 3.pdf (870.8 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 4.pdf (652.2 KB)

ALLEGATO n°1.pdf (2.8 MB)



## PDF Eraser Free

Trasmissione elaborato E.I. n° 13/2017 Italfondiaro S.p.A/I

10-ago-2017 19.43

Da: arch.n.digesu@alice.it (arch.n.digesu@alice.it) [Mostra dettagli](#)

A: <bromano@notariato.it>

Cc: <arch.n.digesu@alice.it>

Allegati:

8 file Salvali come zip

ALLEGATO n°3.pdf ALLEGATO n°2.pdf ALLEGATO n°1.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 4.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 3.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 2.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 1.pdf E.I. n° 13 2017 ITALFONDIARIO S.p.A .pdf

Allegati presenti in questa mail

ALLEGATO n°3.pdf (9.9 MB)

ALLEGATO n°2.pdf (4.8 MB) ALLEGATO n°1.pdf (2.8 MB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 4.pdf (652.2 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 3.pdf (870.8 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 2.pdf (888.4 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 1.pdf (882.1 KB)

E.I. n° 13 2017 ITALFONDIARIO S.p.A P... (553.3 KB)



## PDF Eraser Free

Trasmissione elaborato E.I n°13/2017 Italfondiaro S.p.A/ .

10-ago-2017 20.12

Da: arch.n.digesu@alice.it (arch.n.digesu@alice.it) Mostra dettagli

A: <avv.domenicachiarello@pec.it>

Cc: <arch.n.digesu@alice.it>

Allegati: 8 file Salvati come zip

ALLEGATO n°1.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 4.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 3.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 2.pdf VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 1.pdf E.I. n° 13 2017 ITALFONDIARIO S.p.A  
- .pdf ALLEGATO n°3.pdf ALLEGATO n°2.pdf

----Messaggio originale----

Da: arch.n.digesu@alice.it

Data: 10-ago-2017 20.05

A: <mimmachiarello@tiscali.it>

Cc: <arch.n.digesu@alice.it>

Ogg: Trasmissione elaborato E.I n°13/2017 Italfondiaro S.p.A/

----Messaggio originale----

Da: arch.n.digesu@alice.it

Data: 10-ago-2017 20.02

A: <mimmachiarello@tiscali.it>

Cc: <arch.n.digesu@alice.it>

Ogg: Trasmissione elaborato E.I n°13/2017 Italfondiaro S.p.A/

Allegati presenti in questa mail

ALLEGATO n°1.pdf (2.8 MB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 4.pdf (652.2 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 3.pdf (870.8 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 2.pdf (888.4 KB)

VERBALE DI SOPRALLUOGO PAG 1.pdf (882.1 KB)

E.I. n° 13 2017 ITALFONDIARIO S.p.A P... (553.3 KB)

ALLEGATO n°3.pdf (9.9 MB)

ALLEGATO n°2.pdf (4.8 MB)



**PDF Eraser Free**

Re: Trasmissione elaborato E.I n°13/2017 Italfondario S.p.A/

**lunedì 11 settembre 2017 - 12:31**

Da: Notaio Romano Posta Certificata

A: nicolinadigesu@archiworldpec.it

Preg.mo Architetto,

con riferimento all'elaborato peritale relativo alla procedura in oggetto Le faccio presente quanto segue:

- co riferimento alla porzione dell'immobile sito al piano terra poichè la normativa vigente impone il rilascio dell'attestato di prestazione energetica solo per la porzione con destinazione abitativa e non anche per i locali tecnici e/o con destinazione deposito sarebbe il caso di frazionare il piano terra del fabbricato in Filandari Frazione Arzona individuato in catasto dalla particella 698 sub 2, in due unità con diversa destinazione .
- non ho riscontrato il Certificato di destinazione Urbanistica del terreno sito nel Comune di Zungri identificato in catasto al foglio di mappa 11 part.ile 93 e 95 e non so se Lei lo ha già richiesto. Il valore del detto terreno , attesa la sua posizione scoscesa e non facilmente raggiungibile se non con mezzi agricoli, forse è un po' alto e a mio modesto avviso andrebbe rivisto forse dimezzato.

- A pagina 13 del Suo elaborato viene evidenziato testualmente *"Il fabbricato è costituito dal Piano Terra sub. 2, Primo Piano sub.3 e 4, Secondo Piano sub.5 e 6 ed infine dal Piano Terzo sub. 7 e 8. E' stata rilasciata Licenza Edilizia in data 17.06.1974 per il Piano Terra Primo e Secondo ad eccezione dell'ampliamento di pertinenza al fabbricato. Dagli elaborati allegati alla Licenza Edilizia si evince che il fabbricato posizionato longitudinalmente all'asse del lotto con il lato più lungo, in realtà è stato costruito ruotandolo di 90 gradi, ricavando due appartamenti piano. Al Piano Terra pertinente al fabbricato, è stato aggiunto un ampliamento largo circa 6 mt e profondo circa 20 mt, che riprende il perimetro del lotto obliquo e interrato del quale non figura negli allegati di progetto."* Le chiedo:

**1:** la Licenza Edilizia del 17.06.1974 da Lei citata E' STATA RILASCIATA SOLO PER IL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO? O ANCHE PER IL TERZO PIANO?

