

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 39/2023.

**ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 002**

Comune di Cittanova, Via Roma n. 78, piano T – Unità immobiliare, facente parte di un fabbricato con più unità, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1241 sub.6.

**INDICE**

Descrizione.....	1
01. Diritto da vendere.....	2
02. Stato di possesso.....	2
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	2
04. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali.....	2
07. Identificazione catastale.....	2
08. Planimetria catastale e confini.....	2
09. Conformità catastale.....	3
10. Vincoli urbanistici.....	3
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
12. Valutazione.....	4
14. Documentazione fotografica.....	7
15. Allegati.....	7

**Descrizione:** *Comune di Cittanova, Via Roma n. 78, piano T – proprietà per la quota di 8/12 di una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da due vani, un bagno e una piccola corte. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.f.t ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.73, particella 1241, sub. 6, Cat. A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 51 mq.*

L'unità immobiliare ha accesso da via Roma sia direttamente sia attraverso un bene comune non censibile identificato al Catasto Fabbricati con la particella 1241 sub.4 del foglio 73. Attualmente il bene comune non censibile è fisicamente unito all'unità immobiliare, però è chiaramente identificabile nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale del sub.6. Per separarlo è sufficiente la realizzazione di una parete nella posizione indicata nelle planimetrie catastali. Il costo per la realizzazione della parete è stimato pari a 1.000,00 €; tale spesa graverà, in parti uguali, sugli immobili particella 1241 sub.1 e particella 1241 sub.6.



breve tratto, con corte della stessa unità immobiliare; sui rimanenti lati con altri fabbricati.

09. **Conformità catastale:** La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto. Si evidenzia che, in planimetria, il confine tra sub.4 e sub.6 è marcato solamente da una linea, non è graficizzata alcuna parete divisoria: in effetti nello stato di fatto non si riscontra alcun elemento di separazione.
10. **Vincoli urbanistici:** non sussistono vincoli urbanistici.
11. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Il Comune di Cittanova, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, per le unità immobiliari individuate al Foglio 73 particella 1241 sub. 1-6 e particella 1047 sub.5, in data 18/09/2024, ha trasmesso nota a mezzo PEC in cui comunicava testualmente *“In riscontro alla richiesta formulata in oggetto ed acquisita al prot. in data 17.06.2024 col n. 9345/2024 si rappresenta che, agli atti di uffici, non risultano esser presenti titoli abilitativi”*.

La planimetria catastale della particella 1241 sub. 1, comprendente i piani primo e secondo, riporta la dicitura *“Data di presentazione: 08/11/1939”* il che prova l’esistenza del fabbricato in data antecedente all’entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942.

L’unità immobiliare in questione aveva categoria catastale C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), risultante dall’impianto meccanografico del 30/06/1987; attualmente risulta dichiarata con categoria A/10 (Uffici e studi privati). Il mutamento di destinazione d’uso rientra nella stessa categoria funzionale, (b) produttiva e direzionale, tra quelle elencate all’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Pertanto, la suddetta variazione non costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso.

Nella visura storica risulta anche una variazione con causale *“divisione”*: la variazione ha originato le u.i. immobiliari *“particella 1241 sub.3”* (categoria C/2, corrispondente all’attuale sub.6) e *“particella 1241 sub.4”* (bene comune non censibile). La *“particella 1241 sub.4”* è un bene comune al sub. 1 e al sub. 6 (ex sub.3) e rappresenta il disimpegno che consente l’accesso allo studio a piano terra e

all'abitazione ai piani superiori. Ad oggi, il subalterno 6 (ex sub.3) e il subalterno 4 (b.c.n.c.) non hanno nessuna parete di divisione e di fatto sono uniti. Per ripristinare la situazione dichiarata in catasto è necessario costruire la parete divisoria.

Le modifiche su elencate possono essere classificate come "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e possono essere dichiarati con la presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €.

