# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NEBULA SPE S.R.L.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott. Francesco Arcidiacono

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

[redacted]

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**ing. Giovanni Tomei**

CF:TMOGNN85H18B774P
con studio in CORIGLIANO-ROSSANO (CS) VIA TORRE PISANI,8
telefono: 0983514865
email: giovannitomei.eng@gmail.com
PEC: giovanni.tomei.phd@ingpec.eu



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **75,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 367 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, rendita 131,02 Euro, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA n. SNC, piano: Terra, intestato a [redacted], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  In particolare la sig.ra [redacted] risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni (derivante dall'atto di donazione a firma del notaio Sergio Cappelli del 30 settembre 2010 n. 40250/12401 di rep.) e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni (derivante dall'atto di divisione a firma del notaio Cristofaro Espedito Claudio del 2 agosto 2006, repertorio n. 75417/27837).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **appartamento** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **143,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo.Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 367 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA n. SNC , piano: Primo, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  In particolare la sig.ra [redacted] risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni (derivante dall'atto di donazione a firma del notaio Sergio Cappelli del 30 settembre 2010 n. 40250/12401 di rep.) e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni (derivante dall'atto di divisione a firma del notaio Cristofaro Espedito Claudio del 2 agosto 2006, repertorio n. 75417/27837).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C **terreno residenziale** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- [redacted]

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA, intestato a



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

[redacted]) - proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/03/1982 Pratica n. CS0236471 in atti dal 18/10/2005 VOLTURA 207724/00 IST (n. 29996.1/2005)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

D **appartamento** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **169,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] 'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4.Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 367 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA n. SNC Piano 2, intestato a [redacted] derivante da COSTITUZIONE del 07/09/2001 Pratica n. 269281 in atti dal 07/09/2001 COSTITUZIONE (n. 2853.1/2001)
  In particolare la sig.ra [redacted] risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni (derivante dall'atto di donazione a firma del notaio Sergio Cappelli del 30 settembre 2010 n. 40250/12401 di rep.) e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni (derivante dall'atto di divisione a firma del notaio Cristofaro Espedito Claudio del 2 agosto 2006, repertorio n. 75417/27837).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **393,03 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 111.435,27** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 111.435,27** |
| Data di conclusione della relazione: | **07/03/2025** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare comprende al suo interno diverse unità immobiliari, distribuite su più livelli ed accessibili mediante vano scala condiviso. I beni in questione sono nella piena disponibilità del debitore, sig.ra[redacted] on provvedimento del Tribunale Ordinario di Castrovillari n. 799/2015 del 10/12/2015, come riscontrabile dalle certificazioni acquisite presso l'ufficio anagrafe comunale (*Allegato 6*). In particolare il piano sopraelevato risulta occupato da [redacted] io [redacted] figlio della sig.ra [redacted] nsieme al suo nucleo familiare.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuno.***

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/08/2006 a firma di Notaio CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO ai nn. 75418 di repertorio, iscritta il 10/08/2006 ai nn. Registro Particolare 5601 Registro Generale 27792, a favore di Banca di credito cooperativo di Tarsia – Società cooperativa a responsabilità limitata, contro [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita al magazzino e locale deposito in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub. 2; all'abitazione di tipo economico in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub. 3; al lastrico solare in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub 4; al quoziente di terreno in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella: 294.

ipoteca **legale**, stipulata il 09/09/2010 a firma di EQUITALIA ETR S.P.A. ai nn. 7523/34 di repertorio, iscritta il 13/09/2010 ai nn. Registro Particolare 5585 Registro Generale 29174, a favore di EQUITALIA ETR S.P.A., [redacted] derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.
La formalità è riferita solo all'appartamento posto al piano primo, censito in Catasto al foglio di mappa 33 del comune di Tarsia, p.lla 367 sub 3.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/06/2011 ai nn. 792 di repertorio, trascritta il 21/07/2011 ai nn. Registro Particolare 14241 Registro Generale 20493, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA SOC. COOP. A RESP. LIM., contro [redacted]
La formalità è riferita al magazzino e locale deposito in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub. 2; all'abitazione di tipo economico in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub. 3; al lastrico solare in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub 4; al quoziente di terreno in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella: 294. A seguito dell'esame dei registri informatizzati della cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Castrovillari, la medesima ha attestato che il pignoramento trascritto in data 21.07.2011, nn. 14241/20493, ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 103/2011 RGEI. In particolare tale procedimento risulta estinto per nullità del pignoramento con provvedimento del 05.07.2022.