**2:** Il progetto prevedeva due appartamenti per piano a prescindere dalla rotazione? O sono la conseguenza della detta rotazione del fabbricato?

**3:** la richiesta di sanatoria da Lei citata per quali abusi e per quali immobili è stata richiesta?

- Nel quesito n. 6 posto dal GE viene specificato *"Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo"*. E' molto importante individuare con esattezza gli abusi sanabili e quelli insanabili altrimenti non siamo in grado di detrarre dal valore di ciascun bene i costi da affrontare per ottenere la sanatoria delle opere abusive ed inoltre, poichè senza accatastamento non si può vendere, ha provveduto come richiesto dal GE ad accatastare la tettoia al piano terra ed i due bagni al piano terzo?

- In merito ai valori dell'immobile al piano terra e di quelli al terzo piano cè da precisare che i costi da sostenere per la sanatoria vanno quantificati prima e detratti dal valore finale dello stesso

- In merito al valore globale dell'intero fabbricato, attesa la segnalata copertura del tetto con lastre ondulate di cemento – amianto, forse andrebbero quantificati e detratti dal valore del bene i costi per lo smaltimento dell'amianto.

La ringrazio anticipatamente per le informazioni ed i chiarimenti che vorrà fornirmi.

In attesa di un Suo sollecito e cortese riscontro La saluto cordialmente

D.ssa Beatrice Romano Notaio

**From:** nicolinadigesu@archiworldpec.it

**Sent:** Tuesday, September 5, 2017 4:36 PM

**To:** bromano@notariato.it

**Subject:** Trasmissione elaborato E.I n°13/2017 Italfondario S.p.A/



# PDF Eraser Free



PDF Eraser Free

**TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA**

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N° 13/2017

ITALFONDIARIO SpA

CONTRO

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA Valentina DI LEO**

CREDITORE PROCEDENTE:

ITALFONDIARIO SpA

Avv. M. COLLOCA

DEBITORE:

Avv. D. CHIARELLO

CUSTODE:

Notaio dott.ssa B. ROMANO

C.T.U nominata con provvedimento del G.E. del 26/04/2017

Relazione integrativa definitiva: provvedimento del G.E. 15/10/2017

Rinvio udienza 13/02/2018





**PDF Eraser Free**

Arch. Nicolina Di Gesu via Mantineo 33, - 89816 Cessaniti (V.V.)

e-mai: arch.n.digesu@alice.it - pec: nicolinadigesu@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Procedura di Espropriazione Immobiliare

N° 13/2017

ITALFONDIARIO SpA

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

**Premessa**

La sottoscritta arch. Nicolina DI GESU, regolarmente iscritta all'Albo degli architetti di Vibo Valentia al n°191, nonché all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Vibo Valentia, con ordinanza dell'Ill./mo Giudice dott.ssa Valentina DI LEO veniva nominata C.T.U. nella Procedura specificata in epigrafe e il 28/04/2017 prestava giuramento di rito.

Su disposizione del G.E. con provvedimento del 15.10.2017, il C.T.U riprende le operazioni peritali per effettuare la stima dei terreni siti nel Comune di Zungri censiti al NCT foglio 18 part.IIe 207,213,214,2308,2310,2312,188,189,202,203,204,205,206,212,215,2314; nonché procedere allo accatastamento delle tettoie ubicate sulla corte di pertinenza del fabbricato e all'aggiornamento delle planimetrie catastali del Piano Terra e del Piano Terzo sub.7, facente parte degli immobili già stimati. (cfr all.to n° 3 ).

Previo avviso tramite PEC alle parti, giorno 08/11/2017 ore 9,30, la sottoscritta si è recata nel Comune di Zungri sui terreni suddetti. Al sopralluogo erano presenti: il custode dott.ssa B. ROMANO, l'avv. Valeria DE PASCALI e il sig. \_\_\_\_\_ figlio del debitore. Vengono effettuati i rilievi fotografici su alcuni terreni adibiti alla coltivazione di ulivi e data l'impossibilità a proseguire le operazioni peritali dovuta alle cattive condizioni metereologiche, il verbale viene chiuso alle ore 10,20. Si concorda un secondo sopralluogo per il 15.11.2017 ore 9.30 e in tale data la C.T.U coadiuvata dal geom. BARBIERI Carmelo iscritto al n° 457 dell'albo dei geometri di Vibo Valentia, si è recata in



**PDF Eraser Free**

località Arzona nell'immobile censito al NCEU foglio 12 part.IIa 698 del Comune di Filandari per effettuare con idonea strumentazione, i rilievi metrici e topografici delle parti da accatastare. Al sopralluogo erano presenti i sig.ri:

Nella stessa giornata sono stati completati i rilievi fotografici sui terreni siti nel Comune di Zungri località "timpa della luna" e alle ore 12,30 viene chiuso il verbale di sopralluogo. (cfr. verbale di sopralluogo.)

