

Il giorno **25/03/2021 (III° SOPRALLUOGO)**, alle 15:30 mi recavo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via G. Boccaccio n. 57, in Terme Vigliatore(ME), nella fraz. di San Biagio, convenivano il Custode Giudiziario l'Avv. Alessandro Campo, la [REDACTED] [REDACTED] insieme [REDACTED], [REDACTED] in qualità di CTP della parte esecutata e [REDACTED] in qualità di CTP della parte attrice.

Con la continua presenza degli stessi, riprendevo le operazioni di misurazione e di rilievo metrico, mediante misuratore laser, del piano terra dell'immobile oggetto di pignoramento, eseguendo altresì, idonea documentazione fotografica(Cart. 3 all. 8), dove sarà, di più facile lettura identificarne i locali, nella relativa planimetria dei coni ottici(Cart. 3 all. n. 7), di supporto alla documentazione fotografica.

Ultimate le operazioni di misurazione, il Custode Giudiziario redigeva il verbale di sopralluogo, ritenendo concluse le operazioni peritali, ma riservandosi la possibilità di effettuare ulteriori sopralluoghi e accertamenti(Cart. 3 all. n. 10).

In riferimento al paragrafo 5.1 a seguito di richiesta del 09/02/2021 di accesso agli atti del 20/01/2021(Cart. 1 all. n. 1), mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore(ME), per acquisire tutta la documentazione presente agli atti Comunali relativa agli immobili in oggetto, il responsabile dell'ufficio tecnico, mi forniva in copia tutta la documentazione in essere, che per maggior chiarezza e completezza, si descrive di seguito:

Relativa agli immobili oggetto di pignoramento:

1. **Pratica di Sanatoria Edilizia** : il Comune di Terme Vigliatore(ME), con la richiesta di Sanatoria Edilizia relativa al fabbricato in oggetto pratica n. 956/DPG, avente Prot. n. 13514 del 31/12/1986 richiesta dalla [REDACTED] [REDACTED], sito in Terme Vigliatore frazione S. Biagio ex Via XXIII censimento N. 24, , oggi Via G. Boccaccio nn.57, 59, 61, identificati nel N.C.T. al foglio 4 partt. nn. 690 e 1095 (ex 691).

Cartografia di riferimento:

2. Stralcio catastale in scala 1:2000 del fg. n. 4 con individuazione delle particellenn.690 e 1095,dell'immobile in oggetto del 10/06/2021 (Cart. 2 all. n.4);
3. Planimetrie catastali in scala 1:200 del fg. n. 4 con individuazione della particella n.n.690 sub. 2,3 e 4 del 10/06/2021 (Cart. 2 all. n. 5,6 e 7);



4. Planimetria catastale in scala 1:200 del fg. n. 4 con individuazione della particella n.n.1095(ex 691) del 10/06/2021 (Cart. 2 all. n. 8);
5. Stralcio di P.R.G. in scala 1:5000, strumento urbanistico vigente(Cart. 1 all. n. 5);
6. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente agli artt. 20 e 21.1, gli immobili ricadono in **zona D.1e**: area per attività produttive artigianali ed industriali esistenti.(Cart. 1 all. n. 6).

7. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sulla base dei dati raccolti nel corso delle indagini, svolte presso gli uffici ed enti in precedenza menzionati, dagli accertamenti, dai sopralluoghi effettuati ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, la scrivente CTU, redige la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nei seguenti 8 punti, per rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma Dott. Giuseppe Lo Presti G.E.:

7.1 PROPRIETA' DELL'IMMOBILE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO(PUNTO A DEL MANDATO)

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, cod. proc. civ., da cui è risultato che i documenti ipotecari e catastali ex art. 567, comma 2, cod. proc. civ., quali la relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi.

Per gli immobili oggetto di pignoramento, in origine, il primo atto di vendita dei terreni(identificati al fg. 4 partt. nn. 290 e 291) come risultante dalla COMPRAVENDITA risultava rogato [REDACTED]
[REDACTED],in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del 03/09/1979 trascritto ai nn. 17030/15283 del 20/09/79 in qualità di acquirente, presso il Notaio Pasquale CONTARTESE.

7.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI(PUNTO B DEL MANDATO)

Di seguito si procede all'identificazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Ubicazione

Gli immobili, come detto in precedenza, sono ubicati nel Comune di Terme Vigliatore(ME), nella fraz. di San Biagio, vi si accede da Via G. Boccaccio n. 57, 59 e 61, (Cart. 3 all. n. 8 foto n. 1, 2 e 3)ed individuati dall'alto mediante l'applicazione google maps, evidenziato con un retinato in giallo(Cart. 3 all. n. 11), riferito all'anno 2021.

Confini

Gli immobili, ad oggi, censiti nel N.C.E.U. al foglio 4, part. 690 sub 2,3,4 e part. 1095(ex 691), confinano: a nord- est con la Via G. Boccaccio, a sud-est con fabbricato altra ditta, a sud ovest terreno altra ditta, a nord- ovest terreno altra ditta (Cart. 3 all. n. 2).

Consistenza

Gli immobili, così come rilevati e documentati dalla CTU in data 22/12/2020, 11/03/2021 e 25/03/2021, risultante dai verbali di sopralluogo della CTU e del Custode Giudiziario(Cart. 3 all. n. 1, 9 e 10), hanno la seguente consistenza e le seguenti caratteristiche sotto descritte:

Locale adibito ad abitazione, locale commerciale e magazzino fg. 4 part. 690 sub 2,3 e 4:

- **al piano terra**, a tale immobile vi si accede dalla Via G. Boccaccio nn. 57 e 59, attraversando l'area in comune all'interno del cortile e come menzionato in precedenza l'intero immobile è in parte adibito ad abitazione, in parte a locale commerciale e in parte a magazzino(Cart. 3 all. n. 3, 4 e 5), nello specifico:
- la parte adibita ad uso abitativo ed identificata con la part. 690 sub2ed è costituita da come riportato in visura catastale in cat. A/2, consistenza n. 6 vani per una superficie totale di 145mq e totale escluse aree scoperte di 124 mq, così distribuiti:

Di seguito le superfici utili rilevate dalla CTU in merito ai singoli ambienti:

- Ingresso di 15,85 mq.
- Cucina di 17,39 mq.
- Soggiorno/pranzo di 22,91 mq.
- Camera da letto M. di 17,40 mq.
- Camera da letto S.1 di 10,29 mq.
- Camera da letto S.2 di 13,27 mq.
- Disimpegno zona notte di 7,54 mq.
- Bagno di 5,23 mq.

