

TIBUNALE CIVILE
DI
LOCRI

UFFICIO ESECUZIONI
N. ■/2016 RG
G.Es. Dott.sa. Mariagrazia Galati
Relazione tecnica



Oggetto: relazione di stima immobile residenziale sito nel
Comune Siderno Via Fossecalì



Tecnico
Dr. Ing. ■■■■■■■■■■
Reggio Calabria ■■■■■■■■■■

PREMESSA

Con incarico del giudice Dott Giuseppe Cardona, il sottoscritto Tecnico Ing. Luigi Rocco Vitale, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria, al numero A 2293, procede all'espletamento dei seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- 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 locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) 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;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un



periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima 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)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;



CONTEGGI DI STIMA

METODO

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato, per la determinazione della superficie commerciale sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

le superfici coperte sono computate al:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Le superfici scoperte sono computate con i seguenti criteri:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini;

10% corti e cortili.

La superficie dei locali accessori viene rettificata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;

- al 25% qualora non comunicanti;

- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva viene computata nella misura del 10%

In base a indagini di mercato, per la zona d'interesse **R1** e secondo le indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, Il più probabile valore di mercato stimato in **820 € /mq**

CALCOLO

CASA

Superficie complessiva lorda $550 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/mq} \times 1 = \text{€ } 451'000/00$
(quattrocentocinquantunomila)

VERANDA PIANO TERRA

Superficie complessiva lorda $29,50 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/mq} \times 0,6 = \text{€ } 14'500/00$
(quattordicimilacinquecento) arrotondato

VERANDA PIANO PRIMO

Superficie complessiva lorda $23,35 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/mq} \times 0,6 = \text{€ } 11'500/00$
(undicimilacinquecento) arrotondato

BALCONE PIANO PRIMO

Superficie complessiva lorda $5,2 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/mq} \times 0,25 = \text{€ } 1'000/00$ (mille)

TERRAZZA PIANO PRIMO

Superficie complessiva lorda $29,50 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/mq} \times 0,25 = \text{€ } 6'000/00$ (seimila)

AREA VERDE/CORTE

Superficie complessiva $2480 \text{ **m}^2 \times 820 \text{ €/mq} \times 0,1 = \text{€ } 203'300/00$
(duecentotremilatrecento)

NOTA **: la superficie dell'area verde è stata dedotta dalla differenza tra la superficie complessiva del terreno (2980 mq come rilevato in mappa alla particella ■■■) ante costruzione e il totale della superficie in pianta edifica e pari a 500 mq (incluso scale, marciapiedi e vari).

TOTALE COMPLESSIVO STIMATO

€ 687'300/00

(SEICENTOOTTANTASETTEMILATRECENTO)