Su disposizione del G.E., in data 17.11.2017 viene chiesto alla sottoscritta di calcolare l'indennità mensile di occupazione su alcuni terreni siti nel Comune di Zungri oggetto di stima. Codesta indennità è pari ad € 33,83 mensili per un totale di € 406,00 annue, per come risulta dalla comunicazione trasmessa al custode dott.ssa ROMANO in data 27.11.2017. (cfr. all.to n° 1 )

La sottoscritta per espletare il mandato, si è recata nel Comune di Zungri per richiesta e ritiro documentazione, nonché presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia.

**RISPOSTE AI QUESITI INTEGRATIVI****Quesito n°1**

*Identifichi i beni oggetto di pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indicare gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

I beni oggetto di pignoramento eseguito l'11.02.2017 con iscrizione a ruolo del 16.02.2017, sono ubicati nel Comune di Zungri (V.V.) e di Filandari (V.V.) .

**Le unità immobiliari (terreni) da integrare nella stima, sono censiti al NCT foglio 18 part.IIe 188, 189, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 212, 213, 214, 215, 2308, 2310, 2312, 2314, del Comune di Zungri. (cfr allegato n° 4 ).**

I suddetti immobili sono delimitati dalla strada provinciale per Papaglionti (V.V.), torrente Ciappetta e proprietà altrà ditta. La proprietà dell'intero risulta intestata a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ coniugata con \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di comunione legale. Gli immobili sono pervenuti per acquisto dalla sig.ra \_\_\_\_\_ in forza dell'atto redatto dal Notaio D. SCORDAMAGLIA in data \_\_\_\_\_ rep.n° \_\_\_\_\_ .

I dati catastali sono indicati nella seguente tabella:



## PDF Eraser Free

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
18	207	-	Uliveto	2	4.410	€ 21.64	€ 19.36
18	213	-	Uliveto	2	2.000	€ 9.81	€ 8.78
18	214	-	Pascolo Arborato	1	26	€ 0.03	€ 0.01
18	2308	-	Uliveto	2	3.060	€ 15.01	€ 13.43
18	2310	AA	Uliveto	2	4.108	€ 20.16	€ 18.03
		AB	Pascolo Arborato	1	1.998	2.06	€ 1.03
18	2312	AA	Uliveto	2	10.444	€ 51.24	€ 45.85
		AB	Pascolo Arborato	1	196	€ 0.09	€ 0.07
18	188	-	Uliveto	3	17.260	€ 57.94	€ 53.48
18	189	AA	Seminativo	2	279	€ 0.43	€ 0.24
		AB	Uliveto	2	4.801	€ 23.56	€ 21.08
18	202	-	Pascolo Arborato	1	2.130	€ 2.20	€ 1.10
18	203	-	Pascolo Arborato	1	2.600	€ 2.69	€ 1.34
18	204	AA	Seminativo	3	9.540	€ 14.78	€ 8.38
		AB	Uliveto	2	522	€ 2.56	€ 2.29
		AC	Pascolo Arborato	1	12.018	€ 12.41	€ 6.21
18	205	AA	Uliveto	2	4.523	€ 22.19	€ 19.86
		AB	Pascolo Arborato	1	2307	€ 2.38	€ 1.19
18	206	AA	Uliveto	3	34.700	€ 107.53	€ 116.49
		AB	Pascolo		2.660	€ 1.24	€ 0.96
18	212	AA	Uliveto	2	30.196	€ 148.15	€ 132.56
		AB	Pascolo Arborato	1	6.384	€ 6.59	€ 3.30
18	215	AA	Seminativo	3	846	€ 1.31	€ 0.74
		AB	Uliveto	3	4.902	€ 15.19	€ 16.46
		AC	Pascolo Arborato	1	40.412	€ 41.74	€ 20.87
18	2314	-	Uliveto	3	3.320	€ 10.29	€ 11.15



## PDF Eraser Free

I suddetti immobili oggetto di stima, sono regolamentati dallo strumento urbanistico vigente e ricadono per intero nella zona omogenea "E" (attività agricole e/o connesse all'agricoltura) come indicato nel certificato di Destin. Urbanistica richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Zungri in data 03.01.2018 e rilasciato in data 26.01.2018. (cfr allegato n° 5).

Le zone omogenee "E" vengono suddivise in due sottozone: E<sub>1</sub> (aree agricole normali) ed E<sub>T</sub> (aree agricole con vocazione turistica), come indicato nelle NTA allegate. (cfr allegato n° 5).

### Descrizione delle singole unità immobiliari ( terreni )

I suddetti immobili (terreni) risultano intestati a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
proprietaria 1000/1000, coniugata con \_\_\_\_\_ in regime patrimoniale di comunione legale.