pignoramento, stipulata il 18/03/2024 ai nn. 595 di repertorio, trascritta il 03/04/2024 ai nn. Registro Particolare 8483 Registro Generale 10279, a favore di NEBULA SPE S.R.L., contro [redacted]
La formalità è riferita al magazzino e locale deposito in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub. 2; all'abitazione di tipo economico in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

Particella 367, Sub. 3; al lastrico solare in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella 367, Sub 4; al quoziente di terreno in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella: 294. La nota in questione è stata rettificata in seguito, con riferimento all'esatto identificativo catastale degli immobili oggetto di pignoramento, tramite trascrizione del 15/04/2024 (Registro particolare 9528; Registro Generale 11550).

pignoramento, stipulata il 17/06/2024 ai nn. 1115 di repertorio di repertorio, trascritta il 04/07/2024 ai nn. Registro Particolare 16938 Registro Generale 20486, a favore di NEBULA SPE S.R.L., contro [redacted]

La formalità è riferita solo al quoziente di terreno in Tarsia, censito in Catasto al Foglio 33, Particella: 294. In particolare il G.E., rilevato che nella procedura esecutiva n. 30/2024 R.G.E. risulta pignorata contro [redacted] la quota di proprietà di ½ del terreno in Tarsia, in catasto al fg. 33, p.lla 294 e che nella procedura n. 62/2024 R.G.E. risulta pignorata contro [redacted] la residua quota di proprietà di ½ del predetto terreno, con provvedimento del 17/07/2024 ha disposto la riunione delle due procedure esecutive e l'estensione delle attività peritali anche alla quota di proprietà di ½ del terreno in Tarsia, in catasto al fg. 33, p.lla 294, pignorata contro [redacted] nella procedura esecutiva n. 62/2024 R.G.E..

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna.***

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 0,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 0,00** |

Ulteriori avvertenze:

Nonostante la presenza di più unità immobiliari entro il fabbricato attenzionato, al momento non risulta costituito alcun condominio per la gestione degli spazi (corpo scale) ed impianti (autoclave) comuni, essendo l'immobile abitato solo dalla sig.ra [redacted]

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto notaio Sergio Cappelli del 30 settembre 2010 n. 40250/17401 di rep. (TRASCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 24144 Registro Generale 34740), [redacted] coniugata in regime di separazione legale dei beni, piena proprietà sui diritti pari ad ½ relativamente ai seguenti beni: fabbricato in Tarsia alla via Olivella, composto da un locale a piano terra, appartamento al piano primo e lastrico solare al piano secondo, censiti rispettivamente in Catasto al foglio di mappa 33, p.lla 367 sub 2, 3 e 4. In particolare, all'interno della donazione era compreso anche il progetto per la sopraelevazione di un piano sottotetto da realizzarsi sul lastrico solare, approvato già dagli organi competenti.

L'oggetto della donazione era pervenuto alla parte donante per atto pubblico di divisione a rogito notaio Cristofaro Espedito Claudio del 2 agosto 2006, repertorio n. 75417/27837 (TRASCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 18413 Registro Generale 27791). Tramite tale strumento i coniugi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

Nella [redacted] dall'altra, sino ad allora comproprietari in comune, in parti uguali e pro indiviso tra loro di un fabbricato, con annesso terreno, in Tarsia alla via Olivella, avevano proceduto allo scioglimento della comunione suddetta. In particolare ai coniugi [redacted] in regime di comunione legale dei beni, veniva attribuita la proprietà sui seguenti beni:

- locale a piano terra, appartamento al piano primo e lastrico solare al piano secondo, compresi in un fabbricato di maggiore consistenza, censiti rispettivamente in Catasto al foglio di mappa 33, p.lla 367 sub 2, 3 e 4;
- terreno con destinazione d'uso "Adeguamento edilizio ed urbanistico", esteso ha 00.00.50, censito in Catasto al foglio di mappa 33, p.lla 294.

Ai coniugi [redacted] in regime di comunione legale dei beni, veniva attribuita invece la proprietà sul magazzino al piano terra, compreso anch'esso nel fabbricato di maggiore consistenza più volte sopra menzionato, censito in Catasto al foglio di mappa 33, p.lla 367 sub 1.

Il terreno oggetto di divisione e quello su cui è stato realizzato il fabbricato in esame erano pervenuti per atto a rogito del notaio Ludovico Placco del 20.03.1982 n. 48168 di rep. e n. 11850 di racc.. Nello specifico, tramite tale strumento, il sig. [redacted] in parti uguali e indivise, appezzamento di terreno edificabile in agro di Tarsia, alla località Olivella, della superficie di 250 mq, censito in Catasto al foglio di mappa 33, p.lla 103 (2.00 are) e p.lla 42 (0.50 are).

