

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALMI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura n° 40/2024 R.G.N.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. dott.ssa Marta CAINERI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II C.T.U.

Arch. Domenico Impiombato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALMI*C.T.U. nella procedura esecutiva n° 40/2024.***ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO N. 1**

Comune di Laureana di Borello (RC), via Giuseppe Garibaldi n. 92 – **Fabbricato** con destinazione ad uso commerciale e magazzino deposito, costituito da un fabbricato a due piani fuori terra oltre al seminterrato, identificato al N.C.E.U. al foglio **28**, particella **935**:

- **sub 200** categoria C/1 “*Negozio e Botteghe*”, Consistenza 61,00 m², Piano Terra;
- **sub 202** natura C2- “*Magazzini e locali di deposito*” Consistenza 48,00 m², Piano seminterrato;
- **sub 203** natura C2- *Magazzini e locali di deposito*, Consistenza 75,00 m², piano primo.

INDICE

01. <i>Descrizione</i>	2
02. <i>Diritto da vendere</i>	7
03. <i>Stato di possesso</i>	7
04. <i>Identificazione catastale</i>	7
05. <i>Confini</i>	8
06. <i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	8
07. <i>Conformità catastale</i>	8
08. <i>Vincoli urbanistici</i>	9
09. <i>Conformità urbanistico-edilizia</i>	9
10. <i>Impianti</i>	12
11. <i>Servitù</i>	12
12. <i>Altro</i>	12
13. <i>Valutazione</i>	14

Allegati

• <i>n° 19 foto</i>	16
• <i>le visure catastali</i>	21
• <i>l'estratto di mappa d'impianto</i>	38
• <i>l'estratto di mappa</i>	39
• <i>Elenco dei subalterni assegnati</i>	40
• <i>Elaborato Planimetrico</i>	41
• <i>Planimetria catastale</i>	42
• <i>Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi</i>	45
• <i>Planimetrie con l'indicazione delle difformità catastali e ampliamenti edilizi abusivi</i>	48
• <i>Planimetria con soluzione progettuale per dividere parte di immobile pignorato non pignorato</i>	51
• <i>atti rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Laureana Di Borello</i>	54

01. Descrizione: sommaria descrizione del bene.

Il bene appartenente a questo lotto è costituito da un fabbricato a due piani fuori terra oltre il seminterrato.

Il predetto fabbricato presenta una copertura parte a falde e parte solaio piano, per quanto riguarda la

destinazione, il piano terra è adibito a negozio bottega, mentre, il piano seminterrato e il primo piano, è adibito a magazzino/locale deposito. L'edificio in questione, è ubicato nel Comune di Laureana di Borello (RC), è precisamente tra la via Giuseppe Garibaldi e via Degli Uffici con accesso dalla via Giuseppe Garibaldi (foto n. 3-4). L'immobile pignorato è costituito da un corpo di fabbrica realizzata in due periodi diversi, la parte più vecchia con affaccio sulla via Garibaldi, realizzata presumibilmente intorno al 1940 visto la tipologia e le caratteristiche costruttive, è costituito da un piano terra e primo piano, presenta una struttura portante in muratura ordinaria composta da mattoni pieni, la copertura ed a tetto con doppia falda con manto in coppi e orditura in legno con capriate (foto n 3, 4, 12 e 13), successivamente in epoca più recente, sull'area di pertinenza del vecchio fabbricato posta sulla parte posteriore, è stato realizzato un corpo di fabbrica in ampliamento all'esistente, tale intervento ha interessato la realizzazione del piano seminterrato, identificato con il sub 202 (foto n. 5 e 6), parte del piano terra con annessa la veranda coperta (foto n. 10, 11 e 12) e parte del primo piano (foto n. 17 e 18). L'ampliamento appena descritto, a differenza del vecchio fabbricato, presenta una struttura in c.a. con solai piani in latero-cemento.

