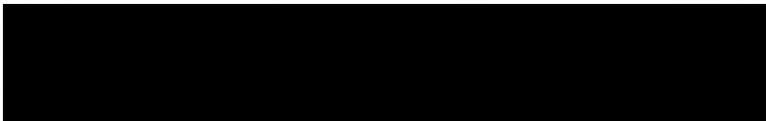


Ing. Francesca Patti
Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

TRIBUNALE DI LOCRI

OGGETTO: PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE R.Es.Imm N. 64/97

DEBITORE ESECUTATO: 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Supplente: Dott. Giuseppe Cardona

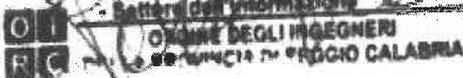
C.T.U.: Ing. Francesca Patti



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
Elaborato unico
(accorpamento elaborati già depositati + nuovi quesiti Giudice Cardona)

Bianco, li 07/02/2020

Il C.T.U.

Ing. Francesca Patti
Dott. ing. Francesca Patti
Iscrizione all'Albo n° A.2342
alla sezione degli Ingegneri (Sez. A)
- Settore Civile e Edilizia
- Settore Industriale
- Settore dell'Informatica

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Ing. Francesca Patti
 Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail:pattfra@libero.it

-TRIBUNALE DI LOCRI -

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Processo esecutivo immobiliare N. 64/97 R.Es.Imm.

La sottoscritta Ing. Francesca, nata a Catania il 17/08/1975, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. A 2342 Sez. A, con Studio Tecnico in Bianco alla Via Marchese n. 38, nominata C.T.U. al processo esecutivo immobiliare promosso da **Banca Nazionale del Lavoro (ora S.G.C. s.r.l.) contro :**

– procedura di espropriazione immobiliare n. 64/97 R.Es.Imm. - ha prestato giuramento di rito in presenza del Giudice dell'Esecuzione in data 24 settembre 2010, e ha redatto la propria relazione al fine di rispondere a quanto richiesto dal Giudice Dott. Sergio Malgeri, in ordine alla necessità di procedere a stima del bene sottoposto al procedimento in oggetto, rispondendo ai seguenti quesiti che le venivano formulati:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non risulti possibile



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail: pattfra@libero.it

accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

- e) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente: 1. La tempestività della domanda di sanatoria. 2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33). 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione. 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n 47/85. 5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato. 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune. 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria. Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare: I. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori. 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.). 3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti. Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n.269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene. In caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso sino alla demolizione;
- f) precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;
- g) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- h) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail: pattfra@libero.it

- i) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- j) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- k) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- l) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- m) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- n) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- o) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;
- p) compaia alla predetta udienza, al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub n).



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Premessa

La presente relazione mira ad unire in un unico elaborato i precedenti atti depositati (elaborato principale e successive integrazioni), al fine di agevolarne la lettura, nonché rispondere a quanto richiesto dal Giudice Cardona, ovvero:

1) che l'esperto depositi un unico elaborato finale, contenente anche la compiuta descrizione e i prezzi attribuiti ai singoli lotti individuati, dal momento che, non solo la complessiva lettura della relazione di stima e delle varie relazioni integrative è difficoltosa per lo scrivente, ma potrebbe essere difficoltosa per chiunque voglia informarsi circa il possibile acquisto dei beni pignorati, costituendo dunque un ostacolo alla vendita forzata;

2) che l'esperto chiarisca

a) per quale ragione ritiene che il "lotto n. 12", successivamente accatastato, costruito senza concessione edilizia, presenti un abuso "sanabile" (si veda la quattordicesima pagina della relazione depositata il 2 marzo 2011);

b) se a seguito dell'istanza di condono edilizio presentata per i lotti 4 e 9 la procedura amministrativa si sia conclusa positivamente presso il Comune di Bianco o si debba concludere positivamente (si veda la tredicesima pagina della relazione depositata il 2 marzo 2011);

3) invita l'esperto, ing. Patti, a specificare (nell'ambito della propria relazione) i costi per evitare le infiltrazioni sul vano scala (sostituzione e/o riparazione di serramenti) e per riparare i balconi danneggiati e/o ammalorati, onde consentire di rimediare alla situazione di pericolo evidenziata dal custode giudiziario

Si specifica che quanto già descritto relativamente ai singoli lotti rimarrà invariato.

Riepilogo

Il pignoramento (procedura esecutiva n. 64/97) è stato promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro. (C.F. 00651990582), con sede in Roma alla Via V. Veneto n. 119, ora S.C.G.



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail:pattfra@libero.it

s.r.l, contro [redacted] o (C.F. [redacted]) nato a [redacted] e
 [redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] [redacted]

Gli immobili sono suddivisi in 13 lotti, la cui descrizione sarà riportata nei paragrafi a seguire.

Sopralluogo

Il C.T.U. procedeva ad esperire le operazioni peritali, con inizio il giorno 26/01/2011 gennaio 2011 alle ore 15:30 presso l'ubicazione degli immobili di maggiore consistenza, ovvero quelli ubicati in Bianco (RC) alla Via Garibaldi, dandone preventiva comunicazione a mezzo a/r in data 14/01/2011 al Sig. [redacted] sso la residenza indicata in via Garibaldi a Bianco, e ai legali delle parti;. Erano presenti al sopralluogo oltre la sottoscritta: solo la Sig.ra [redacted] non era presente nessuno per la parte pignorante. La conclusione delle operazioni peritali avveniva nella stessa data.