In particolare la particella 103 del foglio 33 è stata soppressa ed ha originato la particella 367. La particella 42 invece aveva in origine una superficie maggiore: a seguito del frazionamento del 29/12/1973 n. 1164 sono state definite diverse particelle, tra le quali la p.lla 294 di are 0,50.

La documentazione sopra richiamata è raccolta all'interno dell'*Allegato 2, 3 e 4*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche in archivio effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tarsia (CS), è stato possibile reperire la concessione edilizia in Sanatoria n. 05/2001 e la concessione edilizia n. 16/2001 (vedi *Allegato 5*).

Nello specifico per il fabbricato originario, composto da due piani e comprendente due magazzini (piano terra), un'abitazione (piano primo) ed il sovrastante lastrico solare, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.724/94 con comunicazione prot. n.1087 del 31/03/1995: a seguito di diverse integrazioni documentali il Comune di Tarsia ha rilasciato al [redacted] la "Concessione Edilizia in Sanatoria" n. 05/2001 del 08/11/2001. Per lo stesso immobile è stato anche depositato presso il Genio Civile di Cosenza "Certificato di idoneità statica" a firma del Geom. Antonio BONVICINO (Prot. n. 10228 del 22/10/2001). Allo stato di fatto la struttura non è munita di "Certificato di Agibilità".

Con Concessione Edilizia n. 16/2001 del 03/12/2001 il Comune di Tarsia ha autorizzato il sig. [redacted] alla "costruzione di un sottotetto abitabile su sottostante fabbricato in muratura a due piani a destinazione abitativa in Via Olivella, foglio di mappa n. 33 particella n. 367 sub 3", il cui progetto è stato anche deposito presso il Genio Civile di Cosenza (Prot. n. 8912 del 13/11/2001).

La documentazione sopra richiamata è raccolta all'interno dell'*Allegato 5*.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento ad un "LASTRICO SOLARE", indentificato al N.C.E.U. con foglio 33 - particella 367 - subalterno 4, mentre allo stato attuale sopra il lastrico solare risulta edificato un appartamento ad uso residenziale con sovrastante sottotetto.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

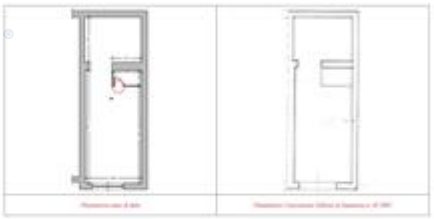
Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al locale deposito ubicato al piano terra, censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 367 sub. 2 (categoria C/2), una differente distribuzione degli ambienti interni tra quanto rilevato al momento del sopralluogo (27/09/2024) e quanto autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 05/2001. Nello specifico risulta una diversa ubicazione di una porta interna e la presenza di un'ulteriore porta che dà accesso al vano scala interno. Relativamente all'appartamento ubicato al piano primo, censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 367 sub. 3 (categoria A/3), si osserva una differente distribuzione degli ambienti interni tra quanto rilevato al momento del sopralluogo (27/09/2024) e quanto autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 05/2001. Nello specifico si rileva: la chiusura della porta di accesso al ripostiglio e la rimozione di un divisorio; nella stanza da letto, posta a nord-ovest, una finestra è stata trasformata in un portoncino che dà accesso sulla corte posteriore dell'abitazione (terreno censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 294); nella stanza da letto, posta di fronte al portone d'ingresso, è stata realizzata una piccola finestra; nel soggiorno è stata rimossa una parete divisoria. Tale difformità sono regolarizzabili presentando una SCIA in sanatoria e pagando la relativa ammenda (516 euro di sanzione e 1000 euro di onorario professionale). Relativamente agli immobili ubicati al piano secondo e sottotetto, la situazione tende a complicarsi in maniera considerevole. Dall'esame degli elaborati progettuali inerenti la concessione edilizia n. 16/2001, rilasciata per la "costruzione di un sottotetto abitabile su sottostante fabbricato in muratura a due piani a destinazione abitativa" e dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, si è avuto modo di constatare infatti come i lavori in questione sono stati eseguiti in totale difformità rispetto a quanto riportato entro gli elaborati progettuali sopra menzionati: è stato realizzato un appartamento con sovrastante sottotetto, anziché un sottotetto. Si è proceduto pertanto a verificare la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, il quale sancisce il requisito della doppia conformità. In termini pratici, la doppia conformità implica la dimostrazione all'amministrazione competente che l'intervento soggetto a sanatoria sia conforme alle normative urbanistico-edilizie sia al momento in cui sono stati eseguiti i lavori, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. In particolare, nel caso in questione, l'immobile pignorato ricade all'interno della zona B2 del Piano Regolatore Generale Comunale (PRG) vigente per il Comune di Tarsia (Allegato 5), per la quale è previsto un indice di fabbricabilità fondiario (Iff) di 2.00 metri cubi/metri quadri ed un'altezza massima per le costruzioni di 10.50 metri. Pertanto, considerato un Iff = 2 Mc/Mq e l'area di sedime avente una superficie catastale di 250 metri quadri (data dalla somma delle superfici catastali delle particelle 367 e 294 del foglio 33, pari rispettivamente a 200 e 50 metri quadri), ne deriva una potenzialità edificatoria dell'area di sedime pari a 500 metri cubi: inferiore già di per sé a quella della costruzione esistente, di circa 1000 metri cubi (informazione altresì reperibile nella perizia giurata inerente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 2001). Infine si è proceduto a verificare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Il bene dell'esecutato non si trova in queste condizioni dal momento che le ragioni del credito, per le quali si interviene o procede, sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003): in particolare l'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo è stata iscritta in data 10/08/2006 (Registro Particolare 5601 Registro Generale 27792). In virtù di ciò anche la sanatoria straordinaria non risulta percorribile: di conseguenza il bene oggetto di pignoramento, realizzato abusivamente, non risulta sanabile. Tale discorso vale anche per