In considerazione di quanto esposto, l'immobile pignorato nel suo insieme, si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e primo piano. Al piano terra, identificato con il sub 200, dalla via Garibaldi, attraverso un'ampia apertura dotata di serranda avvolgibile in alluminio priva di infisso, si accede al sub 201 "bene comune e non censibile al sub 200 e 203" che risulta unito al sub 200 dando origine ad un unico ambiente, visto che tra il sub 201 e il 200 non vi è nessun elemento di separazione (per maggiori chiarimenti si rimanda all'elaborato planimetrico in allegato). Il piano terra, costituito dal sub 200 e 201, è composto da due vani divisi da un ampio arco ribassato dotato di un infisso in ferro con pannelli in vetro, presenta una superficie calpestabile di circa 68.56 m² con un'altezza utile interna di circa 2.90 ml, per quanto riguarda le rifiniture interne le pareti risultano intonacate con intonaco grezzo e tinteggiate di colore chiaro. Il piano terra è dotato, sulla parte posteriore, di una veranda coperta chiusa su tre lati. La veranda presenta una superficie calpestabile, esclusa la scala di collegamento con il piano seminterrato, di circa 21.30 m² con altezza utile interna di circa 2.90 ml, la copertura è costituita da una struttura portante

in metallo con manto in lamiera coibentata, la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in graniglia.

Dalla veranda, attraverso un'ampia scala in c.a., si accede al piano seminterrato dove è collocato l'immobile identificato con il sub 202 con destinazione deposito. Il piano seminterrato, presenta una superficie calpestabile di circa 49.77 m² con una altezza utile interna di circa 2.75 m, ed è dotato di un piccolo vano, posto sotto la scala di collegamento tra il piano seminterrato al piano terra, con superficie calpestabile di circa 4.86 m², destinato a W.C., Per quanto riguarda le rifiniture del seminterrato è allo stato grezzo, non rifinito e privo di qualsiasi impianto "idrico, sanitario ed elettrico", inoltre, non risulta pavimentato ed è privo di aperture dirette verso l'esterno. L'ingresso avviene attraverso un'ampia apertura, larga all'incirca 2.85 m², dotata di una porta in ferro a doppia anta. Per concludere, al primo piano si accede attraverso una scala in ferro amovibile, mentre, nella planimetrie catastali si evince la presenza di una scala permanente di collegamento tra il piano terra e primo piano. L'assenza della scala di collegamento tra il piano terra e primo piano è dovuto probabilmente ai lavori di ristrutturazione in corso, è probabile che la vecchia scala è stata demolita e non è stata ancora realizzata la nuova. Il primo piano è composto da due vani, di superficie calpestabile rispettivamente di 26.58 m² con altezza utile di circa 3.19 m e 41.68 m² con altezza interna di circa 2.78, inoltre, un piccolo ripostiglio con superficie calpestabile di circa 5.30 m² e un piccolo balcone, con affaccio sulla via principale "G. Garibaldi", con superficie calpestabile di circa 2.96 m².

Per quanto riguarda l'ampliamento al primo piano ha interessato la realizzazione dal secondo vano posto sul lato posteriore del fabbricato, lo stesso risulta non rifinito e si trova allo stato rustico, è stata realizzata la struttura portante composta da travi, pilastri, solai in laterocemento con muratura di tamponamento prive di intonaco internamente ed esternamente. L'ampliamento al piano primo si presenta in cattivo stato di conservazione, l'intradosso del solaio che funge da copertura è fortemente degradato, le infiltrazioni dell'acqua piovana hanno provocato la corrosione dei ferri di armatura provocando lo sfondellamento del solaio in alcuni punti, sono evidenti il distacco e caduta dall'intradosso del solaio di pezzi di pignatte e intonaco dei travetti provocati dall'ossidazione dei ferri di armatura (foto n. 17 e 18). Per quanto riguarda

l'ampliamento del piano terra, come specificato sopra ha interessato parte dell'ampio vano identificato con il sub 200 e la veranda coperta, mentre, l'ampliamento nel seminterrato, collocato sotto il livello stradale di via Garibaldi, ha interessato la realizzazione del deposito identificato con il sub 202. Il fabbricato in esame è privo d'impianti idrico/elettrico e sanitari, è presente al piano terra, in prossimità dell'ingresso principale, un contatore di energia elettrica in disuso e non funzionante perché è stata sospesa la fornitura di energia.