Tali ambienti hanno un'altezza di mt. 3,12 e sono aerati e illuminati dall'esterno da delle finestre prospicienti il cortile menzionato in precedenza, a tale sub 2 da visura planimetrica risulta annessa un'area di pertinenza identificata nella visura planimetrica(Cart. 2 all. n. 5).

L'abitazione in totale ha una superficie utile(Su), di circa mq. 109,88 al netto delle murature.



- **la parte adibita ad uso locale commerciale** ed identificata con la part. 690 sub 3ed è costituita da come riportato in visura catastale in cat. C/1, consistenza 680 mq. per una superficie totale di 727 mq. e totale, al suo interno sono presenti:
 - un Ufficio realizzato con pannelli in alluminio e vetro di circa 12,00 mq.;
 - un Vano Scala di circa mq. 10,05, per un probabile accesso al piano superiore, attualmente ostruito da una copertura fatiscente in lamiera;
 - un Wc di circa 4,57 mq.;
 - un Salone Esposizione Mobili di circa 689,48 mq.

Tutta la restante superficie era adibita a salone esposizione mobili, con diverse pannellature in legno e/o cartongesso, alcune ancora presenti ma in pessime condizioni.

Tali ambienti hanno un'altezza di mt. 3,47 aerati e illuminati dall'esterno da delle porte/finestre che variano nella tipologia, talune sono aprili altre sono fisse, tutte prospicienti il cortile menzionato in precedenza.

Il locale commerciale ha una superficie utile(Su), di circa mq. 694,63 netta,

- **la parte adibita a magazzino** ed identificata con la part. 690 sub 4 è costituita da come riportato in visura catastale, in cat. C/2, consistenza 111 mq. per una superficie totale di 125 mq., vi si accede sia dall'interno del sub 3 che dall'esterno del terreno stessa ditta mediante una porta in ferro scorrevole, ed ha un'altezza di mt. 3,47.

Il magazzino ha una superficie utile(Su), di circa mq. 115,52 netta.

Di seguito si ricava la superficie utile complessiva degli immobili mensionati in precedenza:

- Locale adibito ad abitazione (SU) mq. 109,88
- Locale adibito ad commerciale (SU) mq. 694,63
- Locale adibito a magazzino (SU) mq. 115,52

In totale la SU dell'itero immobile è di circa mq. 920,03

Prefabbricato in legno adibito ad abitazione fg. 4 part. 1095:

A tale immobile vi si accede come per gli altri immobili, dalla Via G. Boccaccio al n. 61, non appena varcato l'ingresso e attraversato una parte di corte esclusiva, si arriva al prefabbricato in legno, posto su di una platea generale(basamento)in cemento, che risulta rialzato rispetto al piano di campagna di circa cm. 90, per superare questo dislivello all'esterno vi sono cinque gradini in legno, saliti i predetti gradini si arriva alla veranda dell'abitazione(Cart. 3 all. n. 6), ed identificato con la part. 1095 ed è costituita da come riportato in visura catastale in cat. A/2, consistenza

n. 6 vani per una superficie totale di 135 mq. e totale escluse aree scoperte di 100 mq, così distribuiti:

- **Cucina di 12,00 mq.**
- **Soggiorno di 32,45 mq.**
- **Camera da letto M. di 14,40 mq.**
- **Camera da letto S.1 di 11,20 mq.**
- **Camera da letto S.2 di 10,80 mq.**
- **Disimpegno zona notte di 3,60 mq.**
- **Bagno di 4,80 mq.**

Si tiene a precisare che la CTU non ha potuto né rilevare né fotografare tali ambienti interni, le superfici elencate precedentemente, sono state ricavate dalla visura planimetrica presente in catasto e riportata fedelmente.

Tali ambienti hanno un'altezza media di mt. 3,00 e sono aerati e illuminati dall'esterno dalle finestre prospicienti la corte esclusiva, tale altezza è fedelmente riportata dalla visura planimetrica menzionata in precedenza.

L'abitazione ha una superficie utile(Su), di circa mq. 89,25 netta.

Caratteristiche costruttive:

La realizzazione degli immobili *de quo*, vista la Pratica di Sanatoria Edilizia n. 956/DPG, Prot. n. 13514 del 31/12/1986 degli immobili identificati nel N.C.E.U. al foglio 4 part. n. 690 sub 2, 3 e 4 richiesta in data 30/12/1986 e che l'anno di ultimazione lavori è avvenuto nel 1981, la struttura principale è realizzata in elementi in c.a. formanti gabbia a maglie chiuse sia in senso verticale che orizzontale, realizzato in due corpi di fabbrica "A" e "B" entrambi lunghi mt. 23,80 e larghi mt. 21,00 con giunto tecnico da cm. 10(Cart. 3 all. n. 7);

- solaio piano: è a struttura mista di laterizi forati e c.a. per un'altezza di cm. 20;
- pareti esterne: in murature di tamponamento in mattoni laterizi forati e malta cementizia dello spessore di cm. 30;
- pareti interne: i tramezzi divisorii sono in forati di laterizio da cm. 8 e/o in cartongesso;
- balconi: a struttura mista di laterizi forati e c.a. per un'altezza di cm. 20.
- pavimenti interni: in piastrelle monocottura di diversi colori ed in diverse dimensioni a seconda degli ambienti nelle abitazioni, la moquette nell'ambiente adibito a salone esposizione mobili e alcune parti non risultano pavimentate;
- infissi interni: le porte interne sono in legno tinteggiate di colore noce;



- infissi esterni: in alluminio di colore grigio;
- pareti interne: trattate con intonaco civile e tinteggiati di colore prevalentemente bianco;
- pareti esterne : trattate con intonaco civile strato rinzaffatto(rustico);
- impianto elettrico: del tipo sottotraccia al momento non funzionante;
- impianto idrico: con tubi sottotraccia anch'esso non funzionante, altresì non è reperibile alcuna certificazione in base alle vigenti disposizioni legislative (L. 46/90, L. 37/08 e ss. mm. e ii);
- impianto fognario: non risulta agli atti sia stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico e allacciamento dei reflui alla pubblica condotta fognaria del Comune di Terme Vigliatore(documento non rinvenuto).