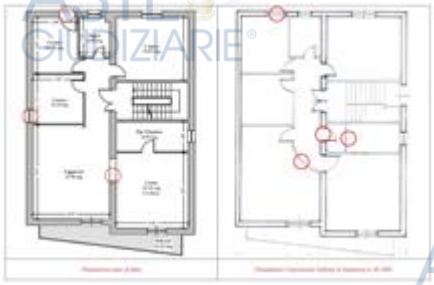
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

la struttura in cemento armato realizzata sulla corte individuata catastalmente al foglio 33 particella 294, per la quale, tra l'altro, non risulta agli atti nemmeno una licenza edilizia. Per come è stato già evidenziato in precedenza: sull'area di sedime, data dalla somma delle superfici catastali delle particelle 367 e 294 del foglio 33, non residua ulteriore cubatura eventualmente sfruttabile per una sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001; la sanatoria straordinaria non risulta percorribile in quanto le ragioni del credito, per le quali si interviene o procede, sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono. In tale contesto è doveroso altresì rilevare che le strutture abusive e non sanabili sinora descritte hanno creato un consolidato sistema funzionale con le opere pre-esistenti: una eventuale rimozione delle stesse, con le inevitabili e necessarie vibrazioni derivanti dalla demolizione, potrebbe creare dissesti e fessurazioni nella restante parte dell'edificio, col rischio di comportare problematiche statiche o comunque pregiudizio alle strutture portanti.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

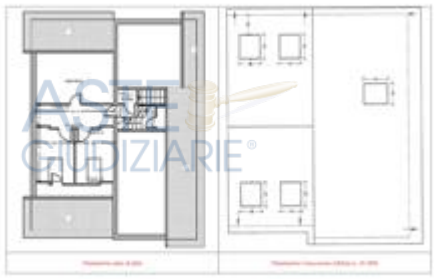


*Confronto planimetria stato di fatto e autorizzato (piano terra)*



*Confronto planimetria stato di fatto e autorizzato (piano primo)*

*Confronto planimetria stato di fatto e autorizzato (piano secondo)*



*Confronto planimetria stato di fatto e autorizzato (piano sottotetto)*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente al locale deposito ubicato al piano terra, censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 367 sub. 2 (categoria C/2), una differente distribuzione degli ambienti interni tra quanto rilevato al momento del sopralluogo (27/09/2024) e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Nello specifico risulta una diversa ubicazione di una porta interna e la presenza di un'ulteriore porta che dà accesso al vano scala interno. Relativamente all'appartamento ubicato al piano primo, censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 367 sub. 3 (categoria A/3), si osserva una differente distribuzione degli ambienti interni tra quanto rilevato al momento del sopralluogo (27/09/2024) e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Nello specifico si rileva: la chiusura della porta di accesso al ripostiglio e la rimozione di un divisorio; nella



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

stanza da letto, posta a nord-ovest, una finestra è stata trasformata in un portoncino che dà accesso sulla corte posteriore dell'abitazione (terreno censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 294); nella stanza da letto, posta di fronte al portone d'ingresso, è stata realizzata una piccola finestra. L'appartamento ubicato al piano secondo e sottotetto, censito in catasto al foglio di mappa 33 particella 367 sub. 4, risulta in verità accatasto come lastrico solare (categoria F/5): pertanto occorre procedere ex novo alla presentazione della relativa planimetria.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento catastale tramite DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costo fisso catastale di diritti per ogni planimetria di categoria ordinaria (piano terra): €.70,00
- Costo fisso catastale di diritti per ogni planimetria di categoria ordinaria (piano primo): €.70,00
- Costo fisso catastale di diritti per ogni planimetria di categoria ordinaria (piano secondo e sottotetto): €.70,00
- Onorario professionale (stesura planimetrica dell'unita immobiliare, definizione dei poligoni, compilazione e presentazione modelli in procedura DOCFA): €.450,00