Allegato: tabella Valori OMI agenzia delle entrate

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/1 - elaborazione del 02-MAR-24																	
Area_ter	Regione	Prov	Comune_ISTAT	Comune_cat	Sez	Comune_amm	Comune_desc	Fascia	Zona	LinkZona	Cod_Tipo	Descr_Tipologia	Stato	Stato_pr	Compr_min	Compr_max	Sup_NL
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		20	Abitazioni civili	NORMA	P	610	860	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		21	Abitazioni di tipo economico	NORMA	P	510	720	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		13	Box	NORMA	P	415	580	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		1	Ville e Villini	NORMA	P	780	1100	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		9	Magazzini	NORMA	P	495	720	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		5	Negozi	NORMA	P	910	1400	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		6	Uffici	NORMA	P	830	1300	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B1	RC00001812		10	Laboratori	NORMA	P	520	790	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		20	Abitazioni civili	NORMA	P	610	860	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		21	Abitazioni di tipo economico	NORMA	P	570	800	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		13	Box	NORMA	P	345	495	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		1	Ville e Villini	NORMA	P	630	940	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		9	Magazzini	NORMA	P	370	550	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		5	Negozi	NORMA	P	650	980	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		6	Uffici	NORMA	P	580	860	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C B	B2	RC00003068		10	Laboratori	NORMA	P	425	600	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		20	Abitazioni civili	NORMA	P	820	1050	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		21	Abitazioni di tipo economico	NORMA	P	490	700	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		13	Box	NORMA	P	415	610	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		1	Ville e Villini	NORMA	P	840	1200	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		9	Magazzini	NORMA	P	425	650	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		5	Negozi	NORMA	P	860	1300	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		6	Uffici	NORMA	P	810	1200	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C C	C1	RC00001799		10	Laboratori	NORMA	P	485	720	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		20	Abitazioni civili	NORMA	P	720	1000	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		21	Abitazioni di tipo economico	NORMA	P	630	930	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		13	Box	NORMA	P	405	590	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		1	Ville e Villini	NORMA	P	800	1100	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		9	Magazzini	NORMA	P	415	610	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		5	Negozi	NORMA	P	860	1300	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		6	Uffici	NORMA	P	780	1200	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		8	Capannoni industriali	NORMA	P	320	460	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		7	Capannoni tipici	NORMA	P	375	530	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D1	RC00001800		10	Laboratori	NORMA	P	485	720	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		20	Abitazioni civili	NORMA	P	550	780	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		21	Abitazioni di tipo economico	NORMA	P	510	750	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		13	Box	NORMA	P	405	550	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		1	Ville e Villini	NORMA	P	620	900	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		9	Magazzini	NORMA	P	330	480	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		5	Negozi	NORMA	P	580	850	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		6	Uffici	NORMA	P	560	820	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		8	Capannoni industriali	NORMA	P	320	460	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		7	Capannoni tipici	NORMA	P	375	540	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C D	D2	RC00004952		10	Laboratori	NORMA	P	405	580	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C R	R1	RC00004955		20	Abitazioni civili	NORMA	P	510	730	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C R	R1	RC00004955		21	Abitazioni di tipo economico	NORMA	P	485	680	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C R	R1	RC00004955		13	Box	NORMA	P	395	540	L
SUD	CALABR	RC	18080088	T1EG		1725	SIDERN C R	R1	RC00004955		1	Ville e Villini	NORMA	P	580	820	L

Quotazioni Immobiliari : Informazioni di Zona OMI - Semestre 2023/1 - elaborazione del 02-MAR-24												
Area_ter ritoriale	Regione	Prov	Comune_ ISTAT	Comune_ cat	Sez	Comune_ amm	Comune_desc rizione	Fascia	Zona_Descr		Zona	LinkZona
SUD	CALABR IA	RC	18080088	T1EG		I725	SIDERNO	B	'C.SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE II,V. SORRENTINO,COLOMBO,MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO'		B1	RC0000 1812
SUD	CALABR IA	RC	18080088	T1EG		I725	SIDERNO	B	'SIDERNO SUPERIORE; PIAZZA S. NICOLA, LOC. S. CARLO, VIA CAVONE, VIA STALLETTI.'		B2	RC0000 3068
SUD	CALABR IA	RC	18080088	T1EG		I725	SIDERNO	C	'LOC. MILETO, PONTANIZZI, S.S.106, TORRE E LATTICUGNA, GIORDANO E RANDAZZO.'		C1	RC0000 1799
SUD	CALABR IA	RC	18080088	T1EG		I725	SIDERNO	D	'LOCALITA' PELLEGRINA, RANDAZZO E ZONA TURISTICO RESIDENZIALE LIMITROFA IN FASCIA COSTIERA'		D1	RC0000 1800
SUD	CALABR IA	RC	18080088	T1EG		I725	SIDERNO	D	'VIE CALDARA, DELLE INDUSTRIE, DROMO NORD, VALLONE SAN FILIPPO'		D2	RC0000 4952
SUD	CALABR IA	RC	18080088	T1EG		I725	SIDERNO	R	'FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA.PIANEGGIANTE E COLLINARE'		R1	RC0000 4955
SUD	CALABR IA	RC	18080088	T1EG		I725	SIDERNO	R	'TERRITORIO RURALE IN FASCIA PEDEMONTANA'		R2	RC0000 4956

RELAZIONE TECNICA

Quesito a) - Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità.

In riferimento al presente quesito sono stati reperiti i seguenti documenti:

- iscrizioni Ipotecarie;
- Visura catastale;
- Atti dell'ufficio tecnico del Comune di Siderno;

Quesito 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.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati in Località Fossecali nel Comune di Siderno.

