

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

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO 003

Comune di Cittanova, Via Roma n. 52, piano T – Unità immobiliare, facente parte di un fabbricato con più unità, identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 73 con la particella 1047 sub.5.

INDICE

Descrizione.....	1
01. Diritto da vendere.....	1
02. Stato di possesso.....	1
03. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	1
04. Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali.....	2
07. Identificazione catastale.....	2
08. Planimetria catastale e confini.....	2
09. Conformità catastale.....	2
10. Vincoli urbanistici.....	2
11. Conformità urbanistico-edilizia.....	2
12. Valutazione.....	4
14. Documentazione fotografica.....	6
15. Allegati.....	6

Descrizione: *Comune di Cittanova, Via Roma n. 52, piano T – proprietà per la quota di 16/27 di una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da un piccolo vano di ingresso, una stanza e un bagno. L'immobile fa parte di un fabbricato a tre p.ft ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.73, particella 1047, sub. 5, Cat. A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 25 mq.*

L'unità immobiliare ha accesso direttamente da via Roma attraverso una doppia porta. Essa è composta da un piccolo vano di ingresso, una stanza e un bagno. I rifinitamenti principali consistono in pavimenti in ceramica, intonaco a civile e infissi in legno; il bagno è rivestito con materiale ceramico. Attualmente non è utilizzata e non è arredata.

- 01. **Diritto da vendere:** proprietà per la quota di 16/27.
- 02. **Stato di possesso:** il bene è in possesso del debitore.
- 03. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**



Nel ventennio antecedente al pignoramento, l'immobile pignorato non risulta gravato da iscrizioni, trascrizioni o comunque da altre formalità pregiudizievoli.



04. **Esistenza di trascrizioni di domande giudiziali:** dagli atti non risultano non risultano domande giudiziali relative al bene pignorato.



05. **Verifica esistenza di vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** dagli atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.



06. **Spese di gestione o di manutenzione :** Non risulta costituito alcun condominio.



07. **Identificazione catastale:**



Catasto Fabbricati di Cittanova, **Foglio 73 particella 1047 sub.5**, Categoria A/10, Ufficio o studio privato, classe U, consistenza 1,5 vani. Superficie catastale 25 mq, rendita euro 201,42. Via Roma n. 52, piano T.

Intestazione catastale (non corretta nelle quote attribuite ai proprietari):



[redacted] Proprietà 8/12; [quota corretta: proprietà per 16/27]



[redacted] Proprietà 2/12; [quota corretta: proprietà per 11/54]



[redacted] Proprietà 2/12. [quota corretta: proprietà per 11/54]

08. **Planimetria catastale e confini:** Alla presente è allegata la planimetria catastale. L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra che confina: a est con via Roma; a ovest con corti di altri fabbricati; sui rimanenti lati con altri fabbricati.



09. **Conformità catastale:** La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.



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”*. L'ultima planimetria catastale disponibile per l'immobile di cui alla particella 1047 sub.6 è datata 17/12/2001; considerato il tessuto urbano in cui è inserito il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in questione, nonché il numero di particella (1047) inferiore al numero (1241) corrispondente al fabbricato di cui si è accertata l'esistenza nel 1939, si deduce che la costruzione è avvenuta prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942.



L'unità immobiliare, particella 1047 sub.5, 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 non costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso e può essere interpretato come intervento residuale non riconducibile all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del DPR 380/2001. Esso può essere dichiarato 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 003 - diritto da vendere: proprietà per la quota di 16/27. Immobile destinato a studio privato.

Superficie commerciale

Per la superficie commerciale si fa riferimento alla superficie catastale:

superficie commerciale

25 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.

Immobilie 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: 25 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 si presentano con finiture di medie qualità.

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

Rendita catastale complessiva: 201,42 €.

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:

€ 800,00.

Determinazione del valore più probabile.

Quotazione di mercato al nuovo e al mq commerciale

€ 800,00 X

Superficie commerciale

mq 25 =

ASTE GIUDIZIARIE
 Valore dell'immobile
 A detrarre:

ASTE GIUDIZIARIE € 20.000,00

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

Valore netto € 17.500,00.

Pertanto, si determina il seguente valore della quota di 16/27 dell'immobile, arrotondato ai 50 €:

Prezzo base d'asta € 10.350,00.

13.03. Valore più attendibile del bene pignorato

Si può concludere che il più probabile valore del bene pignorato

LOTTO N.003 - Comune di Cittanova, Via Roma n. 52, piano T – proprietà per la quota di 16/27 di una unità immobiliare destinata a studio privato al piano terra. Composta da un piccolo vano di ingresso, una stanza e un bagno. L'immobile fa parte di un fabbricato a due p.ft ed è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.73, particella 1047, sub. 5, Cat. A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 25 mq.

è di **€ 10.350,00 (diecimilatrecentocinquanta/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.4 fotografie.

Il ctu

ing. Rocco Surace

15. Allegati

- n° 4 fotografie
- ALL. 003_1 mappa catastale
- ALL. 003_2 elaborato planimetrico



- ALL. 003_3 planimetria catastale particella 1047 sub.5

- ALL. 003_4 visura storica catastale particella 1047 sub.5

- ALL. 003_5 elenco subalterni