**Risposta ai quesiti Giudice Malgeri**

Gli elaborati grafici e fotografici sono stati allegati alla fine della relazione e non in coda al singolo paragrafo.

Quesito a:

Non risultano documentazioni mancanti, che potrebbero essere rilevanti ai fini della presente relazione di stima. Sono state anche richieste delle nuove visure catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco è stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica e l'accesso agli atti presenti presso l'Ente relativamente agli immobili oggetto della stima.

Quesito b:

Gli immobili oggetto della presente relazione in quanto soggetti al procedimento di Esecuzione Immobiliare indicato in oggetto:

Lotto N° 2: Unità immobiliare per civile abitazione posta al primo piano e porzione del piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.IIa 466 sub 3.



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Lotto N° 3: Unità immobiliare per civile abitazione posta al secondo piano e porzione del piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.IIa 466 sub 4.

Lotto N° 4: Unità immobiliare costituita da un vano annesso al lastrico solare di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.IIa 466 sub 5.

Lotto N° 5: Unità immobiliare costituita da un garage posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.IIa 466 sub 6.

Lotto N° 6: : Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano terra di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 2.

Lotto N° 7: : Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 3.

Lotto N° 8: : Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 4.

Lotto N° 9: : Unità immobiliare costituita da un vano annesso al lastrico solare di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 5.

Lotto N° 10: Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 in corso di costruzione.

Lotto N° 11: Unità immobiliare costituita da un garage posto al piano seminterrato di un fabbricato a quattro piani f.t. sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 6.

Lotto N° 12: Unità immobiliare ad un piano fuori terra costituita da un manufatto di due vani in blocchi di cemento con tetto in tegole adibito a deposito e cucina sito nel Comune



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail:pattfra@libero.it

di Bianco, alla Via Garibaldi, che sorge su porzione di terreno catastalmente riportato alla partita 5372, F. 20, p.lla 467 - 470.

Lotto N° 13: Unità immobiliare costituita da un fabbricato a due piani fuori terra con sovrastante tettoia in ferro sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 1486, F. 13, p.lla 192 sub 1 e F. 14, p.lla 735

Lotto N° 14: Terreno agricolo, attualmente coltivato a vigneto, sito nel Comune di Bianco, località Marasà, catastalmente riportato alla partita 2439, F.12, p.lla 65.

Per quanto concerne i lotti da 2 a 5 e da 6 a 11, rispettivamente identificati con gli immobili indicati catastalmente al F. 20 p.lle 466 e 465, si può fare una descrizione complessiva in quanto trattasi di due palazzine realizzate contemporaneamente con unica licenza edilizia. I due fabbricati sono siti in Bianco, alla Via Garibaldi, una zona che fino a qualche anno fa era una zona periferica, ma che ora sta diventando un'area di espansione grazie ad un crescente sviluppo edilizio e commerciale su quel lato del territorio comunale. I fabbricati hanno una corte comune su cui si affacciano in ogni lato e su cui si apre l'accesso dalla strada. La corte è circondata da una recinzione, alta circa un metro, in muratura intonacata, in cui si apre un varco sulla Via Garibaldi; questo è indietro rispetto alla linea di confine con la strada, ed è costituito da due cancelli pedonali posti secondo la posizione dei fabbricati, ed un passo carrabile al centro che è ad utilizzo di entrambi i fabbricati; dalla Via S. Francesco di Paola (indicata anche come Trav. Di Via Garibaldi) si può accedere direttamente ai seminterrati. Al di sopra della recinzione in muratura è posta una ringhiera in ferro.

I fabbricati sono realizzati secondo criteri antisismici; la struttura portante è di tipo reticolare in c.a.; i solai sono di tipo misto (c.a e laterizio). La copertura è a solaio piano.

Ognuno dei due edifici ha un vano scala comune a tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, i gradini sono rivestiti in pietra dura, le pareti sono rivestite da intonaco liscio, e la ringhiera è in legno. gli infissi sono in alluminio e le tapparelle in pvc.

Esternamente i fabbricati sono rivestiti con materiale resinoso, i parapetti dei balconi e terrazza sono in muratura sormontati da ringhiere di ferro; gli infissi sono in alluminio.

Il fabbricato indicato al F.20 p.la 466 è costituito da 5 unità immobiliari, di cui quattro destinate a civile abitazione ed uno a garage deposito.



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Al piano terra l'unità immobiliare (sub 2) è completa in tutte le sue rifiniture, ed ha come pertinenza una porzione del piano seminterrato. Il piano non coincide con il piano campagna, ma è rialzato rispetto a questo di circa un metro, e si accede tramite una rampa di scala. Le finiture sono di tipo discreto, pavimentazione in ceramica e infissi interni in legno per le porte e alluminio per le finestre, pittura di tipo lavabile; rivestimenti e pavimenti dei bagni in gres ceramico, impianti di acqua calda e fredda e impianto elettrico sottotraccia. (Questa unità non fa parte della presente stima ma è stata inserita per completezza di descrizione).