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.lla 207, uliveto classe 2, mq 4410, reddito dominicale € 21,64, reddito agrario €19,36

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.lla 213, uliveto classe 2, mq 2000 , reddito dominicale € 9,81, reddito agrario € 8,78

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.lla 214, pascolo arborato, classe 1, mq 26, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.lla 2308, uliveto classe 2, mq 3060 , reddito dominicale € 15,01, reddito agrario € 13,43

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.lla 2310 totale mq 6106

suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 10.12.2010 come di seguito specificato:

- porzione AA uliveto classe 2, mq 4108, reddito dominicale € 20,16, reddito agrario 18,03
- porzione AB pascolo arborato classe 1, mq 1998, reddito dominicale € 2,06, reddito agrario 1,03

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.lla 2312 totale mq 10,640

suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 10.12.12.2010 come di seguito specificato:



**PDF Eraser Free**

- porzione AA uliveto classe 2, mq 10444, reddito dominicale € 51,24, reddito agrario 45,83
- porzione AB pascolo arborato classe 1, mq 196, reddito dominicale € 0,09, reddito agrario 0,07

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 188, uliveto classe 3, mq 17,260 , reddito dominicale € 57,94, reddito agrario € 53,48

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 189, totale mq 5080 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 21.12.2009 come di seguito specificato:

- porzione AA seminativo classe 2, mq 279, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario 0,24
- porzione AB uliveto classe 2, mq 4,801, reddito dominicale € 23,56, reddito agrario 21,08

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 202, pascolo arborato classe 1, mq 2,130, reddito dominicale € 2,20, reddito agrario € 1,10

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 203, pascolo arborato classe 1, mq 2600, reddito dominicale € 2,69, reddito agrario € 1,34

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 204, totale mq 22,080 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 21.12.2009 come di seguito specificato:

- porzione AA seminativo classe 3, mq 9540, reddito dominicale € 14,78, reddito agrario € 8,38
- porzione AB uliveto classe 2, mq 522, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 2,29
- porzione AC pascolo arborato classe 1, mq 12018, reddito dominicale € 12,41, reddito agrario € 6,21

Il suddetto terreno è identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 205, totale mq 6830 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 10.12.2010 come di seguito specificato:

- porzione AA uliveto classe 2, mq 4523, reddito dominicale € 22,19, reddito agrario €19,86
- porzione AB pascolo arborato classe 1, mq 23,07, reddito dominicale € 2,38, reddito agrario €1,19

Il suddetto terreno è identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 206, totale mq 37,360 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 12.05.2014 come di seguito specificato:

- porzione AA uliveto classe 3, mq 34,700, reddito dominicale € 107,53, reddito agrario € 116,49
- porzione AB pascolo classe - , mq 2660, reddito dominicale € 1,24, reddito agrario € 0,96

Il suddetto terreno è identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 212, totale mq 36,580



**PDF Eraser Free**

suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 21.12.2009 come di seguito specificato:

- porzione AA uliveto classe 2, mq 30,196, reddito dominicale € 148,15, reddito agrario €132,56
- porzione AB pascolo arborato classe 1, mq 6,384, reddito dominicale € 6,59, reddito agrario € 3,30

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 215, totale mq 46,160

suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 12.05.2014 come di seguito specificato:

- porzione AA seminativo classe 3, mq 846, reddito dominicale € 1,31, reddito agrario € 0,74
- porzione AB uliveto classe 3, mq 4,902, reddito dominicale € 15,19, reddito agrario €16,46
- porzione AC pascolo arborato classe 1, mq 40,412, reddito dominicale € 41,74, reddito agrario €20,87

Dal sopralluogo effettuato, codesto terreno ha una posizione orografica scoscesa, ma ben esposto per le coltivazioni indicate. (cfr all.to n° 2- foto 11 e 12)

Immobile identificato al NCT del Comune di Zungri foglio 18 part.IIa 2314, uliveto classe 3, mq 3320 , reddito dominicale € 10,29, reddito agrario €11,15

-----

**Quesito n°2**

*Indichi il valore commerciale degli immobili, avendo anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tale caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca anche la valutazione della sola quota; indichi espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq 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 (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*



**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 207****Stima sintetica:**

Consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonando il terreno in oggetto con terreni di requisiti e caratteristiche simili con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato;

**VALUTAZIONE**

I valori unitari adottati nei conteggi di seguito rappresentati, sono stati desunti da un indagine di mercato della sottoscritta, tenendo in considerazione i Valori Agricoli Medi della provincia annualità 2016, regione agraria n° 2 di cui il comune di Zungri fa parte, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria.

Si è anche tenuto conto degli elementi relativi a terreni analoghi per caratteristiche ed ubicazione simili alla zona in esame, per cui si è adottato il metodo per “confronto” con altre aree oggetto di compravendita.

Il procedimento di stima delle aree agricole è pertanto quello sintetico diretto, per cui si ha:

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	207	Uliveto	22163.11	2.21	3.10	4.410

Con la mediazione si ha:

Uliveto €  $(2.21+3.10):2=€2,65$

Passando ai conteggi si ha:

Uliveto mq  $4.410 \times €/\text{mq } 2,65 = € 11.686,50$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 11.686,00**



**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 213**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	213	Uliveto	22163.11	2.21	3.10	2.000

Con la mediazione si ha:

Uliveto €  $(2.21+3.10):2=€2,65$

Passando ai conteggi si ha:

Uliveto mq 2.000 x €/mq 2,65= € 5.300,00

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€5.300,00**





**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 214**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	214	Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	26

Con la mediazione si ha:

Pascolo Arborato €  $(0.35+0.70):2=€0.52$

Passando ai conteggi si ha:

Pascolo Arborato mq 26 x €/mq 0.52=€13,50

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€13,00**

**Foglio 18 part.IIa 2308**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	2308	Uliveto	22163.11	2.21	3.10	3.060

Con la mediazione si ha:

Uliveto €  $(2.21+3.10):2=€2,65$

Passando ai conteggi si ha:

Uliveto mq 3.060 x €/mq 2,65= € 8.109,00

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 8.100,00**



**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 2310**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	2310	AA Uliveto	22163.11	2.21	3.10	4.108
		AB Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	1.998

Con la mediazione si ha:

$$AA \text{ Uliveto } \text{€} (2.21+3.10):2 = \text{€}2,65$$

Passando ai conteggi si ha:

$$AA \text{ Uliveto mq } 4.108 \times \text{€}/\text{mq } 2,65 = \text{€ } 10.886,20$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato } \text{€}(0.35+0.70):2 = \text{€ } 0.52$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato mq } 1.998 \times \text{€}/\text{mq } 0.52 = \text{€ } 1.038,96$$

$$AA+AB = \text{€}( 10.886,20+1.038,96) = \text{€ } 11.925,16$$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 11.925,00**

**Foglio 18 part.IIa 2312**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	2312	AA Uliveto	22163.11	2.21	3.10	10.444
		AB Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	196

Con la mediazione si ha:

$$AA \text{ Uliveto } \text{€} (2.21+3.10):2 = \text{€}2,65$$

Passando ai conteggi si ha:

$$AA \text{ Uliveto mq } 10.444 \times \text{€}/\text{mq } 2,65 = \text{€ } 27.676,60$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato } \text{€}(0.35+0.70):2 = \text{€ } 0.52$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato mq } 196 \times \text{€}/\text{mq } 0.52 = \text{€}101,92$$

$$AA+AB = \text{€}( 27.676,60+101,92) = \text{€ } 27.778,52$$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€27.778,00**



**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 188**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	188	Uliveto	22163.11	2.21	3.10	17.260

Con la mediazione si ha:

Uliveto €  $(2.21+3.10):2=$  €2,65

Passando ai conteggi si ha:

Uliveto mq 17.260 x €/mq 2,65= € 45.739,00

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 45.739,00**

**Foglio 18 part.IIa 189**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	189	AA Seminativo	7761.42	0.78	1.56	279
		AB Uliveto	22163.11	2,21	3.10	4.801

Con la mediazione si ha:

AA Seminativo €  $(0.78+1.56):2=$  € 1.17

AB Uliveto €  $(2.21+3.10):2=$  € 2,65

Passando ai conteggi si ha:

AA Seminativo mq 279x€/mq 1.17= € 326,43

AB Uliveto mq 4.801 x €/mq 2,65= € 12.722,65

AA+AB= €  $(326,43+12.722,65)=$  € 13.049,08

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€13.049,00**



**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 202**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
	202	Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	2130

Con la mediazione si ha:

Pascolo Arborato  $\text{€}(0.35+0.70):2=\text{€ } 0.52$

Pascolo Arborato mq 2130 x $\text{€}/\text{mq } 0.52=\text{€ } 1.107,60$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€1.107,00**

**Foglio 18 part.IIa 203**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
	203	Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	2.600

Con la mediazione si ha:

Pascolo Arborato  $\text{€}(0.35+0.70):2=\text{€ } 0.52$

Pascolo Arborato mq 2600 x $\text{€}/\text{mq } 0.52=\text{€ } 1.352,00$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€1.352,00**

**Foglio 18 part.IIa 204**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	204	AA Seminativo	7761.42	0.78	1.56	9.540
		AB Uliveto	22163.11	2,21	3.10	522
		AC Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	12.018



**PDF Eraser Free**

Con la mediazione si ha:

$$AA \text{ Seminativo } \text{€}(0.78+1.56):2=\text{€ } 1.17$$

$$AB \text{ Uliveto } \text{€ } (2.21+3.10):2= \text{€ } 2,65$$

$$AC \text{ Pascolo Arborato } \text{€ } (0.35+ 0.70):2= \text{€ } 0.52$$

Passando ai conteggi si ha:

$$AA \text{ Seminativo mq } 9.540 \times \text{€}/\text{mq } 1.17= \text{€ } 11.161,80$$

$$AB \text{ Uliveto mq } 522 \times \text{€}/\text{mq } 2,65= \text{€ } 1.383,30$$

$$AC \text{ Pascolo Arborato mq } 12.018 \times \text{€}/\text{mq } 0.52= \text{€ } 6.249,36$$

$$AA+AB+AC= \text{€ } (11.161,80+1.383,30+ 6.249,36)= \text{€ } 18.794,46$$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€18.794,00**

**Foglio 18 part.lla 205**

Foglio	Part.lla	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	205	AA Uliveto	22163.11	2.21	3.10	4.523
		AB Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	2.307

Con la mediazione si ha:

$$AA \text{ Uliveto } \text{€ } (2.21+3.10):2= \text{€ } 2,65$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato } \text{€}(0.35+0.70):2=\text{€ } 0.52$$