Per quanto riguarda invece, l'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 4 part. n. 1095, dal punto di vista costruttivo è collocato su di un basamento in cemento per un'altezza di circa cm. 90, è realizzato interamente in legno, quindi assimilabile ad un prefabbricato;

- copertura: a falde inclinate in struttura lignea per un'altezza media di mt. 3,00 sormontate da tegole di laterizio del tipo portoghese;
- pareti esterne: il tamponamento delle pareti esterne è anch'esso in legno dello spessore di cm. 20;
- pareti interne: in cartongesso cm. 8;
- verande: anch'esse in struttura lignea sormontate anch'esse da tegole di laterizio del tipo portoghese;
- pavimenti interni: in piastrelle monocottura di diversi colori ed in diverse dimensioni a seconda degli ambienti;
- infissi interni: le porte interne sono in legno tinteggiate di colore noce;
- infissi esterni: in legno con persiane a pannello cieco;
- pareti interne: presumibilmente tinteggiate di colore prevalentemente bianco;
- impianto elettrico: non si hanno informazioni riguardanti questo impianto in quanto l'accesso negato all'interno non ha consentito di verificarne la corretta installazione in base alla normativa vigente;
- impianto idrico: non si hanno informazioni riguardanti questo impianto in quanto l'accesso negato all'interno non ha consentito di verificarne la corretta installazione in base alla normativa vigente;



- impianto fognario: non si hanno informazioni riguardanti questo impianto in quanto l'accesso negato all'interno non ha consentito di verificarne la corretta installazione in base alla normativa vigente, non risulta agli atti sia stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico e allacciamento dei reflui alla pubblica condotta fognaria del Comune di Terme Vigliatore(documento non rinvenuto).

Destinazione Urbanistica

Da quanto appreso dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore(ME), il fabbricato all'epoca della realizzazione, ricadeva in **Zona E** come riportato nella richiesta di SANATORIA(Cart. 1 all. n. 2); attualmente gli immobili oggetto di pignoramento, nel vigente P.R.G., ricadono in **"Zona D1e – Aree per attività produttive artigianali ed industriali esistenti"**(Cart. 1 all. n. 5), inoltre l'intervento non ricade in area soggetta a **Vincolo Idrogeologico**.

Sono le zone già utilizzate per attività industriali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per come riportato nell'artt. 20 e 21.1 delle N.T.A(Cart. 1 all. n. 6).

Condizioni degli immobili

Al momento dei sopralluoghi effettuati, gli immobili *de quo* risultavano, per quanto concerne quello ad uso commerciale, le condizioni sono pessime, visto il lungo tempo trascorso dall'inattività e dello stato di abbandono dello stesso, per quanto concerne invece l'immobile adibito ad abitazione(prefabbricato in legno), lo stesso risultava in buone condizioni all'esterno, in quanto abitato dall'esecutata, si rimanda di seguito alla specifica puntuale degli stessi.

Il locale adibito in parte ad abitazione, in parte a locale commerciale e in parte a magazzino ed identificato nel N.C.E.U. fg. 4 part. 690 sub 2,3 e 4, posto al piano terra, come sarà più visibile nell'allegata documentazione fotografica(Cart. 3 all. n. 8), si presenta in pessime condizioni, i prospetti sono tutti allo stato rustico, con vari distaccamenti di intonaci e la fuoruscita dei ferri della struttura intelaiata oramai totalmente arrugginiti sia al piano terra che al primo dove vi sono eretti in proiezione verticale i pilastri,(Cart. 3 all. n. 8 foto n. 4 fino a n. 9), sia per quanto riguarda tutti gli ambienti interni, che presentano, ammaloramenti, muffe nelle pareti e nei soffitti, distacco di intonaci, pavimenti saltati e criticità strutturali visibili nei solai, nelle murature perimetrali e nella struttura intelaiata di cemento armato(Cart. 3 all. n. 8 foto n. 14 fino a n. 37), le condizioni in cui versa l'intero l'immobile come già detto in precedenza



sono pessime, necessiterebbero di una totale ristrutturazione e cosa più importante una approfondita verifica statica e opere di adeguamento strutturale.

Il locale prefabbricato adibito ad abitazione, fg. 4 part. 1095 al piano terra rialzato, sia gli interni che gli esterni si presentano in buone condizioni (Cart. 3 all. n. 3 foto n. 3, n. 10 fino a n.13), necessiterebbero di manutenzione ordinaria.

7.3 ACCERTAMENTO OCCUPAZIONE IMMOBILI (PUNTO C DEL MANDATO)

In merito all'occupazione dell'immobile, *de quo*, alla data del sopralluogo effettuato, il locale adibito ad abitazione, locale commerciale e magazzino al piano terra fg. 4 part. 690 sub 2,3 e 4 considerando le condizioni in cui versano non era occupato, mentre il locale adibito ad abitazione, fg. 4 part. 1095 risultava occupato dal parte dell'esecutata la Sig.ra [REDACTED].

7.4 DATI RISULTANTI DAI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI (PUNTO D DEL MANDATO)

I dati risultanti dai documenti catastali e ipotecari del 10/06/2021, corrispondo a quelli riportati nella certificazione notarile presente agli atti, è emerso che alla [REDACTED] nel ventennio antecedente l'atto esecutivo, non risultano altre Trascrizioni e/o Iscrizioni in oggetto:

Situazione aggiornamento dal: 02/01/1977 al 09/06/2021

Identificativo definitivo: Foglio 4 – Particella 690 – Subalterno: 2,3,4 e Particella 1095

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 20/09/1979 – Registro Particolare 15283 Registro Generale 17030, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine;
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/04/2011 – Registro Particolare 9588 Registro Generale 13124- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MESSINA Repertorio 38963 del 18/10/1982
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti IN TERME VIGLIATORE(ME)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO** del 02/11/2012 – Registro Particolare 22087 Registro Generale 27813, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 782



del23/10/2012 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in Terme Vigliatore(ME)

Nota disponibile in formato elettronico.