La superficie utile è circa 170 mq a cui vanno aggiunti altri 45 mq circa di balconi. Non sono stati conteggiati nel piano il vano scala comune e la scala di accesso al piano. La superficie complessiva perimetrale invece è di circa 210 mq. Di pertinenza di questa unità immobiliare, al piano seminterrato, è ubicato un vano di circa 40 mq al quale si accede attraverso un vano disimpegno (sub 7) e che confina con vano scala e corte; all'interno di questo è realizzato un WC. Per le divisioni si faccia riferimento alla planimetria.

Al piano Primo, l'unità immobiliare (sub 3) è molto simile a quella precedente, ad eccezione della dimensione dei balconi che qui sono circa 65 mq, ma rimane comunque invariata la superficie perimetrale che abbiamo già visto essere circa 210 mq. La porzione di pertinenza al piano seminterrato è un vano di 37 mq circa a cui si accede attraverso il vano di disimpegno, e si trova dal lato opposto rispetto al vano scala, e confina per due lati con la corte e con il sub 4.

Al piano Secondo, l'unità immobiliare sub 4 ha composizione e rifiniture simili a quelle del Piano Primo, anche per dimensione dei balconi; la superficie è quindi circa 210 mq perimetrali e balconi per circa 65 mq. La relativa pertinenza al piano seminterrato è un vano di circa 35 mq, e confina per due lati con la corte e con il sub 3.

Al piano Lastrico Solare (sub 5), si trova oltre l'abbaino, e confinante con esso, un vano con superficie pari a circa 16 mq. Oltre questa superficie, l'intero lastrico costituisce una terrazza che si estende per una superficie di circa 235 mq.

Al piano seminterrato, oltre i vani di pertinenza dei vari appartamenti, vi è un ulteriore vano (sub 6) rimasto allo stato rustico, alle pareti vi è solo l'intonaco grossolano, il pavimento è costituito solo dal massetto in cemento, e non vi è alcun infisso di chiusura.



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Il fabbricato indicato al F.20 plla 465 ha una struttura simile al fabbricato precedentemente descritto.

Al piano terra, l'unità immobiliare (sub 2) è completa in tutte le sue rifiniture. Il piano, come nel caso del primo fabbricato, non coincide con il piano campagna, ma è rialzato rispetto a questo e si accede tramite una rampa di scala. L'unità immobiliare è destinata ad attività commerciale; oltre alla sala principale sono stati ricavati un ufficio, un ripostiglio ed un wc. Una parte del balcone, sul lato opposto rispetto all'ingresso, è stata chiusa con una parte di laterizio e vetrocemento. Per quanto riguarda le rifiniture son simili a quelle del fabbricato precedente.

Al piano Primo, l'unità immobiliare (sub 3) è destinata a civile abitazione, è completo e rifinito in ogni sua parte; ha struttura e divisione simile a quelle dalle unità precedenti del primo immobile, ma le rifiniture sono di migliore qualità, anche se si tratta dello stesso genere di materiali. Anche la misura è uguale: circa 170 mq utili, 210 mq di superficie complessiva perimetrale e mq 65 di balconi.

Al piano Secondo, l'unità immobiliare è destinata a civile abitazione, la divisione rispetta quelle precedenti, ma è ancora allo stato rustico, infatti andrebbe rifinito in ogni sua parte compresi gli impianti. Le dimensioni come nella precedente unità immobiliare sono circa 170 mq utili, 210 mq di superficie complessiva perimetrale e mq 65 di balconi.

Al piano Lastrico Solare, come nel caso del primo fabbricato, è stato realizzato un vano di circa 16 mq oltre l'abbaino; la superficie della terrazza è di circa 235 mq.

Al piano seminterrato, si trova un vano di circa 47 mq destinato a garage posto nello spazio tra i due fabbricati, è intonacato, pavimentato, e chiuso con infisso metallico; il resto del piano seminterrato è unico ambiente, contrariamente a quanto riportato sulle planimetrie catastali, in cui risulta diviso in vani di pertinenza delle altre unità immobiliari. La superficie perimetrale è di circa 210 mq (170 mq utili)

Per quanto concerne il lotto 12 trattasi di fabbricato inserito su un terreno riportato al F. 20 p.lle 467 e 470, ubicato alla Via Garibaldi. Il fabbricato non è accatastato. Il terreno ricade in zona B2 del PRG comunale e ha una superficie di 435 mq. Il fabbricato ha una superficie pari a circa 42 mq, è realizzato in muratura di blocchi, quindi non rispetta le vigenti normative antisismiche, è costituito da due vani di circa 24 mq il primo e 16 mq il secondo, e un forno a legna di circa 2 mq. il vano più grande ha pareti e rivestimento in



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail: pattfra@libero.it

piastrelle ceramiche, infissi interni in legno ed sterni in metallo, impianto idrico ed elettrico. La sua destinazione d'uso è deposito e cucina rustica.

Per quanto concerne il lotto 13 trattasi di fabbricato riportato al F. 13 p.lle 192 e F.14 p.lle 735 e ubicato alla Via Garibaldi. È realizzato con struttura in muratura portante e pareti divisorie in mattoni forati. la copertura è costituita da pilasti metallici e manto in onduline.

Il piano terra è costituito da una vano destinato ad attività commerciale. La superficie complessiva perimetrale è pari a circa 88 mq di cui 52 mq di sup. utile; è presente anche una corte, che affaccia sul lato strada di circa 55 mq. L'unità immobiliare è rifinita con materiali di qualità media, le pareti sono intonacate e pitturate, gli infissi sono alcuni in legno e altri in alluminio.