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati al foglio ■■■, particella ■■■, composto da 16 vani cat A/7 edificio classe 2 edificio residenziale tipo villa.

La particella ■■■ indicata al catasto TERRENI ha una consistenza di 2980 mq

Trattasi di un edificio tipo villa di pregio su due livelli, piano terra e primo.

Il piano terra è destinato a zona giorno con un ampio ingresso incluso il vano scale. E' presente un garage/deposito comunicante con tutto il piano, oltre ad altri locali come di seguito specificato.

Il piano primo è destinato zona notte incluso un locale salotto.

Sono presenti due verande, una al piano terra ed una al piano primo.

I serramenti sono in alluminio. Il Portone d'ingresso è di tipo vetrato non blindato.

L'edificio è munito di: impianti di climatizzazione estate/inverno, impianti idrici e impianti elettrici.

L'esterno è ben mantenuto con piante di vario genere e prato.

PIANO TERRA – elenco superficie netta

PRANZO	80 mq
CUCINA	10,9 mq
LAVANDERIA	10,9 mq
WC 1	5,8 mq
RIPOSTIGLIO	5,4 mq
CAMERA	20,2 mq
ALTRO	5,2 mq
DISIMPEGNO	3,1 mq
INGRESSO-VANO SCALE	50 mq
INGRESSO	43 mq
WC 2	5,4 mq
GARAGE - DEPOSITO	78,77 mq
CUCINA-TAVERNETTA	53 mq
VERANDA	29,50 mq

PIANO PRIMO – superficie netta

SALOTTO	19,6 mq
CAMERA 1	18,9 mq
CAMERA 2	13,5 mq
CAMERA 3	2,75 mq
CAMERA 4	14,65 mq
CAMERA 5	23,25 mq
WC 1	6,65 mq
WC2	9,25 mq
ATRIO/SCALE	22,5 mq
DISIMPEGNO	3,12 mq

Quesito 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.

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati al foglio ■■■, particella ■■■ cat A/7, composto da 16 vani classe 2.

La particella ■■■■ deriva dal catasto TERRENI con una consistenza di 2980 mq

L'immobile è stato costruito abusivamente senza progetto né autorizzazioni comunali.

Sono state richieste due sanatorie all'Ufficio urbanistico del comune di Siderno:

- 1) A nome di [REDACTED], pratica n° [REDACTED] del 1995
- 2) A nome di [REDACTED] (moglie del [REDACTED]), pratica n° [REDACTED] del 1995

Entrambe le richieste di sanatoria sono state rigettate come da documentazione allegata alla presente relazione.

Quesito 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 locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica.**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono occupati/utilizzati dallo stesso [REDACTED].

Quesito e) - 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.

Trattandosi di fabbricati privati e isolati non vi sono vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Altri oneri e/o situazioni debitorie nei confronti di enti pubblici sono ininfluenti trattandosi di un fallimento.

Quesito f) - indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

ASSENTI

Quesito g) - dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

COME PUNTO e

Quesito h) - informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

ASSENTI

Quesito i) - verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In riferimento all'unità immobiliare in esame non risulta sia gravata da censo, livello o uso civico. Il bene è di proprietà del debitore Sig. [REDACTED] che è il diretto costruttore. Le costruzioni sono state edificate su terreno derivante da : atto COSTITUZIONE del [REDACTED]

Quesito j) - in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

L'immobile è abusivo e privo di progetto con relative autorizzazioni comunali.

Come riferito dall'ufficio tecnico urbanistico del comune di Siderno, l'immobile è sanabile.

Quesito k) - dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

L'immobile è privo di Certificato di Prestazione Energetica (APE) il quale può essere elaborato.

Quesito l) - determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima 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):

Al fine di ricavare il più probabile valore di mercato, per la determinazione della superficie commerciale sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

le superfici coperte sono state computate al:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini;

10% corti e cortili.

RISULTATI RIPORTATI A PAGINA 5

Quesito m) - per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Si allega pianto planimetrica.