DATI CATASTALI

Il giorno 10/06/2021 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Messina – Territorio Servizi Catastali, dopo averne fatto richiesta, ho acquisito tutta la documentazione utile allo svolgimento della relazione di consulenza, quali, le Visure per immobile e storica da dove è risultato che all'attualità, gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti nel Catasto Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Terme Vigliatore(Me) al fg. n. 4 part. 690 sub 2, 3, 4 e part. 1095(Cart. 2 all. n. 1).

Altre informazioni sugli immobili oggetto di pignoramento desunte dalle visure catastali del 10/06/2021.

VISURA STORICA PER IMMOBILE

- Foglio 4, p.lla690 sub 2, categ. A/2, cl. 5, consistenza 6 vani, superficie tot. 145mq, escluse aree scoperte 124mq, rendita euro 291,28, Via G. Boccaccio nn. 57 e59, piano T;

Intestato:

- ██
██████████ proprietà per 1000/1000.

- Foglio 4, p.lla690 sub 3, categ. C/1, cl. 4, consistenza 680mq, superficie tot. 727mq, rendita euro 8.288,10, Via G. Boccaccio nn. 57 e59, piano T;

Intestato:

- ██
██████████ proprietà per 1000/1000.

- Foglio 4, p.lla690 sub 4, categ. C/2, cl. 5, consistenza 111mq, superficie tot. 125mq, rendita euro 194,91, Via G. Boccaccio nn. 57 e59, piano T;

Intestato:

- ██
██████████ proprietà per 1000/1000.



- Foglio 4, p.lla1095, categ. A/2, cl. 4, consistenza 6 vani, superficie tot. 135mq, escluse aree scoperte 100mq, rendita euro 247,90, Via G. Boccaccio n. 61, piano T;

Intestato:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Tali visure per immobile sono allegate alla perizia.

7.5 INDICAZIONE DIRITTI REALI, FORMALITA' E REGOLAMENTI CONDOMINIALI (PUNTO E DEL MANDATO)

In merito ai punti:

- a. al momento della trascrizione del pignoramento di ciascun immobile non vi erano diritti reali a favore di terzi;
- b. da quanto è emerso dall'ispezione ipotecaria, dall'indagine svolta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare del 10/06/2021, non risultano negli immobili oggetti di pignoramento vincoli di carattere artistico, paesaggistico e idrogeologico,
- c. non vi è alcun regolamento condominiale, in quanto gli immobili sono dei lotti distinti e non fanno parte di alcun condominio.

7.6 VERIFICA DEI BENI PIGNORATI(PUNTO F DEL MANDATO)

Prima di illustrare il criterio di stima da me adottato, è opportuno sottolineare che la stima degli immobili, così come richiesto, possono essere costituiti in **DUE LOTTI** separati oggetto di vendita e comprendono distintamente: un lotto, relativo alla valutazione del prefabbricato in legno adibito ad abitazione(fg. 4 part. 1095), ed un lotto, relativo all'intero fabbricato a piano terra adibito ad uso commerciale(fg. 4 part. 690) si tiene a precisare che, nonostante l'immobile catastalmente sia diviso come detto in precedenza, in tre sub differenti(fg. 4 part. 690 sub 2, 3 e 4)e quindi in parte a salone esposizione mobili, in parte a magazzino e in parte ad abitazione, tale frazionamento e cambio di destinazione d'uso, non è stato mai formalizzato ne approvato a livello urbanistico e quindi comunale, pertanto la valutazione di detto immobile sarà calcolata per intero come commerciale, così come riportato nella richiesta di SANATORIA del 31/12/1986(Cart. 1 all. n. 2).

I prezzi sono stati determinati tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima:



- 1) ubicazione;
- 2) epoca di costruzione;
- 3) accessibilità diretta ed indiretta;
- 4) consistenza dimensionale;
- 5) destinazione d'uso;
- 6) stato di conservazione e manutenzione;
- 7) caratteristiche costruttive;
- 8) conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia, urbanistica, antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto con le seguenti metodologie:

- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' **O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**;
- Mediante le valutazioni sintetiche-comparative dirette sugli immobili stessi elaborati dalle **Agenzie Immobiliari di zona limitrofa**. Si è voluto consultare le agenzie immobiliari nel Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (ME);

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine, implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile collegare il valore degli immobili mediante la media delle valutazioni acquisite dalle Agenzie Immobiliari di zona.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

Nei criteri di stima di seguito applicati, la sottoscritta CTU ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, cioè quello adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, per immobili simili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il criterio con il quale viene determinato il valore è quello corrente di mercato con il metodo sintetico-comparativo, adottando come riferimento il parametro "superficie commerciale lorda", D.P.R. n. 138/98, cioè quella in proprietà esclusiva rilevata e calcolata al lordo delle pareti perimetrali e interne con un massimo di cm. 50 di spessore per le pareti perimetrali.

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- 25%/30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

altresì, sarà applicato un coefficiente globale di differenziazione nella misura:

- del 15%, cioè vale il 85%, per assenza della garanzia di vizi del bene, mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, etc..;

STIMA SINTETICA – OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali(superficie coperta).

I valori unitari rilevati **dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale(lorda) e di superficie utile(netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata a mq. per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commerciale e residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq. e possono far riferimento alla superficie netta(N), o a quella lorda(L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** risulta che il valore di mercato in euro/mq. per:

- immobile commerciale, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore(ME) in stato conservativo normale in zona B1(zona riportata su l'OMI) oscilla tra un **valore min. di 790,00 €/mq.** ed un valore **max di 1.200,00 €/mq.**, in riferimento alla superficie coperta lorda, riferimento Anno 2020 – Semestre 2°;
si tiene a precisare, che tale valore minimo riportato per uno stato conservativo normale subirà una decurtazione, determinata dallo stato scadente dell'immobile;
- prefabbricato in legno ad uso abitativo, ubicato nel Comune di Terme Vigliatore(ME) in stato conservativo normale in zona B1 oscilla tra un **valore min. di 590,00 €/mq.** ed un valore **max di 880,00 €/mq.**, in riferimento alla superficie coperta lorda, riferimento Anno 2020 – Semestre 2°;
si tiene a precisare, che tale valore minimo riportato per uno stato conservativo normale subirà una decurtazione, determinata dalla tipologia costruttiva di detto immobile.