Passando ai conteggi si ha:

$$AA \text{ Uliveto mq } 4.523 \times \text{€}/\text{mq } 2,65= \text{€ } 11.985,95$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato mq } 2.307 \times \text{€}/\text{mq } 0.52=\text{€ } 1.199,64$$

$$AA+AB= \text{€ } (11.985,95+1.199,64)= \text{€ } 13.185,59$$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 13.185,00**



**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 206**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	206	AA Uliveto	22163.11	2.21	3.10	34.700
		AB Pascolo	2301,72	0.23	0.46	2.660

Con la mediazione si ha:

$$AA \text{ Uliveto } \text{€} (2.21+3.10):2 = \text{€} 2,65$$

$$AB \text{ Pascolo } \text{€} (0.23+0.46):2 = \text{€} 0.34$$

Passando ai conteggi si ha:

$$AA \text{ Uliveto mq } 34.700 \times \text{€}/\text{mq } 2,65 = \text{€} 91.955,00$$

$$AB \text{ Pascolo mq } 2.660 \times \text{€}/\text{mq } 0.34 = \text{€} 904.40$$

$$AA+AB = \text{€} (91.955,00+904,40) = \text{€} 92.859,40$$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 92.859,00**

**Foglio 18 part.IIa 212**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	212	AA Uliveto	22163.11	2.21	3.10	30.196
		AB Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	6.384

Con la mediazione si ha:

$$AA \text{ Uliveto } \text{€} (2.21+3.10):2 = \text{€} 2,65$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato } \text{€} (0.35+0.70):2 = \text{€} 0.52$$

Passando ai conteggi si ha:

$$AA \text{ Uliveto mq } 30.196 \times \text{€}/\text{mq } 2,65 = \text{€} 80.019,40$$

$$AB \text{ Pascolo Arborato mq } 6.384 \times \text{€}/\text{mq } 0.52 = \text{€} 3.319,68$$

$$AA+AB = \text{€} (80.019,40+3.319,68) = \text{€} 83.339,08$$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 83.339,00**



**PDF Eraser Free****Foglio 18 part.IIa 215**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	215	AA Seminativo	7761.42	0.78	1.56	846
		AB Uliveto	22163.11	2,21	3.10	4.902
		AC Pascolo Arborato	3550.76	0.35	0.70	40.412

Con la mediazione si ha:

AA Seminativo  $\text{€}(0.78+1.56):2=\text{€} 1.17$

AB Uliveto  $\text{€} (2.21+3.10):2= \text{€} 2,65$

AC Pascolo Arborato  $\text{€} (0.35+ 0.70):2= \text{€} 0.52$

Passando ai conteggi si ha:

AA Seminativo mq 846 x $\text{€}/\text{mq} 1.17= \text{€} 989,82$

AB Uliveto mq 4.902 x  $\text{€}/\text{mq} 2,65= \text{€} 12.990,30$

AC Pascolo Arborato mq 40.412x $\text{€}/\text{mq} 0.52= \text{€} 21.014,24$

AA+AB+AC=  $\text{€}(989,82+12.990,30+21.014,24)= \text{€} 34.994,36$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA.....€ 34.994,00**

**Foglio 18 part.IIa 2314**

Foglio	Part.IIa	Terreno Agricolo	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Regione Agraria n°2 (Euro/mq)	Valore di mercato (Euro/mq)	Superficie (mq)
18	2314	Uliveto	22163.11	2.21	3.10	3.320

Con la mediazione si ha:

Uliveto  $\text{€} (2.21+3.10):2= \text{€} 2,65$

Passando ai conteggi si ha:

Uliveto mq 3.320 x  $\text{€}/\text{mq} 2,65= \text{€} 8.798.00$

**VALUTAZIONE IN BASE ALLA STIMA SINTETICA..... € 8.798,00**

=====



**PDF Eraser Free**

A seguito dell'invio della bozza integrativa alle parti in data 07.01.18, sono pervenute delle osservazioni verbali in data 15.01.18 da parte del custode dott.ssa B. ROMANO la quale chiede alla sottoscritta di raggruppare i suddetti immobili in lotti.

Pertanto, si ritiene opportuno dividere i suddetti immobili in tre lotti come di seguito specificati:

**LOTTO n° 1**

E' costituito dai terreni censiti al foglio 18 part.lla 213,214,2308,2310,212 e 215 come di seguito specificato:

<b>QUADRO INTEGRATIVO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE BENI</b>		
<b>LOTTO n°1</b>	Terreno foglio 18 part.lla 213	€ 5.300,00
	Terreno foglio 18 part.lla 214	€ 13,00
	Terreno foglio 18 part.lla 2308	€ 8.100,00
	Terreno foglio 18 part.lla 2310	€ 11.925,00
	Terreno foglio 18 part.lla 212	€ 83.339,00
	Terreno foglio 18 part.lla 215	€ 34.994,00
	<b>TOTALE VALUTAZIONE BENI</b>	<b>€ 143.671,00</b>





**PDF Eraser Free****LOTTO n° 2**

E' costituito dai terreni censiti al foglio 18 part.lle 207,2312,2314,205 e 206 come di seguito specificato:

<b>QUADRO INTEGRATIVO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE BENI</b>		
<b>LOTTO n° 2</b>	Terreno foglio 18 part.lla 207	€ 11.686,00
	Terreno foglio 18 part.lla 2312	€ 27.778,00
	Terreno foglio 18 part.lla 2314	€ 8.798,00
	Terreno foglio 18 part.lla 205	€ 13.185,00
	Terreno foglio 18 part.lla 206	€ 92.859,00
	<b>TOTALE VALUTAZIONE BENI</b>	<b>€ 154.306,00</b>

**LOTTO n° 3**

E' costituito dai terreni censiti al foglio 18 part.lle 188,189,202,203 e 204 come di seguito specificato:

<b>QUADRO INTEGRATIVO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE BENI</b>		
<b>LOTTO n° 3</b>	Terreno foglio 18 part.lla 188	€ 45.739,00
	Terreno foglio 18 part.lla 189	€ 13.049,00
	Terreno foglio 18 part.lla 202	€ 1.107,00
	Terreno foglio 18 part.lla 203	€ 1.352,00
	Terreno foglio 18 part.lla 204	€ 18.794,00
	<b>TOTALE VALUTAZIONE BENI</b>	<b>€ 80.041,00</b>



## PDF Eraser Free

Per i suddetti immobili censiti nel Comune di Zungri,  
mezzo (1/2)

ha diritti pari ad un

In riferimento all'immobile censito al NCEU foglio 12 part.lla 698 del Comune di Filandari, è stato effettuato l'accatastamento (pregeo e docfa) delle tettoie al Piano Terra e l'aggiornamento planimetrico del sub.2 (attuale sub.12); nonché l'aggiornamento al Piano 3° del sub.7 (attuale sub.14). (cfr all.to n°3).

Il pregeo prot. n°2018/VV0001817 è stato approvato il 16.01.2018 e il docfa in data 29.01.2018.

(cfr allegato n° 3 ).

Il CTU nel trasmettere la relazione integrativa definitiva, manifesta la sua disponibilità per qualsiasi chiarimento in merito.

Vibo Valentia, 30.01.2018

Il CTU

Arch.Nicolina DI GESU

Si allegano alla presente:

Allegati "A"

Verbale di sopralluogo

Allegati:

- 1) Comunicazione indennita' di occupazione
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Tipo Mappale
- 4) Estratto di mappa e visure catastali
- 5) Certificato Destinazione Urbanistica e NTA

-----



**PDF Eraser Free**

## **ALLEGATI “A”**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°1****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Terreni agricoli censiti al NCT del Comune di Zungri (V.V)

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

**Foglio 18 part.lla 213**, Uliveto, classe 2, mq 2000, reddito dominicale € 9,81, reddito agrario € 8,78  
**Foglio 18 part.lla 214**, Pascolo arbor. classe 1, mq 26, reddito dominicale €0,03, reddito agrario € 0,01  
**Foglio 18 part.lla 2308**, Uliveto, classe 2, mq 3060, reddito dominicale € 15,01, reddito agrario € 13,43  
**Foglio 18 part.lla 2310**, totale mq 6.106 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 10.12.2010 come di seguito specificato:

- porzione AA uliveto classe 2, mq 4108, reddito dominicale € 20,16, reddito agrario 18,03
- porzione AB pascolo arborato classe 1, mq 1998, reddito dominicale € 2,06, reddito agrario 1,03

**Foglio 18 part.lla 212**, totale mq 36.580 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 21.12.2009 come di seguito specificato:

- porzione AA Uliveto, classe 2, mq 30.196, reddito dominicale € 148,15 e reddito agrario € 132,56
- porzione AB Pascolo Arborato, classe 1, mq 6384, reddito domin.€ 6,59 e reddito agrario € 3,30

**Foglio 18 part.lla 215**, totale mq 46.160 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 12.05.2014 come di seguito specificato:

- porzione AA Seminativo, classe 3, mq 846 , reddito dominicale €1,31 e reddito agrario €0,74
- porzione AB Uliveto, classe 3, mq 4902, reddito dominicale € 15,19 e reddito agrario € 16,46
- porzione AC Pascolo arborato, classe 1, mq 40412, reddito domin. € 4174 e reddito agrario € 20,87

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a [REDACTED] (coniuge del debitore) proprietà 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è stato acquistato dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno, con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio SCORDAMAGLIA Domenico

**- CONFINI**

I terreni facente parte di questo lotto,confinano con strada provinciale per Papaglionti, proprietà stessa ditta, part.lla 2307 (acquedotto Sorical) e torrente Ciappetta.

Ricade in zona "E" agricola del Comune di Zungri (V.V.)