Quesito n) - indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;

L'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n. 633/72 prevede che la cessione di fabbricati strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria (impresa costruttrice o ristrutturatrice nei cinque anni), o facoltativa, su opzione (se l'impresa costruttrice o ristrutturatrice cede oltre i cinque anni). In ogni caso rimane ferma la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

Tuttavia la vendita è soggetta alle imposte di registrazione: imposta di registro; imposta di bollo; imposta ipotecaria; imposta catastale; e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Allegati:

1. Fotografie
2. Disegni Planimetrici
3. Planimetria generale
4. Documentazione del comune di siderno
5. Estratto di Mappe
6. Visure catastali
7. Ispezioni ipotecarie
8. Estratto Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate

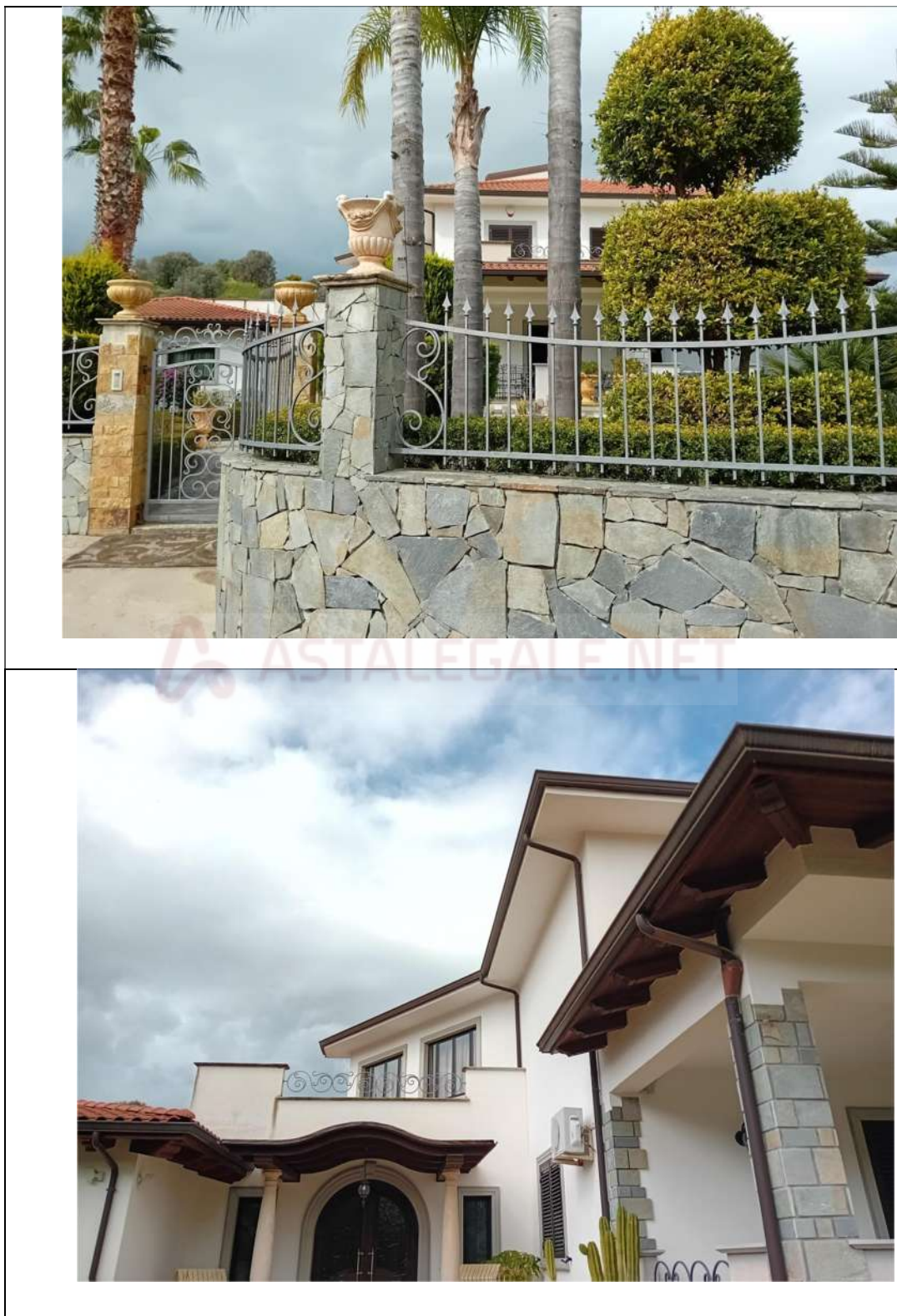
Ultimato l'onorevole incarico e riservandomi di integrare la relazione con eventuali aggiornamenti o integrazioni, il sottoscritto rassegna la presente.