*Confronto planimetria stato di fatto e catastale (piano terra)*

*Confronto planimetria stato di fatto e catastale (piano primo)*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TARSIA VIA OLIVELLA 72 (IN PRECEDENZA 60)

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **75,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] l'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 367 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, rendita 131,02



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

Euro, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA n. SNC, piano: Terra, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
In particolare [redacted] risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni (derivante dall'atto di donazione a firma del notaio Sergio Cappelli del 30 settembre 2010 n. 40250/12401 di rep.) e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni (derivante dall'atto di divisione a firma del notaio Cristofaro Espedito Claudio del 2 agosto 2006, repertorio n. 75417/27837).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Estratto mappa catastale*

*Estratto ortofoto*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato all'interno del comune di Tarsia, alla Via Olivella n. 72 (precedentemente n. 60, per come chiarito dall'ufficio Servizi Demografici del Comune di Tarsia - *Allegato 6*), risulta integrato in un tessuto urbano consolidato, vista l'estrema vicinanza con la sede comunale nonché con le strutture scolastiche, ed è servito da tutte le utenze. Il fabbricato è dotato di setti portanti in muratura collegati tramite solai in c.a. e laterizi, per come descritto nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia in sanatoria. Il fabbricato comprende al suo interno: due locali deposito al piano terra, di cui solo il sub 2 interessato da pignoramento; un'abitazione al piano primo; un'ulteriore abitazione al piano secondo, con vani accessori posti al livello sottotetto. I diversi piani sono collegati mediante scala interna, censita in catasto al foglio di mappa 33, p.lla 367 sub. 5 (bene comune non censibile).

In particolare il locale deposito al piano terra è dotato di una porta di ingresso carrabile a tre ante in metallo, con accesso da via Olivella n. 72. Le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco civile e la pavimentazione è in mattonelle di ceramica. All'interno è presente una porta, raggiungibile



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

a mezzo di una piccola scala in legno, dalla quale si accede al vano scala del fabbricato che conduce ai piani superiori. Inoltre, nella parte posteriore è presente un soppalco in legno avente altezza pari a 1,95 m, nei pressi del quale è ubicato un serbatoio con autoclave per la fornitura idrica dell'interno fabbricato ed uno scaldino a gas per l'acqua calda.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie catastale complessiva unità principali ed accessori (vedasi Allegato 8 per maggiori dettagli) | 75,60 | x | 100 % | = | 75,60 |
| **Totale:** | **75,60** | | | | **75,60** |

*Pianta piano terra*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 75,60 | x | 327,50 | = | **24.759,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): [redacted]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.759,00**

BENI IN TARSIA VIA OLIVELLA 72 (IN PRECEDENZA 60)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **143,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo.Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 367 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA n. SNC , piano: Primo, intestato [redacted] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  In particolare la [redacted] risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni (derivante dall'atto di donazione a firma del notaio Sergio Cappelli del 30 settembre 2010 n. 40250/12401 di rep.) e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni (derivante dall'atto di divisione a firma del notaio Cristofaro Espedito Claudio del 2 agosto 2006, repertorio n. 75417/27837).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Estratto mappa catastale*

*Estratto ortofoto*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato all'interno del comune di Tarsia, alla Via Olivella n. 72 (precedentemente n. 60, per come chiarito dall'ufficio Servizi Demografici del Comune di Tarsia - *Allegato 6)*, risulta integrato in un tessuto urbano consolidato, vista l'estrema vicinanza con la sede comunale nonché con le strutture scolastiche, ed è servito da tutte le utenze. Il fabbricato è dotato di setti portanti in muratura collegati tramite solai in c.a. e laterizi, per come descritto nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia in sanatoria. Il fabbricato comprende al suo interno: due locali deposito al piano terra, di cui solo il sub 2 interessato da pignoramento; un'abitazione al piano primo; un'ulteriore abitazione al piano secondo, con vani accessori posti al livello sottotetto. I diversi piani sono collegati mediante scala interna, censita in catasto al foglio di mappa 33, p.lla 367 sub. 5 (bene comune non censibile).