Il fabbricato all'interno non risulta rifinito, di fatto in fase di sopralluogo ho potuto constatare che al suo interno vi sono in corso interventi di ristrutturazione, *“per maggiori chiarimenti si rinvia agli elaborati grafici in allegato”*.

Come specificato sopra, il fabbricato nel corso degli anni ha subito delle modifiche rispetto all'impianto originale, originariamente era costituito da un piano terra e primo piano, presentava una struttura portante in muratura ordinaria composta da mattoni pieni con solaio in legno, la copertura ed a tetto con doppia falda con manto in coppi e orditura in legno con capriate. In fase di sopralluogo ho rilevato che oltre all'ampliamento il vecchio fabbricato ha subito un importante intervento edilizio che ha interessato la parte strutturale, dal sopralluogo è emerso che del vecchio fabbricato sono rimasti soltanto i muri perimetrali e parte del tetto, mentre, all'interno è stata realizzata una struttura in c.a. con pilastri, travi e solai (*foto n. 12, 13, 14 e 15*). Per quanto riguarda la copertura risulta parzialmente smontata, nella falda posteriore del tetto è stato eliminato il manto di copertura in coppi lasciando l'orditura in legno costituita da listelli e capriate (*foto n. 12, 14, 15*). Al disopra della falda parzialmente smontata, da come si evince dalla documentazione fotografica in allegato, è stata realizzata una nuova falda di copertura con struttura in ferro e manto in lamiera coibentata (*foto n. 12, 14, 15 e 16*). L'intero immobile pignorato presenta una superficie calpestabile, compresa gli sguinci delle porte della veranda ed i balconi e di circa **237,19 m²** (*60,15 m² al piano seminterrato, 100,52 m² al piano terra e 76,52 al primo piano*), mentre, la superficie totale lorda corrispondente a la superficie commerciale dell'intero immobile è di **290,13 m²** (*76,82 m² piano seminterrato + 116,89 m² piano terra (82.25 m² locale + 30.56 m² veranda coperta + 4,08 m²*

veranda scoperta) + 96.42 m² piano primo (93,46 m² locale + 2.96 m² Balcone)) ottenuta sommando la superficie l'orda del piano seminterrato, primo terra e primo piano.

Per quanto riguarda la sua posizione, esso ricade nel centro storico del Comune di Laureana di Borello, la posizione centrale permette di usufruire di tutti quei servizi che il centro urbano offre, come Istituti Bancari, attività commerciali di ogni tipo, mercato rionale settimanale, scuole pubbliche (materne, primarie, secondarie di primo grado), farmacie, ufficio postale, luoghi di culto, centri sportivi, negozi commerciali, ecc..

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia economica di medio pregio. L'unità immobiliare in questione non presenta particolari caratteristiche di panoramicità. Per quanto riguarda la rifinitura della facciata principale del fabbricato, è intonacata ma non tinteggiata, si intravedono piccole chiazze di pigmento della vecchia pitturazione. In conclusione l'edificio è datato e necessita di interventi di manutenzione generale.

Nel verificare lo stato dei luoghi con la documentazione catastale e la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Laureana di Borello è emerso che il fabbricato pignorato, è precisamente il deposito collocato nel seminterrato, ha subito un ampliamento su una particella di terreno confinante identificata al catasto terreno al foglio 29 particella 382. Da un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico è scaturito che gli esecutati risultano proprietari del lotto di terreno, confinante con il bene pignorato, identificato al foglio 29 particella n. 382. Su tale terreno gli esecutati hanno ottenuto un Permesso di Costruire rilasciato, in data 30/11/2006 pro 1929 del 23/03/2006, in ditta al signor [REDACTED] (l'esecutato), in ampliamento al bene pignorato per la costruzione di un "fabbricato in c.a. a piano terra e terrazzo praticabile al primo piano in ampliamento al fabbricato censito in catasto al foglio 28 particella 935". L'ampliamento ha di fatto unito il locale deposito pignorato, identificato con il sub 202, con il nuovo fabbricato non interessata dal pignoramento creando un unico ambiente, la stessa cosa è avvenuta nella veranda del piano terra che è stata unita al lastrico solare di copertura del fabbricato realizzato sulla part. 382.