L'immobile commerciale allo stato rustico, presenta uno stato di conservazione scadente, visto anche il lungo periodo di abbandono, del piano terra utilizzato in passato come salone esposizione mobili, mentre l'altro adibito ad uso residenziale, si presenta dall'esterno in condizioni apparentemente normali, sono altresì, entrambi rispettivamente per il loro utilizzo di buona metratura, quindi vendibili, pertanto si è deciso, viste le quotazioni dell' OMI(Osservatorio del Mercato Immobiliare), e le condizioni scadenti dell'immobile commerciale e normali dell'immobile prefabbricato in legno, di attribuire comunque valori minori a quelli aventi come riferimento quelli minimi riportati dall'OMI.

IMMOBILE COMMERCIALE(fg. 4 part. 690)

Superficie Lorda= circa mq. 1.001,70(piano terra) (Cart. 3 all. 12)

Superficie Utile= circa mq. 931,81

Valore minimo: €/mq. 790,00= **€/mq. 790,00(piano terra commerciale)**

Valore attribuito €/mq. 400,00= **€/mq. 400,00(piano terra commerciale)**

Tale valore attribuito all'immobile scaturisce da una attenta analisi in funzione allo stato di fatto di detto immobile, si tiene a precisare che una parte del fabbricato è ad uso abitativo, per tale superficie si ritiene si possa attribuire lo stesso valore attribuito al locale commerciale viste le condizioni in cui versa.

TOTALE mq. 1.001,70 x €/mq. 400,00= € 400.680,00 in c.t. € 400.000,00

In lettere **(euro quattroccentomila/00)**

ZONA ESTERNA(PERTINENZIALE LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA)

Superficie Lorda= circa mq. 2.164,05(piano terra)

Valore attribuito al locale commerciale = €/mq. 400,00



TOTALE mq. 2.164,05x (€/mq. 400,00 x 10%) = € 86.562,00

Sommando i singoli importi comprensivi di pertinenze risulta:
(400.000,00+86.562,00)= € 486.562,00 in c.t.€ 486.500,00

In lettere **(euro quattrocentoottantaseimilacinquecento/00)**



ABITAZIONE(fg. 4 part. 1095)

Superficie Lorda= circa mq. 100,00(piano terra rialzato)(Cart. 3 all. 12)

Superficie Utile = circa mq. 89,25

Valore minimo abitazione = €/mq. 590,00

Valore attribuito €/mq. 300,00

TOTALE mq. 100,00x €/mq. 300,00= € 30.000,00

Tale valore attribuito all'immobile scaturisce da una attenta analisi in funzione alla tipologia costruttiva essendo un prefabbricato in legno, in quanto per la stessa tipologia costruttiva oggi sul nuovo l'importo a mq. si aggira intorno a circa 500,00 €/mq. e allo stato di fatto di detto immobile.

VERANDE

Superficie Lorda totale verande = circa mq. 28,34

TOTALE mq. 28,34 x (€/mq. 300,00 x 60%) = € 5.101,20

ZONA ESTERNA(PERTINENZIALE ABITAZIONE PIANO TERRA RIALZATO)

Superficie Lorda= circa mq. 933,81 (piano terra)

TOTALE mq. 933,81x (€/mq. 300,00 x 10%) = € 28.014,30

Sommando i singoli importi risulta:

(30.000,00+ 5.101,20+28.014,30) = € 63.115,50 in c.t. € 63.115,00

In lettere **(euro sessantatremilacentosettanta/00)**

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA DELL' IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Barcellona P.G.(ME).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Terme Vigliatore(ME) con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.



Le valutazioni delle rispettive agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 2 agenzie immobiliari:

Comune di Barcellona P.G.(ME).

- Nome agenzia: Alizzi Immobiliare
Indirizzo: Via S. Andrea, 123

Valutazione locale ad uso commerciale	: €	360,00/mq.
Valutazione prefabbricato ad uso abitazione	: €	450,00/mq.
Valutazione pertinenze	: €	20,00/mq.

Tecnica di valutazione: A mq.

- Nome agenzia: Immobiliare Benenati
Indirizzo: Via J.F. Kennedy, 313

Valutazione locale ad uso commerciale	: €	350,00/mq.
Valutazione prefabbricato ad uso abitazione	: €	500,00/mq.
Valutazione pertinenze	: €	30,00/mq.

Tecnica di valutazione: A mq.

Riepilogo

LOCALE AD USO COMMERCIALE

- € 350,00
- € 360,00

TOT. € 710,00

MEDIA ARITMETICA $(350,00+360,00)/2 = \text{€ } 355,00 \text{ /mq.}$

€355,00/mq. x mq. 1001,70 (L) = € 355.603,50

PREFABBRICATO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE

- € 450,00
- € 500,00

TOT. € 950,00

MEDIA ARITMETICA $(450,00+500,00)/2 = \text{€ } 475,00 \text{ /mq.}$

€ 475,00/mq. x mq. 100,00 (L) = € 47.500,00

PERTINENZE

- € 20,00
- € 30,00

TOT. € 50,00

MEDIA ARITMETICA $(20,00+30,00)/2 = \text{€ } 25,00 \text{ /mq.}$

AREE DI PERTINENZA

TOTALE mq. 2.164,05 x €/mq. 25,00 = € 54.101,00 (PERTINENZA PART. 690)

TOTALE mq. 933,81 x €/mq. 25,00 = € 23.345,25 (PERTINENZA PART. 1095)

Sommando i singoli importi comprensivi di pertinenze risulta:

LOCALE AD USO COMMERCIALE

(355.603,50+54.101,00) = € 409.704,50

PREFABBRICATO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE

(47.500,00+23.345,25) = € 70.845,25

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Riepilogando, quindi, i **due risultati** ottenuti in precedenza, in base ai due criteri estimativi sui valori adottati, che peraltro presentano valori numerici molto simili tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

LOCALE COMMERCIALE + PERTINENZE	€	486.500,00
PREFABBRICATO IN LEGNO + PERTINENZE	€	63.115,00
SOMMANO	€	549.615,00

- Valore risultante dalla stima analitica per i valori unitari dell'immobile attraverso le agenzie immobiliari di zona, con correzione di stima da parte del CTU:

LOCALE COMMERCIALE + PERTINENZE	€	409.704,50
PREFABBRICATO IN LEGNO + PERTINENZE	€	70.845,25
SOMMANO	€	480.549,75

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, otteniamo:

Per il **LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA**

$$V_{medio} = \frac{486.500 + 409.704,50}{2} = € 448.102,25$$

In lettere (**euro quattrocentoquarantottomilacentodue/25**).