Al piano primo, l'unità immobiliare è accessibile da un vano scala; è costituita da tre vani comunicanti, una cucina e un wc; le rifiniture sono di tipo economico: i pavimenti sono in spezzato di marmo, infissi interni ed esterni in legno ma con tapparelle in plastica, ringhiere dei balconi in ferro, impianti idrico ed elettrico. La superficie è pari a circa 57 mq più altri 3 mq di balconi.

Al secondo piano, dove vi è la copertura metallica sopra descritta, si trova una vano di circa 16 mq, con le stesse caratteristiche di quelle viste al piano primo ed un terrazzo di superficie pari a circa 60 mq.

Per quanto concerne il lotto 14 trattasi di terreno riportato al F. 12 p.la 65, ha una superficie pari a 5640 mq, coltivato prevalentemente a vigneto.

Quesito c:

L'indicazione catastale relativa ai lotti sopra elencati, per come ricavata dalle visure è la seguente:

Lotto N° 2: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.la 466 sub 3.

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita € 495,80

Lotto N° 3: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.la 466 sub 4.

Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita € 495,80



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Lotto N° 4: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.IIa 466 sub 5.

Categoria lastrico solare

Lotto N° 5: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100533, F. 20, p.IIa 466 sub 6.

Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 50 mq – Rendita €. 92,96

Lotto N° 6: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 2.

Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza 175 mq

Lotto N° 7: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 3.

Categoria in corso di costruzione

Lotto N° 8: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 4.

Categoria in corso di costruzione

Lotto N° 9: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 5.

Categoria lastrico solare

Lotto N° 10: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 in corso di costruzione.

Qualità ente urbano – Superficie 970 mq

Lotto N° 11: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita 100534, F. 20, p.IIa 465 sub 6.

Categoria in corso di costruzione

Lotto N° 12: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, che sorge su porzione di terreno catastalmente riportato alla partita 5372, F. 20, p.IIa 467.

Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 345 mq – Rendita dom. €. 3,47 – Rendita agr. €. 1,25



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 90 mq – Rendita dom. €. 0,91 – Rendita agr. €.
0,33

Lotto N° 13: sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU alla partita
1486, F. 13, p.lla 192 sub 1 e F. 14, p.lla 735

Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 45 mq – Rendita €. 118,53

Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 5 vani – Rendita €. 211,75

Lotto N° 14: Terreno agricolo, attualmente coltivato a vigneto, sito nel Comune di Bianco,
località Marasà, catastalmente riportato alla partita 2439, F.12, p.lla 65.

Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 5640 mq – Rendita dom. €. 13,11 – Rendita
agr. €. 8,74

Si allegano visure catastali.

Gli immobili riportati al NCEU al F.20 p.lle 465 e 466 (Lotti 2 - 11 ad eccezione lotti 4 e 9)
sono stati realizzati con Licenza Edilizia n. 46/76 rilasciata dal Sindaco del Comune di
Bianco in data 17/09/1976 e relativo N.O. del Genio Civile n. 19708 del 21/12/1976; i lotti 4
e 9 sono stati realizzati abusivamente, ma è stato fatta presentata istanza di condono
prot.1484 del 01/04/1986, in relazione al quale il Genio Civile ha rilasciato certificato di
conformità antisismica prot. n. 5149 del 15/09/1993 in seguito a collaudo da parte dell'Ing
Minnici Giuseppe di Bianco.

Il piano seminterrato dell'immobile indicato al F. 20 p.lla 465 non è diviso, al contrario di
come risulta sulla planimetria catastale ed il piano primo dello stesso immobile non è in
corso di costruzione, ma ultimato.

Per quanto riguarda il lotto n. 12, l'immobile di che trattasi è realizzato senza alcuna
concessione, e non risulta accatastato; si tratta di abuso sanabile.

Per quanto riguarda il lotto n. 13, trattasi di immobile realizzato prima del 1970 non era
soggetta a licenza edilizia.

Per quanto riguarda il lotto n. 14, terreno riportato al F.12 p.lla 65 risulta con qualità:
seminativo ma in realtà è coltivato a vigneto pregiato (greco e alicante)

Per quanto riguarda le destinazioni urbanistiche:

i terreni riportati al F. 20 p.lle 465 – 466 – 467 – 470 ricadono in zona B – sottozona B2, in
cui le destinazioni ammesse sono: abitazioni ed edifici destinati ad attività terziarie e di

Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail: pattfra@libero.it

commercio al dettaglio, sedi di circoli, magazzini e piccoli depositi, attrezzature per il turismo;

i terreni riportati al F. 13 p.lla 192 e F. 14 p.la 735 ricadono in zona B – sottozona B3, in cui le destinazioni ammesse sono: abitazioni ed edifici destinati ad attività terziarie e di commercio al dettaglio, sedi di circoli, magazzini e piccoli depositi, attrezzature per il turismo;

il terreno riportato al F. 12 p.la 65 ricade in zona agricola normale, dove le destinazioni specifiche sono fabbricati rurali per il ricovero e l'allevamento degli animali, per il ricovero delle macchine agricole, per la conservazione dei prodotti agricoli, concimaie, silos, manufatti per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli; le destinazioni consentite sono abitazioni rurali, e su parere del Consiglio Comunale, attrezzature sportive (compresi golf house), turistiche e ricreative pubbliche o di interesse pubblico, impianti tecnologici o servizi di interesse pubblico che richiedono localizzazioni isolate. Si tratta di area con propensione al dissesto idrogeologico.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco

Quesito d:

Gli immobili sono attualmente di proprietà dei c (C.F. [redacted]) nato a Bianco il [redacted] e (C.F. [redacted]) nata a Bianco il [redacted] per come riferito dai proprietari non esiste occupazione ad alcun titolo da parte di terzi, ad eccezione del lotto n. 13, detenuto dalla sig.ra [redacted]; infatti i coniugi [redacted] hanno venduto l'immobile con carta privata ai coniugi [redacted] - [redacted] il 10/08/1985, quindi prima delle procedure fallimentari e di pignoramento in corso, in data 16/06/2004 è stata depositata la suddetta scrittura in cancelleria per il perfezionamento autorizzato poi dal Giudice. Al piano terra vi è un piccolo negozio di mobili e al primo piano un'abitazione.

Quesito e:

Come già indicato nel paragrafo di risposta al quesito c: la situazione relativa ad abusi o difformità catastali sono le seguenti:



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail: pattfra@libero.it

i lotti 4 e 9 sono stati realizzati abusivamente, ma è stata fatta presentata istanza di condono prot.1484 del 01/04/1986, in relazione al quale il Genio Civile ha rilasciato certificato di conformità antisismica prot. n. 5149 del 15/09/1993 in seguito a collaudo da parte dell'Ing Minnici Giuseppe di Bianco.

Il piano seminterrato dell'immobile indicato al F. 20 p.lla 465 non è diviso, al contrario di come risulta sulla planimetria catastale ed il piano primo dello stesso immobile non è in corso di costruzione, ma ultimato.

Per quanto riguarda il lotto n. 12, l'immobile di che trattasi è realizzato senza alcuna concessione, e non risulta accatastato; si tratta di abuso sanabile.

Quesito f:

Gli immobili sono liberi da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù e quant'altro possa rappresentare diritto di godimento per terze persone diverse dai proprietari, ad eccezione del lotto 13, che come già indicato in risposta al quesito d risulta venduto con carta privata.

Quesito g:

In nessuna delle aree su cui sono ubicati gli immobili vi è alcun vincolo di tipo storico, artistico o culturale. Nessuno degli immobili, nelle parti che risultano ultimate presentano alcuna finitura di particolare pregio o di carattere ornamentale; al contrario si tratta di finiture di carattere modesto.

Quesito h - i:

Non esistono formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale), che gravano sul bene che possano gravare sull'acquirente, o che devono essere cancellati o che risultino non opponibili all'acquirente. Per quanto riguarda i lotti da 2 a 11, le unità immobiliari hanno accesso da scala comune e ingresso comune alla corte dalla Via Garibaldi.

Quesito J:

Giudizio di Stima:

Per quanto concerne la stima dell'immobile si deve tenere conto dei prezzi del mercato immobiliare di Bianco, negli ultimi anni sta avendo uno sviluppo positivo, in quanto il paese è in una fase di espansione dovuta anche allo spostamento degli abitanti dei paesi interni

Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail:pattfra@libero.it

dell'hinterland verso la zona di mare. È necessario tenere conto dello stato di fatto degli immobili e della loro consistenza. Un riferimento attendibile per il prezzo di mercato è dato dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia del territorio, che dà degli intervalli di prezzo di riferimento; balconi, terrazze si considerano ad 1/3 come la normale prassi commerciale, per lo stesso motivo si terrà conto delle superfici lorde di ogni unità immobiliare.

Si riporta di seguito la stima per ogni singolo lotto:

Lotto N° 2:

Dimensione: mq 210,00 + 45 x 1/3 = 224,85 mq

Valore/mq: €. 680,00/mq

Valore lotto: €. 152.898,00 (Euro Centocinquantaduemilaottocentonovantotto/00)

Lotto N° 3:

Dimensione: mq 210,00 + 65 x 1/3 = 229,50 mq

Valore/mq: €. 680,00/mq

Valore lotto: €. 156.060,00 (Euro Centocinquantaseimilasessanta/00)

Lotto N° 4:

Dimensione: mq 16 + 235 x 1/3 = 86,50 mq

Valore/mq: €. 680,00/mq

Valore lotto: €. 58.820,00 (Euro Cinquantottomilaottocentoventi/00)

Lotto N° 5:

Dimensione: mq 50,00

Valore/mq: €. 450,00/mq

Valore lotto: €. 22.500,00 (Euro Ventiduemilacinquecento/00)

ASTAlegale.net



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Lotto N° 6:

Dimensione: mq 210,00 + 36 x 1/3 = 220,80 mq

Valore/mq: €. 1.000,00/mq

Valore lotto: €. 220.800,00 (Euro Duecentoventimilaottocento/00)

Lotto N° 7:

Dimensione: mq 210,00 + 65 x 1/3 = 229,50 mq

Valore/mq: €. 680,00/mq

Valore lotto: €. 156.060,00 (Euro Centocinquantaseimilasessanta/00)

Lotto N° 8:

Dimensione: mq 210,00 + 65 x 1/3 = 229,50 mq

Valore/mq: €. 450,00/mq

Valore lotto: €. 103.275,00 (Euro Centotremiladuecentosettantacinque/00)