La fusione è stata realizzata fisicamente, lasciando invariato quanto riportato al catasto relativo al bene pignorato, visto che il nuovo fabbricato non è stato censito. L'assenza di modifiche catastali, dovuti alla fusione, non ha richiesto l'esigenza di procedere ad una eventuale rettifica o riconfinamento al catasto visto che i confini sono rimasti invariati. Allo stato non sussiste una separazione fisica dei due immobili, per tale motivo è scaturita l'esigenza di individuare una soluzione progettuale al fine di poter dividere fisicamente la parte di immobile pignorato da quello non pignorato, al fine di garantire ad un potenziale acquirente la possibilità di procedere alla separazione delle due unità così come riportato nella soluzione di divisione elaborata dal CTU e riportata negli elaborati grafici allegati. Tali interventi prevedono la realizzazione, sulla linea di confine delle due particelle, di un muro divisorio al piano seminterrato dello spessore di 10 cm, ed adeguare la scala che collega il piano seminterrato con il piano terra attraverso la demolizione di alcuni gradini alla base della scala e la ricostruzione a ventaglio dei gradini demoliti. Al piano terra va separato il lastrico solare del fabbricato ricadente sulla part. 382 del foglio 29 e la porzione di lastrico solare ricadente sulla particella 935 del foglio 28 attraverso la realizzazione di un muretto con spessore di 10 cm e alto 1.20 m, realizzato sulla linea di separazione delle due particelle *“Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici di progetto di divisione redatti dal CTU in allegato”*. Si precisa che le spese, che un eventuale acquirente dovrà affrontare, per attuare tale intervento saranno detratte sul valore di stima.

02. Diritti da vendere: piena proprietà

03. Stato di possesso: al momento del sopralluogo effettuato in data 27/08/2024 l'immobile pignorato risultava libero e nella piena disponibilità degli esecutati.

04. Identificazione catastale:

Foglio 28, particella 935:

- **Sub 200**, Via Giuseppe Garibaldi n. 92, piano terra, categoria C/1 " *Negozi e Botteghe*", classe 4, consistenza 61,00 m², superficie catastale totale 64,00 m², rendita € 812,80;

- **Sub 202**, Via Degli Uffici, piano terra, categoria C/2 " *Magazzini e locali di deposito*", classe 2,

consistenza 48,00 m², superficie catastale totale 71,00 m², rendita € 86,76;

- **Sub 203**, Via Giuseppe Garibaldi n. 92, piano terra e 1°, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 75,00 m², superficie catastale totale 93,00 m², rendita € 135,57;

intestato a -

[REDACTED]

05. Confini: L'immobile confina in senso orario con *Via Giuseppe Garibaldi*, con particella n. **935** con sub 2, con particella n. **1069**, con particella n. **382 del foglio 29**, con particella n. **381 foglio 29**, con particella n. **380 del foglio 29**, con particella n. **934** e con part. n. **933**, salvo se altri e più aggiornati.

06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono

riportati all'interno della parte generale della relazione di stima). Vengono indicati sinteticamente gli estremi delle formalità pregiudizievoli)

- **Iscrizione Ipoteca in Rinnovazione** ai nn. 20414/1119 del 26/10/2023;

- **Pignoramento Immobiliare** del 11/12/2009, numero di repertorio 539, trascritto in data 18/05/2010, ai nn. 9689/6705;

- **Pignoramento della Presente Esecuzione n. 40/2024**, notificato il 07/05/2024 repertorio n. 890. **trascritto:** il 21/06/2024 ai numeri 11347/9418

07. Conformità catastale: Esistono delle discrepanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. le discrepanze rilevate sono le seguenti:

- il sub 201 e sub 200 nelle planimetria catastale e diviso da una parete, mentre, nello stato di fatto la parete è assente e il sub 201 e 200 si presentano come un unico ambiente;

- nella planimetria catastale è riportata la scala di collegamento del piano terra con il primo piano, mentre, nello stato di fatto la scala non esiste, inoltre, nella planimetria catastale del primo piano non è riportata la struttura in c.a.