Siderno 04.03.2024

il Tecnico

Ing. [REDACTED]

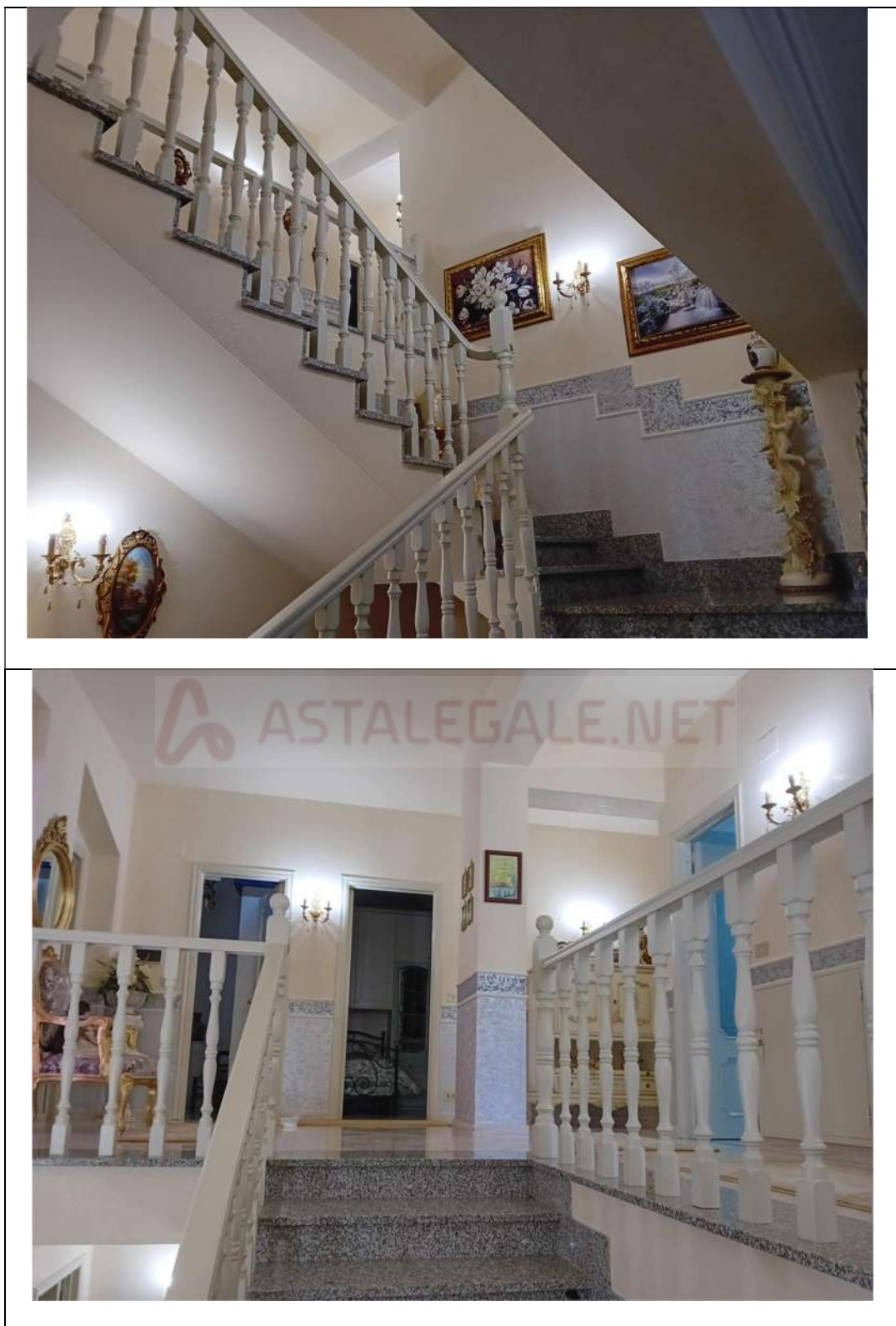