**PREZZO- BASE €.....143.671,00**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°2****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Terreni agricoli censiti al NCT del Comune di Zungri (V.V)

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

**Foglio 18 part.lla 207**, Uliveto, classe 2, mq 4410, reddito dominicale € 21,64, reddito agrario € 19,36

**Foglio 18 part.lla 2312**, totale mq 10.640, suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 10.12.2010 come di seguito specificato:

- porzione AA uliveto classe 2, mq 10.444, reddito dominicale € 51,24, reddito agrario 45,85
- porzione AB pascolo classe - , mq 196, reddito dominicale € 0,09, reddito agrario 0,07

**Foglio 18 part.lla 2314**, Uliveto, classe 3, mq 3320, reddito domin. € 11,15 e reddito agrario € 10,29

**Foglio 18 part.lla 205**, totale mq 6.830 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 10.12.2010 come di seguito specificato:

- porzione AA uliveto, classe 2, mq 4523 , reddito dominicale € 22,19 e reddito agrario €19,86
- porzione AB pascolo arborato, classe 1, mq 2307, reddito dominicale € 2,38 e reddito agrario € 1,19

**Foglio 18 part.lla 206**, totale mq 37.360 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 12.05.2014 come di seguito specificato:

- porzione AA Uliveto, classe 3, mq 34.700 reddito dominicale € 107,53 e reddito agrario € 116,49
- porzione AB Pascolo , classe - , mq 2660, reddito dominicale € 1,24 e reddito agrario € 0,96

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a \_\_\_\_\_ (coniuge del debitore) proprieta' 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è stato acquistato dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno, con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n° \_\_\_\_\_ rogante notaio SCORDAMAGLIA Domenico

**- CONFINI**

I terreni facente parte di questo lotto, confinano con strada provinciale per Papaglionti, proprieta' stessa ditta, part.lle 2307, 2311e 2313 (acquedotto Sorical), e part.lle altra ditta.

Ricade in zona "E" agricola del Comune di Zungri (V.V.)

**PREZZO- BASE €.....154.306,00**



**PDF Eraser Free****ALLEGATO A****LOTTO n°3****- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Terreni agricoli censiti al NCT del Comune di Zungri (V.V)

**- DESCRIZIONE CATASTALE**

**Foglio 18 part.lla 188**, Uliveto, classe 3, mq 17.260 , reddito domin. € 57,94, reddito agrario € 53,48

**Foglio 18 part.lla 189**, totale mq 5080 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 21.12.2009 come di seguito:

- porzione AA seminativo classe 3, mq 279, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario 0,24
- porzione AB uliveto classe 2, mq 4,801, reddito dominicale € 23,56, reddito agrario 21,08

**Foglio 18 part.lla 202**, Pascolo arborato, classe - , mq 2130 , reddito domin. € 2,20, reddito agrario € 1,10

**Foglio 18 part.lla 203**, Pascolo arborato, classe -, mq 2.600, reddito domin. € 2,69, reddito agrario € 1,34

**Foglio 18 part.lla 204**, totale mq 22.080 suddivisi dalla tabella di variazione colturale del 21.12.2009 come di seguito specificato:

- porzione AA seminativo classe 3, mq 9540, reddito dominicale € 14,78, reddito agrario 8,38
- porzione AB uliveto classe 2, mq 522, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario 2,29
- porzione AC pascolo arbor. classe 1, mq 12.018, reddito dominic. € 12,41, reddito agrario € 6,21

**- PERTINENZA**

L'immobile è intestato a PORRETTA Potenza ( coniuge del debitore) proprieta' 1/1

**- PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è stato acquistato dai coniugi \_\_\_\_\_ per la  
 quota di un mezzo (1/2) ciascuno, con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ rep. n°  
 rogante notaio SCORDAMAGLIA Domenico

**- CONFINI**

L'immobile confina con strada provinciale per Papaglionti, proprieta' stessa ditta, torrente Ciappetta e proprieta' altra ditta.

Ricade in zona "E" agricola del Comune di Zungri (V.V.)

**PREZZO- BASE €.....80.041,00**



PDF Eraser Free

## ALLEGATO n° 1

### Comunicazione indennità di occupazione



PDF Eraser Free

Gent.mo Notaio

Dott.ssa R. ROMANO

Vibo Valentia

*Trasmissione mezzo fax al n. 0963.41328***Oggetto: proc. F.I. n.13/2017 promosso da Italfondario SpA**

Il sottoscritto CTU architetto Nicolina Di Gesu della procedura in oggetto, in ottemperanza alla disposizione del G.E. dott.ssa Valentina Di Leo,

**comunica**

alla S.V. che il prezzo medio di affitto annuo per ettaro è di €500,00 scaturito da una indagine di mercato effettuata nella zona geografica di ubicazione dei terreni. Constatato che la porzione di uliveto occupata nel fondo sito nel Comune di Zungri foglio 18 part.lle 230R, 213 nonché parte della 2312, la superficie totale di terreno occupata ammonta a mq 8120 circa. Arrotondando per eccesso, si ha quanto segue:

€500,00 anno/ettaro: mq 10,000= € 0,05anno/mq

€ 0,05anno/mq x mq 8120= € 406,00 all'anno

€ 406,00 all'anno:12= €33,83....

L'indennità mensile di occupazione sarà quindi di € 33,83...

Vibo Valentia, 27.11.17

Il CTU

*N. Di Gesu*

27/11 2017 19:16 FAX 0963509201

archndi@gesu

001

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* ELENCO MEMORIA \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

N TR/RIC	MODU	NOMF/TEL. RICEVENTE	PAG.	ORA TR/RIC
0014	TRAMISS.	096341328		27/11 19:15



**PDF Eraser Free**

ALLEGATO n° 2

Rilievo fotografico