In particolare l'appartamento ad uso residenziale al piano primo è composto da: soggiorno, cucina, dispensa, bagno, camera da letto matrimoniale e due camere da letto singole. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. È presente l'impianto di riscaldamento, costituito da termosifoni in ghisa. È inoltre presente un climatizzatore nel soggiorno per il raffrescamento estivo. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è a doppia anta in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e sono dotati di persiane. Le condizioni generali dell'appartamento risultano buone. In una delle stanze da letto singole è presente un portoncino blindato che consente l'accesso ad una corte esclusiva, costituita dalla porzione di terreno individuata catastalmente da foglio 33 particella 294. Il fondo della corte è interamente rivestito in cemento: in aggiunta, su una porzione della corte, è stato realizzato un magazzino parzialmente tamponato mediante una struttura in cemento armato costituita da pilastri, travi e solaio latero cementizio. Tale costruzione risulta in aderenza ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie catastale complessiva unità principali ed accessori (vedasi Allegato 8 per maggiori dettagli) | 143,22 | x | 100 % | = | 143,22 |
| **Totale:** | **143,22** | | | | **143,22** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

*Pianta piano primo*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 143,22 | x | 425,00 | = | **60.868,50** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.868,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): [redacted]

BENI IN TARSIA VIA OLIVELLA 72 (IN PRECEDENZA 60)

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- [redacted]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA, intestato a [redacted] proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/03/1982 Pratica n. CS0236471 in atti dal 18/10/2005 VOLTURA 207724/00 IST (n. 29996.1/2005)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Estratto mappa catastale*

*Estratto ortofoto*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile situato in zona B2 del Piano Regolatore Generale di Tarsia. Detto terreno è attualmente adibito a corte esclusiva dell'appartamento identificato con foglio 33, p.lla 367 sub. 3, a cui si accede da un portoncino blindato posto sul lato nord-ovest di detto appartamento. La pavimentazione è interamente in cemento: in aggiunta, su una porzione della corte, è stato realizzato un magazzino parzialmente tamponato mediante una struttura in cemento armato costituita da pilastri, travi e solaio latero cementizio. Tale costruzione risulta in aderenza ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie catastale complessiva (vedasi Allegato 8 per maggiori dettagli) | 50,00 | x | 10 % | = | 5,00 |
| **Totale:** | **50,00** | | | | **5,00** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 5,00 | x | 425,00 | = | **2.125,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.125,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): [redacted]

BENI IN TARSIA VIA OLIVELLA 72 (IN PRECEDENZA 60)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a TARSIA VIA OLIVELLA 72 (in precedenza 60), della superficie commerciale di **169,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] 'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4.Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 367 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA OLIVELLA n. SNC Piano 2, intestato a [redacted] derivante da COSTITUZIONE del 07/09/2001 Pratica n. 269281 in atti dal 07/09/2001 COSTITUZIONE (n. 2853.1/2001)
  In particolare la [redacted] risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni (derivante dall'atto di donazione a firma del notaio Sergio Cappelli del 30 settembre 2010 n. 40250/12401 di rep.) e proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni (derivante dall'atto di divisione a firma del notaio Cristofaro Espedito Claudio del 2 agosto 2006, repertorio n. 75417/27837).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

*Estratto mappa catastale*

*Estratto ortofoto*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto della presente perizia, è situato all'interno del comune di Tarsia, alla Via Olivella n. 72 (precedentemente n. 60, per come chiarito dall'ufficio Servizi Demografici del Comune di Tarsia - *Allegato 6*), risulta integrato in un tessuto urbano consolidato, vista l'estrema vicinanza con la sede comunale nonché con le strutture scolastiche, ed è servito da tutte le utenze. Il fabbricato è dotato di setti portanti in muratura collegati tramite solai in c.a. e laterizi, per come descritto nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia in sanatoria. Il fabbricato comprende al suo interno: due locali deposito al piano terra, di cui solo il sub 2 interessato da pignoramento; un'abitazione al piano primo; un'ulteriore abitazione al piano secondo, con vani accessori posti al livello sottotetto. I diversi piani sono collegati mediante scala interna, censita in catasto al foglio di mappa 33, p.lla 367 sub. 5 (bene comune non censibile).