Lotto N° 9:

Dimensione: mq 16 + 235 x 1/3 = 86,50 mq

Valore/mq: €. 680,00/mq

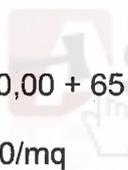
Valore lotto: €. 58.820,00 (Euro Cinquantottomilaottocentoventi/00)

Lotto N° 10:

Dimensione: mq 210,00

Valore/mq: €. 450,00/mq

Valore lotto: €. 94.500,00 (Euro Novantaquattromilacinquecento/00)

 **ASTALEGALE.NET**



Ing. Francesca Patti
 Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail: pattfra@libero.it

Lotto N° 11

Dimensione: mq 47,00

Valore/mq: €. 450,00/mq

Valore lotto: €. 21.150,00 (Euro Ventunomilacentocinquanta/00)**Lotto N° 12:**

Dimensione: mq 24,00 + 16,00 + 2,00 = 42,00 mq

Valore/mq: €. 355,00/mq

Valore lotto: €. 14.910,00 (Euro Quattordicimilanovecentodieci/00)**Lotto N° 13**

Dimensione parte commerciale: Mq 88

Dimensione abitazione: 88 + 16 + 60 x 1/3 = 122,00

Valore/mq: €. 1.000,00/mq (negozi); €. 680,00/mq (abitazione)

Valore lotto: €. 88.000,00 + 82.960,00 = €. 170.960,00 (Euro centosessantamilanovecentosessanta/00)**Lotto N° 14:**

Dimensione: Mq 5640,00 (Ha 0,564)

Valore/mq: €. 29.350,00/ha

Valore lotto: €. 16.553,40 (Euro Sedicimilacinquecentocinquantatre/40)

VALORE COMPLESSIVO DELLA STIMA: €. 1.237.306,40
(Euro Unmilione duecentotrentasettemilatrecentosei/40)

Quesito k:

Ing. Francesca Patti
 Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail:pattfra@libero.it

Il C.T.U. ha redatto le piante planimetriche del fabbricato in oggetto che si allegano alla presente relazione.

Quesito I:

Con riferimento al regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni sopra trattati, si precisa che essi sarebbero soggetti ad imposte nella misura ordinaria per come stabilito dalla vigente normativa in materia finanziaria e fiscale, ma non all'IVA.

Successivamente il Giudice Malgeri ha chiesto i seguenti chiarimenti e integrazioni:

a) mancate descrizione e stima di taluni beni pignorati, e precisamente dell' unità immobiliare riportata al catasto terreni di Bianco al fol.20 part.IIa 471 (derivata, così come le part.IIe 467 e 470 aggregate dall'esperto Patti nel lotto n.12, delle part.IIe 240 e243, oggetto dei pignoramenti trascritti il 13.12.1997 e l'11.3.1998 – vedi relazione c.t.u. Macrì del 20.8.1999, allegata in copia alla relazione dell'esperto Macrì del 10.4.2001, a pp.5-6), dell' unità immobiliare riportata al catasto terreni di Bianco al fol. 20 part.IIa 27 (oggetto dei pignoramenti trascritti il 13.12.1997 e l'11.3.1998 – vedi relazione c.t.u. Macrì del 20.8.1999 pp.37- 41), della quota di ½ dell'unità immobiliare riporta al catasto terreni di Bianco al fol. 10 part.IIa 266 (oggetto del pignoramento trascritto l'11.3.1998); al riguardo appare opportuno che, al fine di verificare l'effettiva titolarità di tali beni, l'esperto acquisisca copia della nota di trascrizione (eseguita in data 30.7.1990 ai nn. 10078 d'ordine e 8586 di formalità) della sentenza n. 25 del 27/5/1986 del Pretore di Bianco, dichiarativa dell'acquisto per usucapione in favore di

o), provvedimento richiamato nelle relazione c.t.u. Macrì del 20.8.1999 a p.7;

b) mancato accatastamento del fabbricato inserito dall'esperto Patti nel lotto 12;

c) incongrua descrizione dell'unità immobiliare inserita dall'esperto Patti nel lotto 10 (indicata a p.7 per civile abitazione, quando invece, come precisato più avanti dallo stesso esperto consiste in un seminterrato indiviso, al contrario di quanto risulta dalla planimetria catastale) e contraddittorio riferimento catastale per la stessa unità (a p.12 della relazione si richiamano dei dati – qualità ente urbano superficie 970 mq – che riguardano la part.IIa 465 del fol.20 del catasto terreni, cioè della intera superficie asservita dai due fabbricati a



Ing. Francesca Patti
Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

quattro piani f.t., siti in Bianco via Garibaldi – come si desume da quanto evidenziato nella relazione c.t.u. Macrì a p.5).

Risposta ai quesiti

Quesito a:

La mancata stima delle particelle menzionate deriva dal fatto, che ho fatto riferimento ai lotti riportati sull'ordinanza relativa alla vendita che mi è stata data in cancelleria, e che allego alla presente. Al fine di completezza comunque posso relazionare che quanto indicato come unità immobiliare al F.20 p.lla 471, è stata frazionata, e gli immobili sono quelli già descritti dal Lotto 2 al 12, e quanto è rimasto attualmente con l'indicazione di p.lla 471 è passato come ente urbano.