A detto valore medio ordinario, inoltre, verranno scomputati sulla stima finale, i costi necessari a ripristinare la condizione di regolarità edilizia e urbanistica, catastale, se presenti e dovuti, come si dirà nel prossimo punto **8**.

A detrarre adeguamenti e correzioni di stima: € **448.102,25** a detrarre 5%

con riduzione del 5% € **425.697,14**

- riduzione globale per vetustà il 15% di € **425.697,14**= € **63.854,57**

Restano € 361.842,57

In c.t. € 361.800,00

In lettere **(euro trecentosessantunomilaottocento/00).**

Risulta così: € 361.800,00/1.001,70 mq. = **€ 361,19mq. In c.t. € 360,00/mq.**

Valore Stimato al mq.

Per **PREFABBRICATO IN LEGNO PIANO TERRA RIALZATO**

$V_{medio} = \frac{63.115,00 + 70.845,25}{2} = € 66.980,12$ in c.t. € 66.980,00

In lettere **(euro sessantaseimilanovecentottanta/00).**

A detto valore medio ordinario, inoltre, verranno scomputati sulla stima finale, i costi necessari a ripristinare la condizione di regolarità edilizia e urbanistica, catastale, se presenti e dovuti, come si dirà nel prossimo punto **8**.

A detrarre adeguamenti e correzioni di stima: **€ 66.980,00** a detrarre 5%

con riduzione del 5% **€ 63.631,12**

• riduzione globale per vetustà il 10% di **€ 63.631,12 = € 6.363,11**

Restano € 57.268,01

In c.t. € 57.250,00

In lettere **(euro cinquantasettemiladuecentocinquanta/00).**

Risulta così: € 57.250,00/100,00 mq. = **€ 572,50/mq In c.t. € 550,00/mq.**

Valore Stimato al mq.

Sommando i due valori così ottenuti, si giunge al valore complessivo degli immobili.

La stima degli immobili con accessori e pertinenze, è per il **LOCALE COMMERCIALE** di **€ 361.800,00**, per il prefabbricato adibito ad **ABITAZIONE** è di **€ 57.250,00** sommando i due valori così ottenuti, si giunge al valore complessivo dell'immobile:

LOCALE COMMERCIALE	€	361.800,00
ABITAZIONE	€	57.250,00
SOMMANO	€	419.050,00
In c.t.	€	419.000,00

In lettere **(euro quattrocentodiciannovemila/00).**

Il valore finale è scaturito da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia, l'eventuale presenza di errori o di scostamenti della consistenza, con lo stato attuale, o di

sopraggiunte valutazioni successive di natura non prettamente tecnica, non alterano sensibilmente il valore complessivo di stima sopra indicato.

In ogni valutazione si cerca di giungere alla determinazione di un risultato che tenda a mediare in varia misura tra le opposte esigenze di razionalità e consistenza teorica, di neutralità o indipendenza dei valori delle caratteristiche dei soggetti coinvolti nella negoziazione e dell'obiettività ed applicabilità pratica.

7.7 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (PUNTO G DEL MANDATO)

Dai sopralluoghi effettuati e dalle verifiche documentali, si sono riscontrate delle irregolarità e/o difformità e/o abusi, degli immobili oggetto di pignoramento.

Come già ampiamente menzionato in precedenza, entrambi gli immobili, sia quello ad uso commerciale ad una sola elevazione fuori terra che quello ad uso abitativo(prefabbricato in legno) anch'esso ad una elevazione fuori terra ma rialzato rispetto al piano di campagna, presentano irregolarità urbanistiche rilevanti, per quanto concerne l'immobile ad uso commerciale, si è reperita una richiesta di **SANATORIA** datata 31/12/1986(Cart. 1 all. 2) ed altresì il pagamento della 1^ rata a titolo di oblazione di £ 2.138.000 su di un totale di £ 16.761.000, per tale immobile tra l'altro, il Comune di Terme Vigliatore(ME), rispettivamente nel 2005 e nel 2007 aveva relazionato in merito richiedendo integrazioni documentali per la definizione della pratica(Cart. 1 all. 3 e 4)quindi, ad oggi la pratica risulta ancora in corso di definizione, per quanto riguarda invece l'immobile ad uso abitativo, non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

7.8 OPERE ABUSIVE (PUNTO H DEL MANDATO)

Come detto in precedenza, entrambi gli immobili risultano essere stati realizzati abusivamente, il locale commerciale è stato ultimato nel 1981così come riportato nella richiesta di SANATORIA, mentre l'immobile ad uso abitativo presumibilmente è stato realizzato in data antecedente al 2003.

Entrambi gli immobili possono essere regolarizzati, in quanto per il locale commerciale come detto al precedente punto 7.7, è stata presentata richiesta di condono a nome della [REDACTED] ai sensi della L. 47/85 e L. 37/85, ancora in corso di definizione dovuta alla mancata integrazione di documenti, mentre per quello ad uso abitativo(prefabbricato in legno) non è stata presentata alcuna istanza di sanatoria, ma per lo stesso vi è la possibilità di essere sanato ai sensi dell'art. 36



del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in quanto gli immobili si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6 della L. n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, co. 5 del D.P.R. n. 380/2001.

Di seguito si riportano verosimilmente i costi necessari per il conseguimento del titolo in SANATORIA di entrambi gli immobili, con i calcoli relativi agli oneri per il costo di costruzione e di urbanizzazione, nonché le oblazioni già corrisposte e da corrispondere inclusi gli interessi legali:

LOCALE COMMERCIALE

Risulta agli atti il pagamento della 1ª rata a titolo di oblazione di £ 2.138.000 in data 31/12/1986 su di un totale di £ 16.761.000, pertanto:

- £ 16.761.000 - £ 2.138.000 = **£ 14.623.000(oblazione residua da corrispondere)** relativo alla domanda di SANATORIA del 31/12/1986(Cart. 1 all. 2).