In particolare l'appartamento ad uso residenziale al piano secondo è composto da: soggiorno, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale con una piccola cabina armadio, due camere da letto singole e corridoio. Inoltre, allo stesso livello è presente una stanza adibita a studio, accessibile da altro ingresso posto nel vano scale e ulteriore ingresso ubicato sul lato nord-est del fabbricato (struttura in cemento armato realizzato sulla corte individuata catastalmente da foglio 33 particella 294). Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero appartamento sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa due metri da mattonelle di ceramica. È presente l'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in alluminio. Sono inoltre presenti climatizzatori nel soggiorno e nella cucina per il raffrescamento estivo. Gli infissi esterni sono dotati di persiane. Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è del tipo blindato. Nel soggiorno è presente un termocamino. Le condizioni generali dell'appartamento risultano ottime. Al piano superiore (piano sottotetto), a cui si accede tramite il vano scala interno del fabbricato, sono ubicati quattro locali accessori indiretti dell'appartamento: due ripostigli, un bagno ed una lavanderia. Nel vano sottotetto è presente anche un corridoio, con altezza variabile da un minimo di 1,50 m ad un massimo di 2,60 m, il quale collega i due ripostigli. La pavimentazione installata è in piastrelle ceramiche, con battiscopa: inoltre le pareti interne ed il soffitto sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiati con idropittura lavabile.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie catastale complessiva unità principali ed accessori (vedasi Allegato 8 per maggiori dettagli) | 169,21 | x | 100 % | = | 169,21 |
| **Totale:** | **169,21** | | | | **169,21** |

*Pianta piano secondo*

*Pianta piano sottotetto*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.342,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.342,77**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

**La stima dei beni oggetto della procedura esecutiva è stata effettuata distinguendo la porzione di immobile che risulta regolare da un punto di vista edilizio-urbanistico (piano terra e primo, con minime irregolarità comunque sanabili) dalla porzione risultata abusiva e non sanabile a seguito degli accertamenti effettuati (piano secondo con sottotetto e magazzino parzialmente tamponato, costituito da pilastri, travi e solaio latero cementizio, realizzato sul terreno posto sul lato posteriore del fabbricato). In particolare tale fondo, censito al foglio di mappa 33 p.lla 294, è stato valutato tenendo in conto che è attualmente adibito a corte esclusiva dell'appartamento identificato con foglio 33, p.lla 367 sub. 3.**

**Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni regolari dell'immobile si è ritenuto che il criterio più idoneo fosse quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali**. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota. Tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie, sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato) che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale".

Il valore reale dell'immobile VR in [€] è quindi calcolato moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile Sc espressa in [mq] per il valore unitario commerciale dell'immobile Vu espresso in [€/mq].

Nel dettaglio:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è stata calcolata sulla base delle planimetrie elaborate dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato, seguendo i criteri indicati nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". In particolare nella determinazione della superficie catastale, considerata assimilabile a quella commerciale in quanto maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non è stata considerata nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari è stata computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Per le unità immobiliari a destinazione abitativa, la superficie catastale è stata valutata sommando: la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali, e del 25 per cento qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze fossero comunicanti con i vani principali, del 15 per cento, fino a metri quadrati



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti; la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2 % per le superfici eccedenti detto limite.

- il valore unitario commerciale dell'immobile ( $V_u$) è stato ricavato da fonti dirette (agenzie immobiliari e siti di annunci immobiliari) ed indirette, specificatamente i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. In particolare l'Agenzia del Territorio pubblica, con cadenza semestrale, le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale. I dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI).

  Nello specifico, per il caso in questione, con riferimento:

  - alla Provincia di COSENZA (CS);
  - al Comune di TARSIA;
  - alla fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA OLIVELLA, GARIBALDI, C.SO UMBERTO I
  - alla destinazione RESIDENZIALE;
  - all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati (Anno 2024 - Semestre 1);

  è risultato che:

  - il valore unitario per abitazioni di tipo economico, in condizioni "normali", è compreso tra 380 e 470 €/mq, con media pari a 425 €/mq;
  - il valore unitario per box, in condizioni "normali", è compreso tra 275 e 380 €/mq, con media pari a 327.50 €/mq.

Dalle elaborazioni effettuate **è stato stimato un valore di € 24,759.00 per il magazzino posto al piano terra** (superficie catastale totale pari a 75.60 mq) **e di € 60,868.50 per l'appartamento al piano primo** (superficie catastale totale pari a 143.22 mq). Maggiori informazioni nel merito sono reperibili nei documenti tecnici predisposti (*Allegato 8*).

**L'appartamento posto al piano secondo e sottotetto ed il magazzino parzialmente tamponato, realizzato sul terreno posto sul lato posteriore del fabbricato, per come già messo in evidenza nei paragrafi precedenti, sono risultati completamente abusivi e non sanabili**. Ad ogni modo "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001): pertanto tali beni possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

**Il valore dell'immobile abusivo non sanabile è stato calcolato come "valore d'uso"** , il quale risulterà sicuramente inferiore al valore di mercato che lo stesso bene avrebbe nel caso in cui fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico. In particolare l'immobile oggetto di causa, come ampliamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un decreto di demolizione. Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non possa ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

domani: pertanto questi immobili potrebbero avere un proprio commercio *"praeter legem"*, conservando un apprezzabile "valore d'uso", perché il rischio della demolizione è relativamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al valore d'uso dell'immobile per circa un **quindicennio**, considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Tarsia.