L'unità immobiliare relativa al F.20 p.lla 27 non è inserita nell'ordinanza di vendita e dal 2003 è passata ad ente urbano.

L'unità immobiliare riportata al F.10 p.lla 266 non è inserita nell'ordinanza di vendita, e risulta essere di proprietà di , in seguito a successione dopo la morte di , che l'aveva ottenuta in seguito a sentenza del 27/5/1986 e regolare voltura catastale.

Per le tre particelle, per maggiore chiarezza si riportano le visure catastali.

Quesito b:

L'accatastamento del lotto 12 è in fase di istruttoria, e mi riservo di consegnare l'incartamento relativo entro la data dell'udienza, fermo restando che il mancato inserimento dello stesso all'interno della presente relazione non inficia la valutazione degli immobili.

Nota: in attesa di consegnare la planimetria catastale, che il competente ufficio rilascerà in seguito all'ultimazione dell'istruttoria si allega planimetria corretta del lotto in questione, in quanto vi è stato un errore nel tracciamento del disegno precedentemente depositato, ma che non inficia il valore calcolato in quanto la superficie era corretta.

L'immobile successivamente al deposito dell'elaborato peritale è stato regolarmente accatastato.

Quesito c:



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail: pattfra@libero.it

Per quanto concerne la discordanza rilevata dal Giudice Dott. Malgeri, si specifica che, l'unità immobiliare nel complesso è descritta come civile abitazione, in quanto quella è la destinazione d'uso prevista; sulla planimetria catastale è riportata la divisione del piano per come prevista, ma la stessa non è stata ultimata; è per tale motivo che sulla visura catastale risulta in corso di costruzione, e per lo stesso motivo è riportata come descrizione catastale, l'intera superficie. Nel calcolo del valore è stata riportata la superficie reale, tenendo conto che è ancora allo stato rustico.

La seconda integrazione è stata una specifica relativa ai valori degli immobili già indicati, successivamente è stata integrata la perizia inserendo altri immobili che inizialmente non erano stati inseriti nella perizia perché non riportati nell'elenco degli immobili fornito inizialmente.

Immobile F. 20 p.IIa 27

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, angolo con la strada provinciale verso Samo, riportato al NCEU al F. 20 p.IIa 27 Categoria D/1 – Rendita €. 3.005,83.

Non risulta intestato ai Sig.ri _____ e (_____ ma ai precedenti proprietari, non è avvenuta la trascrizione del rogito notarile di compravendita.

Si fa presente che per quanto riguarda il fabbricato non è stato possibile accedere all'interno per problemi tecnici delle saracinesche ormai bloccate; di conseguenza la planimetria è stata disegnata sulla base di misurazioni esterne, e dell'estratto di mappa per quanto concerne l'esterno; le divisioni interne, invece, sulla base delle indicazioni del proprietario. La stima è stata effettuata in funzione delle dimensioni complessive, e delle descrizioni date dal proprietario relative all'interno.

Si tratta di un immobile ad un solo piano f.t. realizzato in pietra (pare intorno al 1870), ad eccezione di una piccola parte, aggiunta in un secondo tempo, in mattoni pieni. Non vi sono pilastri e la parte più ampia presenta non il solito solaio latero – cementizio, ma delle volte in creta. La copertura è in fibro – cemento, ad esclusione di una piccola area in cui è in lamiera, in quanto è stato necessario un tempestivo intervento di riparazione in seguito



Ing. Francesca Patti
 Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail:pattfra@libero.it

ad avverse condizioni meteorologiche. L'area complessiva è di 440 mq, di cui coperti 400 mq circa, i rimanenti 40 mq sono liberi.

Gli accessi sono sul lato di Via Garibaldi e sul lato della strada provinciale, e sono tutte porte chiuse con saracinesche.

Il corpo aggiunto di cui sopra, è accorpato al corpo principale, costituendo un unico immobile, ed è riportato in Catasto per la sua dimensione complessiva.

Si ritiene comunque che la categoria catastale è errata, infatti dovrebbe essere C1 (negozi e botteghe) e non D1 (opifici); probabilmente come non è stato trascritto l'atto notarile, non è stata modificata la destinazione d'uso che era inizialmente frantoio.

Stima del valore

Si tiene conto di un valore minimo per attività commerciali secondo l'OMI dell'Agenzia del Territorio, questo perché nonostante, si trovi in una buona zona, è comunque una costruzione abbastanza vetusta, e che richiede qualche intervento di manutenzione straordinaria. Si ritiene corretto dover stimare solo i 400 mq coperti con un prezzo relativo ad immobili ad uso commerciale, gli altri 40 mq anche se di pertinenza del fabbricato sono liberi e adiacenti alla strada e attualmente in abbandono (vi è presenza di folta vegetazione spontanea), ma se fosse utilizzabile, possono essere stimati come posti auto scoperti, considerando un valore minimo in quanto area non protetta da recinzione e di conseguenza di libero accesso.