L'importo in lire di £ 14.623.000 ricalcolato in euro corrisponde a **€ 7.552,15** (oblazione residua da corrispondere in euro) a questo importo vanno sommati gli interessi legali maturati ad oggi pari a **€ 9.912,82** sommando i due importi si avrà,

€ 7.552,15 (oblazione residua da corrispondere in euro)

€ 9.912,82 (interessi legali)

Sommano **€ 17.464,97**

l'importo di **€ 17.464,97** così ottenuto, è quanto bisogna corrispondere a titolo di oblazione(salvo verifica ed eventuale conguaglio da parte dell'ente).

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Aliquota **€ 11,24/mc**(salvo conguagli da parte dell'ente)

mc. 3.598,56 x € 11,24= **€ 40.447,81**

COSTO DI COSTRUZIONE

(Art. 6 legge 28/01/1977 n.10)

Su = Superficie Utile Sub 2, 3 e 4(Part. 690)


Mq. 931,17

M -	Maggiorazione del costo massimo a mq dell'edilizia agevolata	%	0
A -	Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata (D.M.20.06.1990)+incr.Istat	€	207,61
B -	Costo a mq di costruzione maggiorato $A \times (1 + M/100)$	€	207,61
C -	Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times B$	€	193.320,20

QUADRO DI CORRISPONDENZA DELL'EDIFICIO

A-	Caratteristiche	Classe	%	
B-	Tipologia		%	
C-	Destinazione	Zona D1e	%	1,75
			Totale aliquota $Q\% = A + B + C$	1,75

Pagina **28** di **35**

CALCOLO DEL CONTRIBUTO	(Q%)	x (C) €	193.320,20	€	3.383,10
					

Ricapitolando:

Oblazione residua da corrispondere	€ 7.552,15
Interessi legali maturati	€ 9.912,82
Oneri di URBANIZZAZIONE	€ 40.447,81
Costo di Costruzione	€ 3.383,10

Sommano in totale € 61.295,88

Presumibilmente l'importo desunto di **€ 61.295,88** è quello da corrispondere per ottenere il titolo abilitativo in **SANATORIA** per il **LOCALE COMMERCIALE**.

IMMOBILE AD USO ABITATIVO(PREFABBRICATO)

Agli atti come detto in precedenza non risulta nessun titolo concessorio relativo a detto immobile, altresì è possibile sanare tale abuso ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 così come recepito con modifiche dall'art. 14 co. 2 L. n. 16/2016, di seguito si riporta uno specchietto sulla somma verosimilmente da corrispondere a titolo di oblazione per l'ottenimento del titolo concessorio.

ONERI DI URBANIZZAZIONE
Aliquota € 3,74/mc (salvo verifica ed eventuale congruaggio da parte dell'ente)
mc. 300,00 x € 3,74= € 1.122,00

COSTO DI COSTRUZIONE (Art. 6 legge 28/01/1977 n.10)	
Su = Superficie Utile (Part. 1095)	Mq. 89,25
Snr= Superficie non residenziale (art.2) destinazione a servizi e accessori. a) Cantinato b) Androne d'ingresso o porticato libero c) Logge e balconi	Mq. 28,34
Superficie complessiva Sc = Su+ Snr + 60% Snr (superficie ragguagliata)	Mq. 106,25



DETERMINAZIONE QUOTA CONTRIBUTO

- a) L'edificio rientra nella classe **I**
corrisponde all'aliquota **4,50%**
- b) L'edificio rientra nella tipologia **Casa unifamiliare**
corrisponde all'aliquota **0,00%**
- c) L'edificio rientra nella zona **D1e**
corrisponde all'aliquota **1,75%**
- d) **Totale Aliquote** **6,25%**

Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata(salvo congruagli da parte dell'ente)
207,61 €/mq.

Costo di Costruzione dell'edificio = (Sc+St) x B = **€ 22.058,56**

Mq. 106,25 x € 207,61 x 6,25% = **€ 1.378,66**

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 così come recepito con modifiche dall'art. 14 della L. n. 16/2016 co. 2 la misura a titolo di oblazione del costo di costruzione è calcolata in misura doppia, pertanto la somma di € 1.378,66 diventa € 2.757,32(salvo verifica ed eventuale congruaglio da parte dell'ente).

Ricapitolando:

Oneri di URBANIZZAZIONE **€ 1.122,00**

Costo di Costruzione **€ 2.757,32**(in misura doppia)

Sommano in totale € 3.879,32

Presumibilmente l'importo desunto di **€ 3.879,32** è quello da corrispondere per ottenere il titolo abilitativo in **SANATORIA** per il **LOCALE AD USO ABITATIVO(PREFABBRICATO)**.

In riferimento all'**APE**(attestato di prestazione energetica), l'aggiudicatario ha l'obbligo di provvedere alla regolarizzazione di tale certificazione energetica sugli immobili, si rimanda al punto successivo per i relativi costi.

L'immobile ad uso commerciale, allo stato attuale si presenta in pessime condizioni sia all'interno che all'esterno, visivamente ha un aspetto architettonico ed estetico sgradevole in quanto, lo stato di abbandono in cui versa da diversi anni, ha deteriorato ogni tipo di finitura sia esterna, anche se solo intonacato, che interna con muffe e scrostamenti e cedimenti vari, al momento non risulta chiaramente funzionale alla

destinazione d'uso per cui è stato realizzato, cioè ad attività commerciale atto alla vendita ed esposizione di mobili d'arredo, in riferimento a tale condizione, esclusivamente all'utilizzo del locale stesso e nel complesso, essendo in condizioni al rustico esternamente e in condizioni degradate e pessime all'interno, richiederebbe ingenti interventi edilizi di ristrutturazione e adeguamento e /o verifiche sismiche per il suo futuro utilizzo.

Di diversa natura risulta invece l'immobile ad uso abitativo(prefabbricato), allo stato attuale si presenta in normali condizioni all'esterno, visivamente ha un aspetto architettonico ed estetico normale, in quanto, la natura tipologica di realizzazione lo colloca in ramo edilizio non usuale per il contesto in cui si trova, essendo un prefabbricato in legno, allo stato attuale, risulta funzionale alla destinazione d'uso per cui è stato realizzato, cioè ad uso residenziale, necessiterebbe comunque, interventi edilizi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria per il suo utilizzo.