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla planimetria in allegato con l'indicazione delle difformità rilevate e la planimetria catastale in allegato.

08. Vincoli urbanistici: non sussistono vincoli urbanistici.

09. Conformità urbanistico-edilizia:

Premesso che il fabbricato, come spiegato sopra, è costituito da un corpo di fabbrica realizzata in due periodi diversi, la parte più vecchia con affaccio sulla via Garibaldi, realizzata presumibilmente intorno al 1940 visto la tipologia e le caratteristiche costruttive, è costituito da un piano terra e primo piano, presenta una struttura portante in muratura ordinaria composta da mattoni pieni, la copertura ed a tetto con doppia falda con manto in coppi e orditura in legno con capriate, successivamente in epoca più recente è successivo al 1967, sull'area di pertinenza del vecchio fabbricato posta sulla parte posteriore, è stato realizzato un corpo di fabbrica in ampliamento all'esistente, tale intervento ha interessato la realizzazione del piano seminterrato, identificato con il sub 202, parte del vano collocato al piano terra identificato con il sub 200 con la veranda coperta e parte del primo piano, tali interventi si inquadrano successivamente al 1967 visto che al catasto sono state denunciate con variazione per Divisione- Ampliamento da abitazione a deposito e negozio del 22/01/2001 Pratica n. 15868 in atti dal 22/01/2001 (n. 220.1/2001).

L'ampliamento appena descritto, a differenza del vecchio fabbricato, presenta una struttura in c.a. con solai piani in latero-cemento. Inoltre, come già spiegato sopra, il vecchio fabbricato ha subito un importate intervento di ristrutturazione che ha interessato principalmente la parte strutturale, in fase di sopralluogo, è emerso che del vecchio fabbricato sono rimasti soltanto i muri perimetrali e parte del tetto, mentre, all'interno è stata realizzata una struttura in c.a. con pilastri, travi e solai. Per quanto riguarda la copertura risulta parzialmente smontata, nella falda posteriore del tetto è stato eliminato il manto di copertura in coppi lasciando l'orditura in legno costituita da listelli e capriate. Al disopra della falda parzialmente smontata, da come si evince dalla documentazione fotografica in allegato, è stata realizzata una nuova falda di copertura con struttura in ferro e manto in lamiera coibentata.

Per quanto esposto, nell'esprimere la regolarità edilizia e urbanistica del fabbricato in oggetto, dalle

indagini e dalla attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Laureana di Borello, è emerso che per gli interventi appena descritti non è stata presentata nessuna autorizzazione edilizia (*Licenza Edilizia, Permesso di Costruire, Scia, Cila, ecc.*) e nessuna domanda di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive, per tale motivo gli stessi allo stato sono da ritenersi abusivi.

Per quanto riguarda la sanabilità bisogna premettere che il fabbricato in questione, secondo il Programma di Fabbricazione vigente, ricade in zona omogenea A “Zona residenziale degli insediamenti storici e di interesse ambientale”, in tale zona ricadono gli insediamenti storici e di interesse ambientale con la presenza di edifici con destinazione residenziale, attività sociale e commerciali ed artigianali compatibile con la residenza.

In tale zona sono consentito, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbana, demolizione e ricostruzione integrale rispettando le caratteristiche costruttive e tipologiche e con l'impiego dei materiali originali, nel caso di comprovata impossibilità di recupero dell'esistente.

Si può costruire in sovrapposizione a condizione che la nuova edificazione in sovrapposizione riguardante edifici interclusi tra edifici esistenti, la superficie di sovrapposizione non può accedere la superficie

esistente, mentre, l'altezza deve essere pari alla media delle altezze dei fabbricati limitrofi. Per quanto riguarda le aree libere sono inedificabile ad eccezione dei solo lotti interclusi, intendendo in questo caso

per lotto intercluso, il lotto che per due lati è racchiuso tra due fabbricati e per almeno un terzo lato prospetta su una via pubblica. Per tutti gli interventi ad eccezione della manutenzione ordinaria è richiesta

una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio e delle aree di pertinenza che consideri gli aspetti storici architettonici, statici ed igienici, anche relativamente alla sistemazione esterna ed elementi

di arredo urbano. Considerato che per gli abusi edilizi commessi sul fabbricato pignorato rientrano nella categoria degli abusi essenziali, visto l'aumento di cubatura relativa all'ampliamento e la realizzazione

della struttura in c.a. all'interno del vecchio fabbricato, considerato la normative urbanistiche riportate nel regolamento edilizio nella quale nella zona “A” non ammette i su detti interventi, possiamo concludere

che gli abusi edilizi descritti non sono sanabile:

Nello specifico, l'ampliamento realizzato sull'area di pertinenza del fabbricato esistente non è sanabile in quanto il lotto in questione pur essendo intercluso tra due lotti non ha un affaccio che prospetta su una via pubblica, considerato che le aree libere sono inedificabile ad eccezione dei solo lotti interclusi intendendo per lotto intercluso, il lotto che per due lati è racchiuso tra due fabbricati e per almeno un terzo lato prospetta su una via pubblica. Per quanto riguarda la realizzazione delle struttura in c.a. realizzata all'interno del vecchio fabbricato e parte di nuova copertura, è stata violata la normativa urbanistica in quanto tale intervento all'interno della zona "A" non è ammesso, visto che sono consentiti in tale zona, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbana, demolizione e ricostruzione integrale rispettando le caratteristiche costruttive e tipologiche e con l'impiego dei materiali originali, per tale motivo l'intervento allo stato non è sanabile. Oltre ad una violazione urbanistica è stata commessa una violazione della normativa antisismica perché non sono stati rispettati gli adempimenti previsti dalla normativa. In definitiva, in relazione di quanto esposto non è applicabile edilizi un eventuale progetto in sanatoria così come previsto dall'art. 34 (L) del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico Edilizia" che prevede quanto segue " In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articolo 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", detta norma non può essere applicata visto l'assenza della doppia conformità, dovuta al fatto che la disciplina urbanistica ed edilizia vigente, come esposto sopra, non prevede la realizzazione degli interventi descritti. Per tale motivo, al fine della valutazione gli abusi edilizi appena descritti saranno considerati **non sanabili**. Inoltre, per il suddetto immobile non è stato rilasciato il certificato di agibilità

e/o abitabilità e non sussiste documentazione relativa a procedure amministrative e sanzionatorie da parte dell'Amministrazione Comunale.

Impianti: non conformi alla legislazione vigente.

10. Servitù: nessuna.

11. Altro:-----

12. Valutazione: La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. Il

procedimento di stima adottato è quello sintetico-comparativo che consiste nel confrontare l'immobile con altri simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente su parametro della superficie commerciale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Nel caso in esame, oltre ad una analisi sintetico-comparativo è stato necessario ricorrere a validi strumenti di lavoro attraverso l'utilizzo di dati certi ritenendo opportuno fare riferimento ai valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio. La scelta è scaturita dall'esigenza di limitare la discrezionalità della stima servendomi dei dati di un listino ufficiale. Si è fatto riferimento agli ultimi disponibili che sono quelli relativi al primo semestre del 2024. Considerato che il valore unitario minimo e massimo O.M.I. per negozio è di €/mq 580,00 valore minimo e €/mq 870,00 valore massimo, mentre, per i magazzini il valore minimo è di 280,00 € e il valore massimo è di 425,00 € tenendo in considerazione il contesto del lotto in cui è stato inserito, lo stato d'uso e di manutenzione, per stabilire la quotazione di mercato si ritiene congruo considerare il valore medio dei valori sopra riportati, attribuendo all'immobile da stimare un valore **725,00 €/mq** per il negozio e **352,50 €/mq** per il magazzino. Per quanto riguarda il vano in ampliamento posto al primo piano, che si trova allo stato rustico e in cattivo stato di conservazione, verrà applicato un indice riduttivo del 0.50 (riduzione del 50 %) attribuendo un valore di **176,25 €/mq**.