Per la determinazione del valore d'uso lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile stesso è in grado di produrre nei successivi quindici anni. In pratica la stima per capitalizzazione identifica il valore del bene nella somma attualizzata dei beni futuri. Nell'ipotesi in cui si abbiano delle rendite continue, costanti, posticipate, cioè previste alla fine di ciascuna delle annualità considerate, e limitate nel tempo (relativamente al periodo in cui può ritenersi venga emessa un'ordinanza di demolizione), è possibile calcolare l'accumulazione iniziale, cioè riferita all'inizio del periodo in cui è maturato il reddito, tramite la seguente relazione:

$A_0 = a \times (q^n-1) / (r \times q^n)$

dove:

- $A_0$ = valore del bene ovvero l'accumulazione iniziale di rendite costanti a fine anno

- a = reddito netto annuo

- q = montante unitario (q = 1+ r)

- n = annualità

- r = saggio di capitalizzazione

Per "reddito" si intende il reddito netto annuo, cioè la differenza tra i ricavi percepiti dal proprietario in un anno e le spese di gestione sostenute dallo stesso nel medesimo periodo. Al fine di stabilire questa variabile sono state esaminate le quotazioni disponibili presso il sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Per il caso in questione, con riferimento:

- alla Provincia di COSENZA (CS);
- al Comune di TARSIA;
- alla fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA OLIVELLA, GARIBALDI, C.SO UMBERTO I
- alla destinazione RESIDENZIALE;
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati (Anno 2024 - Semestre 1);

è risultato che il valore unitario di locazione per abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale", è compreso tra 1.4 e 1.9 €/mq x mese, con media pari a 1.65 €/mq x mese.

La superficie commerciale dell'immobile (Sc) è stata a sua volta calcolata sulla base delle planimetrie elaborate dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato, seguendo i criteri indicati nel sopra menzionato Allegato C del D.P.R. 138/98 *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)"*. **In particolare la struttura in c.a., costituita da pilastri, travi e solaio latero cementizio e realizzata sul terreno posto sul lato posteriore del fabbricato, è stata considerata alla stregua di un terrazzo**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

**comunicante direttamente con l'appartamento posto al piano secondo.**

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri descritti, è risultata essere pari a circa 169.21 mq. Maggiori dettagli sono disponibili nei documenti tecnici allegati (*Allegato 8*).

In seguito, tenendo in conto dei valori locativi su indicati e della superfice del bene, è stata stabilita una rendita mensile lorda di € 279.20, pari ad un canone lordo annuo di € 3,350.34. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario, analiticamente tradotte nella percentuale del 30% (tasse e imposte varie nell'ordine del 25 %; spese di manutenzione nell'ordine del 5%), ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 2,345.24.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 4,5% - 5,5% per gli immobili residenziali, in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Nel caso in esame è stato assunto un saggio di capitalizzazione pari al 5 %.

Pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, **il valore d'uso stimato per il solo appartamento posto al piano secondo e sottotetto è risultato essere pari infine a € 24,342.77**, come è possibile riscontrare in maggior dettaglio nell'*Allegato 8*.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio del registro di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Tarsia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | box singolo | 75,60 | 0,00 | 24.759,00 | 24.759,00 |
| B | appartamento | 143,22 | 0,00 | 60.868,50 | 60.868,50 |
| C | terreno residenziale | 5,00 | 0,00 | 2.125,00 | 2.125,00 |
| D | appartamento | 169,21 | 0,00 | 24.342,77 | 24.342,77 |
| | | | | **112.095,27 €** | **112.095,27 €** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
Il fabbricato, comprendente le unità immobiliari oggetto di procedura, si è sviluppata nel tempo in maniera tale da soddisfare [redacted] rete idrica e fognaria comunale. Inoltre, all'interno del locale deposito posto al piano terra, è presente un'autoclave a supporto di tutte le unità immobiliari. **Per tali ragioni si è deciso di definire un unico lotto di vendita**: diversamente andrebbero individuati e realizzati ex novo ulteriori spazi comuni dove alloggiare gli impianti suddetti.

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **€. 660,00** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 111.435,27** |
| Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | **€. 0,00** |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| Arrotondamento del valore finale: | **€. 0,00** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 111.435,27** |

data 07/03/2025

il tecnico incaricato
ing. Giovanni Tomei



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI TOMEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6012d1d7dde9b77f5aa6ef1b8074fc93