Alla sanzione pecuniaria si devono aggiungere i diritti di segreteria a favore del Comune di Cittanova. Oltre alle competenze tecniche spettanti al tecnico incaricato per la presentazione della CILA.

Il costo complessivo non è quantificabile in modo deterministico, però con buona approssimazione di può stabilire in € 2.500,00.

## 12. Valutazione:

LOTTO 002 - diritto da vendere: proprietà per la quota di 8/12. Immobile destinato a studio privato.

### *Superficie commerciale*

Per la superficie commerciale si fa riferimento alla superficie catastale:

superficie commerciale

51 mq

### 13.01. Criterio di stima

Il metodo di stima adottato nella presente è quello sintetico-comparativo il cui criterio si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili presentanti caratteristiche di qualità e posizione analoghe rispetto all'immobile oggetto del pignoramento. Il parametro tecnico per il confronto è la **superficie commerciale** (tale superficie, anche se è oggetto di inevitabili arrotondamenti, rappresenta uno strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova).

È stata svolta una indagine di mercato ricercando informazioni su libere e recenti contrattazioni di

vendita di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva ed epoca di edificazione.

Si sono altresì consultati:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sul sito dell'Agenzia del Territorio;
- le banche dati presenti sul sito di aste giudiziarie di immobili.

Sono stati stabiliti due parametri di confronto indicanti lo stato dell'immobile oggetto di stima:

- a) il parametro posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- b) il parametro edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il parametro posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il parametro edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare, ad esempio: epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, servizi ed impianti tecnologici.

### **13.02. Valore di stima dell'immobile pignorato**

#### ***Caratteristiche dell'immobile.***

Immobile sito in Cittanova, via Roma, zona OMI B1.

Destinazione: studio privato.

Fabbricato: l'immobile fa parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra, con due unità immobiliari.

Livello: piano terra.

Superficie commerciale: 51 mq.

Età della costruzione: > 40 anni.

Qualità della costruzione: media.

Stato di manutenzione: il fabbricato, dall'esterno, si presenta in buone condizioni; internamente i locali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

si presentano ben rifiniti.

Libertà dell'immobile: l'immobile è in possesso del debitore.

Rendita catastale complessiva: 335,70 €.

Servizi e impianti individuali: impianto idrico e impianto elettrico.

Regolarità urbanistico-edilizia: irregolarità non sostanziali regolarizzabili con CILA tardiva.

Valore di riferimento per la stima, quotazione media del mercato immobiliare per mq commerciale:

€ 900,00.

**Determinazione del valore più probabile.**

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale € 900,00 X

Superficie commerciale mq 51 =

Valore dell'immobile € 45.900,00

A detrarre:

Costi e oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: -2.500,00 €

Costo realizzazione muro divisorio -500,00 €

**Valore netto € 42.900,00.**

Pertanto, si determina il seguente valore della quota di 8/12 dell'immobile:

**Prezzo base d'asta € 28.600,00.**

### 13.03. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

**LOTTO N.002** - Comune di Cittanova, Via Roma n. 78, piano T - proprietà per la quota di 8/12 di

una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da due vani, un bagno e

una piccola corte. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.f.t ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.73, particella 1241, sub. 6, Cat. A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale

51 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

6 di 7

ASTE  
GIUDIZIARIE®





è di € **28.600,00** (ventottomilaseicento/00).



13. **Assoggettabilità ad IVA:** la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A., art. 10 del D.P.R. 633/1972, comma 8bis.

14. **Documentazione fotografica:** si allegano n.6 fotografie.



Il ctu

ing. Rocco Surace

15. **Allegati**



n° 6 fotografie



- ALL. 002\_1 mappa catastale
- ALL. 002\_2 elaborato planimetrico
- ALL. 002\_3 planimetria catastale particella 1241 sub.6
- ALL. 002\_4 planimetria stato attuale particella 1241 sub.6
- ALL. 002\_5 visura storica catastale particella 1241 sub.6
- ALL. 002\_6 elenco subalterni



7 di 7