La superficie posta a base del calcolo sarà una superficie esterna lorda (S.E.L.) convenzionale, vale a dire una superficie calcolata ragguagliando le superfici accessorie e secondarie alle superfici principali, per mezzo d'idonei coefficienti correttivi derivanti dalla Norma UNI 10750/2005.

I coefficienti correttivi applicati sono:

- 100% della superficie calpestabile, delle superficie occupate in pianta da pareti divisorie interne e dalle superficie occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise con spessore sino a 50 cm;

- 50% della superficie occupate in pianta da pareti perimetrali condivise calcolate sino allo spessore max di 25 cm.

- superficie balcone va applicato un indice riduttivo del 0,25 (riduzione del 75%) fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 0,10 (riduzione del 90 %).

- veranda coperta senza finiture analoghe ai vani principali va applicata una riduzione del 0,60 (riduzione del 40 %), mentre, alla porzione di veranda scoperta va applica un indice riduttivo del 25 % (riduzione del 75%),

LOTTO 1 - diritto da vendere intera proprietà 1/1.

Fabbricato :

Piano Seminterrato : 76,82 m² x 352,50 €/mq = 27.079,05 €

Piano Terra : 82,25 m² x 725,00 €/mq = 59.631,25 €

Veranda Coperta piano terra: 30.56 m² x 0.60 x 725,00 €/mq = 13.293,60 €

Veranda scoperta piano terra: 4.08 m² x 0.25 x 725,00 €/mq = 739,50 €

Piano primo (porzione in corso di ristrutturazione): 47,00 m² x 352,50 €/mq = 16.567,50 €

Piano primo (porzione allo stato rustico): 46,46 m² x 176,25 €/mq = 8.188,57 €

Balcone primo piano: 2,96 m² x 0.25 x 352,50 €/mq = 260,85 €

In definitiva:

Valore dell'intero: 27.079,05 € + 59.631,25 € + 13.293,60 € + 739,50 € + 16.567,50 € + 8.188,57 € +

260,85 € = **125.760,32 €**

Il fabbricato, per gli abusi edilizi sopra descritti, si può considerare totalmente abusivo e non sanabile, nello stesso tempo non è gravato da nessuna procedura sanzionatoria né da decreto di demolizione. Considerato che sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso per cui il rischio di demolizione è estremamente remoto pertanto questi immobili hanno un proprio commercio e conservano un apprezzabile in quanto hanno un valore d'uso.

In quest'ottica il valore di mercato è sicuramente inferiore per cui appare opportuno effettuare una decurtazione del 50 % del valore attribuito.

Valore dell'intero: 125.760,32 € x 0.50 = 62.880,00 €

Inoltre, come specificato sopra, allo stato non sussiste una separazione fisica tra la parte di fabbricato ricadente sulla part. 382 del foglio 29 non pignorata e il fabbricato pignorato ricadente sulla particella 935 del foglio 28, di fronte a tale problematica un potenziale acquirente è costretto ad affrontare delle spese ulteriori per procedere alla separazione delle due unità così come riportato nella soluzione di divisione elaborata dal CTU e riportata negli elaborati grafici allegati. Tali interventi prevedono la realizzazione di un muro divisorio, al piano seminterrato dello spessore di 10 cm, sulla linea di confine di separazione delle due particelle e una modifica della scala, che collega il piano seminterrato con il piano terra, attraverso la demolizione e ricostruzione di alcuni gradini a ventaglio alla base, così da adeguarsi al muro di divisione delle due particelle, inoltre, al piano terra va evidenziata la linea di confine tra il lastrico solare del fabbricato ricadente sulla part. 382 del foglio 29 e la porzione di lastrico solare ricadente sulla particella 935 del foglio 28 attraverso la realizzazione di un muretto, *“Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici di progetto di divisione redatti dal CTU in allegato”*. Le spese necessarie per apportare tale modifiche vengono calcolate intorno ad 2.000,00 € che verranno decurtate dal su detto valore di stima.

Valore dell'intero: 62.880,00 € - 2.000,00 € = 60.880,00 €

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore al netto della decurtazione apportate:

Prezzo base d'asta 60.880,00 € *diconsi euro (sessantamilaottocentoottanta/00)*



Arch. Domenico Impiombato