Di conseguenza la stima del valore è:

Immobile ad uso commerciale:

Dimensione: mq 400

Valore/mq: €. /mq 790,00

Valore: €. 316.000,00 (Euro Trecentosedicimila/00)

Area libera:

Dimensione: mq 40

Valore/mq: €. /mq 105,00



Ing. Francesca Patti
 Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail:pattfra@libero.it

Valore: €. 4.200,00 (Euro Quattromiladuecento/00)

Valore complessivo: €. 320.200,00 (Euro trecentoventimiladuecento/00)

Questo valore è stato poi rettificato, trattandosi di costruzione abbastanza vetusta, e che richiede qualche intervento di manutenzione straordinaria. Si ritiene corretto dover stimare solo i 400 mq coperti con un prezzo relativo ad immobili ad uso commerciale, gli altri 40 mq anche se di pertinenza del fabbricato sono liberi e adiacenti alla strada e attualmente in abbandono (vi è presenza di folta vegetazione spontanea), ma se fosse utilizzabile, possono essere stimati come posti auto scoperti, considerando un valore minimo in quanto area non protetta da recinzione e di conseguenza di libero accesso.

Si rettifica invece l'importo precedentemente indicato; infatti è stato riportato erroneamente un valore di €. 790,00/mq il che ha reso in effetti la stima spropositata.

È stato un errore materiale, fatto in buona fede, confondendo delle zone OMI; il valore corretto in questo caso è, facendo riferimento al periodo della stima: €. 630,00/mq in caso di negozi ed €. 330,00/mq in caso di magazzini tenendo conto di uno stato normale, pertanto si può tenere conto di un valore medio tra i due (essendo a suo tempo utilizzato in entrambi i modi), ovvero €. 480,00/mq; considerato che può essere abbattuto di un 30% considerata la necessità di interventi (come già detto sopra), si attribuisce un valore pari ad €. 336,00/mq

Di conseguenza la stima corretta dell'immobile è:

Immobile ad uso commerciale:

Dimensione: mq 400

Valore/mq: €. /mq 336,00

Valore: €. 134.400,00 (Euro Centotrentaquattromilaquattrocento/00)

Area libera:

Dimensione: mq 40

Valore/mq: €./mq 105,00

Valore: €. 4.200,00 (Euro Quattromiladuecento/00)

Valore complessivo: €. 138.600,00 (Euro Centotrentottomilaseicento/00)



Ing. Francesca Patti
Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
E-mail:pattfra@libero.it

Immobile F. 20 p.Ila 471

Trattasi di terreno sito nel Comune di Bianco, alla Via Garibaldi, riportato al NCEU al F. 20 p.Ila 471 Qualità Uliveto – classe 1 – Superficie are 02 ca 40 – Rendita Dominicale €. 2,42 e agraria 0,87.

Si trova alle spalle delle particelle 465 e 466 già stimate in precedenza.

Stima del valore

Si tiene conto del valore dato dall'OMI dell'Agenzia del Territorio per quanto riguarda i terreni destinati ad uliveto a Bianco.

Dimensione: mq 240

Valore/mq: €/Ha 25.000,00 (ovvero €/mq 2,50)

Valore: €. 600,00 (Euro seicento/00)

Questa porzione di terreno è valutabile in modo autonomo rispetto agli altri lotti, ma potrebbe essere accorpata alle p.Ile 465 e 466 dividendola in due parti uguali; in questo secondo caso però dovrebbe eventualmente essere frazionata.

Risposta ai quesiti Giudice Cardona

Per quanto concerne i quesiti posti dal Giudice Cardona, si relaziona quanto segue:

- a) Per quanto inerente il "lotto n. 12", successivamente accatastato, costruito senza concessione edilizia, costruito in assenza di concessione edilizia, si va a specificare che è stata un'imprecisione dare la definizione di abuso sanabile; lo stesso infatti è stato realizzato prima del 1967, quindi unica irregolarità era il mancato accatastamento;
- b) Per quanto concerne l'istanza di condono edilizio presentata per i lotti 4 e 9, la procedura amministrativa non è mai stata portata a termine presso il Comune di Bianco,



Ing. Francesca Patti

Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)
 Tel/fax: 0964.911997; Cell.: 338.6269765
 E-mail: pattfra@libero.it

pertanto è necessario, per poter ottenere la concessione, integrare la documentazione necessaria;

3) Per quanto concerne i costi da sostenere per evitare le infiltrazioni sul vano scala (sostituzione e/o riparazione di serramenti) e per riparare i balconi danneggiati e/o ammalorati, gli stessi si aggirano intorno ad €. 30.000,00 per sostituire tutti gli infissi delle finestre lungo le scale, e bonificare con opportuno trattamento impermeabilizzante e altri piccoli lavori sia i balconi che i lastrico solare di entrambe le palazzine. Per questi prezzi il calcolo è stato effettuato sulla base del prezzario regionale; facendo riferimento a ditte che operano sul mercato il costo potrebbe essere ridotto. Si consiglia comunque prima di intervenire, di effettuare sopralluogo con impresa specializzata per valutare lo stato effettivo di ferro e calcestruzzo.

Conclusioni

Si è ritenuto di non modificare l'impostazione iniziale della relazione al fine di mantenere la comprensione della stessa rispetto ai quesiti posti.

Rimangono validi gli elaborati allegati alle precedenti relazioni, ma al fine di facilitare la comprensione si allegano alla presente gli elaborati grafici e fotografici

La presente relazione si compone di n. 25 pagine compreso frontespizio oltre allegati; il consulente tecnico d'ufficio nel ritenere di avere adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento od integrazione.

Con osservanza

Bianco, li 07.02.2020

Il C.T.U.

Ing. Francesca Patti