Come detto in precedenza, la sottoscritta CTU ritiene di poter vendere gli immobili pignorati in più lotti, tale considerazione scaturisce dalla possibilità di una più agevole vendita come singoli lotti, da ciò ne deriva che per:

LOCALE COMMERCIALE (LOTTO 1)

• Valore scaturito dal CRITERIO DI STIMA	€	361.800,00	a detrarre
Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione			
Oblazione residua e interessi legali	€	61.295,88	
APE(attestazione prestazione energetica)	€	1.000,00	
(Salvo conguagli da parte dell'ente)			
Spese per il tecnico compresi di iva e cassa	€	10.000,00	
TOTALE	€	289.504,12 in c.t. € 289.500,00	

In lettere (**duecentottantanovemilacinquecento/00**)

LOCALE AD USO ABITATIVO (LOTTO 2)

• Valore scaturito dal CRITERIO DI STIMA	€	57.250,00	a detrarre
Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione	€	3.879,32	
APE(attestazione prestazione energetica)	€	150,00	
(Salvo conguagli da parte dell'ente)			
Spese per il tecnico compresi di iva e cassa	€	4.000,00	
TOTALE	€	49.220,68 in c.t. € 49.000,00	

In lettere (**quarantanovemila/00**).



8. CONCLUSIONI E RIEPILOGO

Per quanto attiene l'incarico ricevuto la scrivente CTU ritiene di poter attribuire agli immobili oggetto di pignoramento, **DUE LOTTI** di vendita, considerando che si tratta di un immobile ad uso commerciale in pessime condizioni e che ad oggi presenterebbe criticità strutturali e quindi difficoltà di vendita e ed uno ad uso abitativo(prefabbricato) in condizioni normali di più semplice vendita.

I valori desunti nel capitolo precedente per i rispettivi immobili, si possono ritenere congrui per la vendita degli immobili, già decurtati della percentuale per correzioni di stima, per vetustà, per **obblazioni residuali, interessi legali, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione e obblazioni già corrisposte, APE e spese per il tecnico oneri inclusi.**

9. CONGEDO ESPERTO

Con la presente perizia di stima dell'immobile pignorato, che si compone di n. 34 pagine escluso frontespizio e di n. 29 allegati suddivisi per cartelle, la sottoscritta CTU, ritiene di aver assolto in maniera esaustiva e puntuale all'incarico ricevuto con quanto prodotto ed argomentato e per quel che gli è dato conoscere, si resta a disposizione della S.V. Ill.ma e delle parti chiamate in giudizio per ogni chiarimento in merito e/o integrazioni che si rendessero necessarie.

10. ELENCO ALLEGATI

10.1 Cartella 1 – Documentazione presente in Comune

All.n. 1) Richiesta di accesso ai documenti amministrativi da parte del CTU, presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata del Comune di Terme Vigliatore(ME), in data 20/01/2021;

All. n.2) domanda di sanatoria presentata dalla [REDACTED]

[REDACTED] in data 31/12/1986;

All. n.3) relazione di istruttoria del Comune di Terme Vigliatore(ME)- ufficio sanatoria in data 12/04/2005;

All. n.4) relazione di istruttoria del Comune di Terme Vigliatore(ME)- ufficio sanatoria in data 29/06/2007;

All. n.5) stralcio di P.R.G. **“Zona D1e – Aree per attività produttive artigianali ed industriali esistenti;**

All. n. 6) Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., la zona D1e è riportata all'art. 20 e art 21.1 delle N.T.A.



10.2 Cartella 2 – Documentazione acquisita dalla CTU

All. n. 1) visure catastali per soggetto per ogni immobile del 10/06/2021;

All. n. 2) visure storica per immobile per ogni immobile fg. 4 part. 690 sub 2, 3e 4 del 10/06/2021;

All. n. 3) visure storica per immobile per ogni immobile fg. 4 part. 1095 del 10/06/2021;

All. n. 4) estratto di mappa fg. 4 con individuazione particelle confinanti con l'immobile del 10/06/2021;

All. n. 5) planimetria catastale fg. 4 part. 690 sub 2 del 10/06/2021;

All. n. 6) planimetria catastale fg. 4 part. 690 sub 3 del 10/06/2021;

All. n. 7) planimetria catastale fg. 4 part. 690 sub 4 del 10/06/2021;

All. n. 8) planimetria catastale fg. 4 part. 1095 del 10/06/2021;

All. n. 9) Ispezione ipo-catastale del 10/06/2021;

All. n. 10) Ispezione ipo-catastale , nota di trascrizione del 10/06/2021;

All. n. 11) Ispezione ipo-catastale , nota di trascrizione del 10/06/2021;

10.3 Cartella 3 – Verbale sopralluoghi, rilievo planimetrico e fotografico

All. n.1) verbale di sopralluogo del 22/12/2020;

All.n.2) planimetria generale, redatta dalla CTU;

All.n.3) rilievo planimetrico dell'immobile redatto dalla CTU dell'immobile fg. 4 part.690 sub 2;

All. n.4) rilievo planimetrico dell'immobile redatto dalla CTU dell'immobile fg. 4 part.690 sub 3;

All. n.5) rilievo planimetrico dell'immobile redatto dalla CTU dell'immobile fg. 4 part.690 sub 4;

All. n.6) rilievo planimetrico dell'immobile redatto dalla CTU dell'immobile fg. 4 part.1095;

All. n.7) planimetria con ottici redatta dalla CTU;

All. n.8) documentazione fotografica redatta dalla CTU;

All. n.9) verbale di sopralluogo del 11/03/2021;

All. n.10) verbale di sopralluogo del 25/03/2021;


All.n.11) identificazione dell'immobile mediante l'applicazione di googlemaps del 16/06/2021;

All. n.12) planimetria superfici utili e superfici lorde redatta dalla CTU;

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con Osservanza

Terme Vigliatore (ME) lì, 22/GIU/2021

 **Il Consulente Tecnico d'Ufficio**
Mariella La Rocca
(Arch. Mariella LA ROCCA)