ALLEGATO FOTOGRAFICO







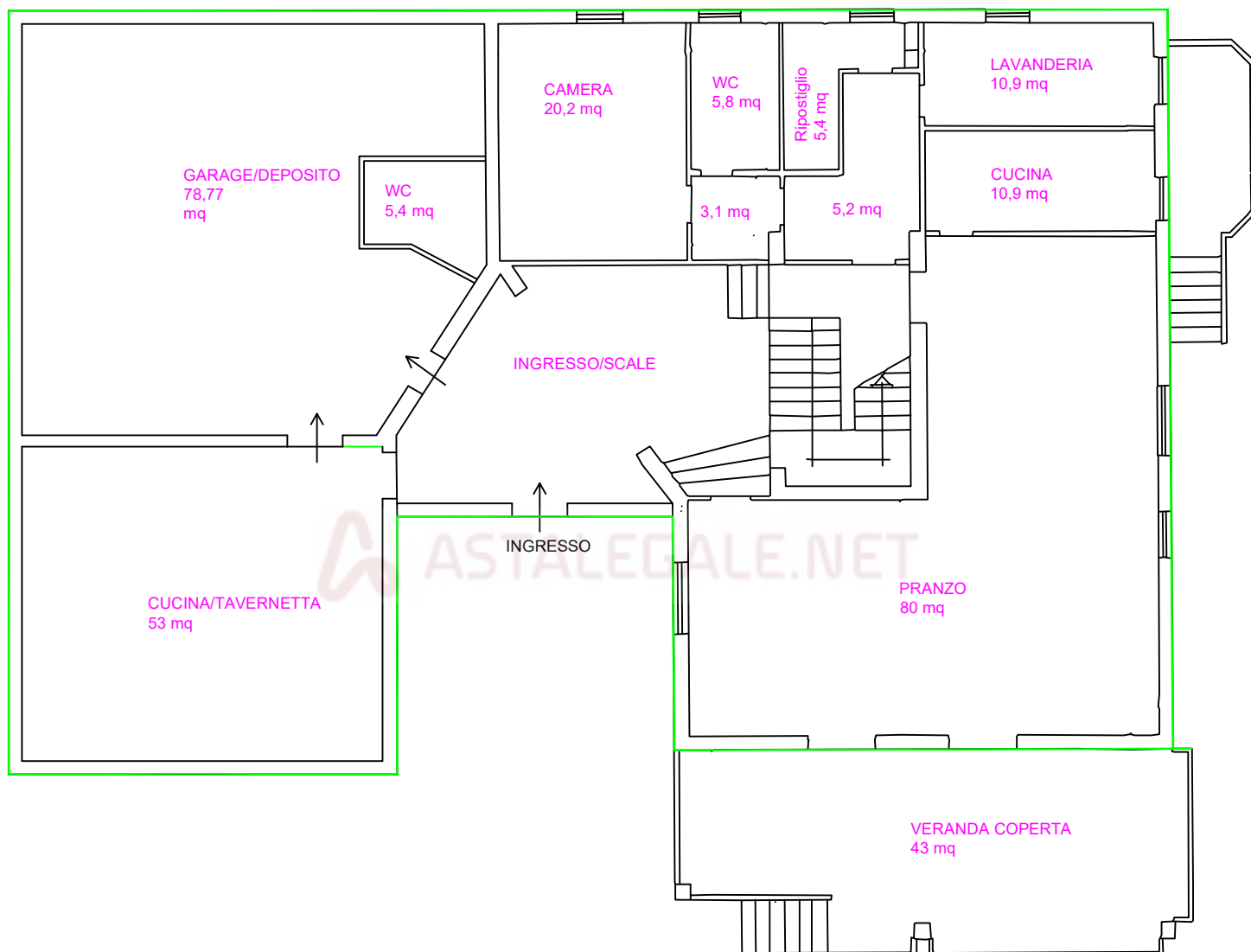




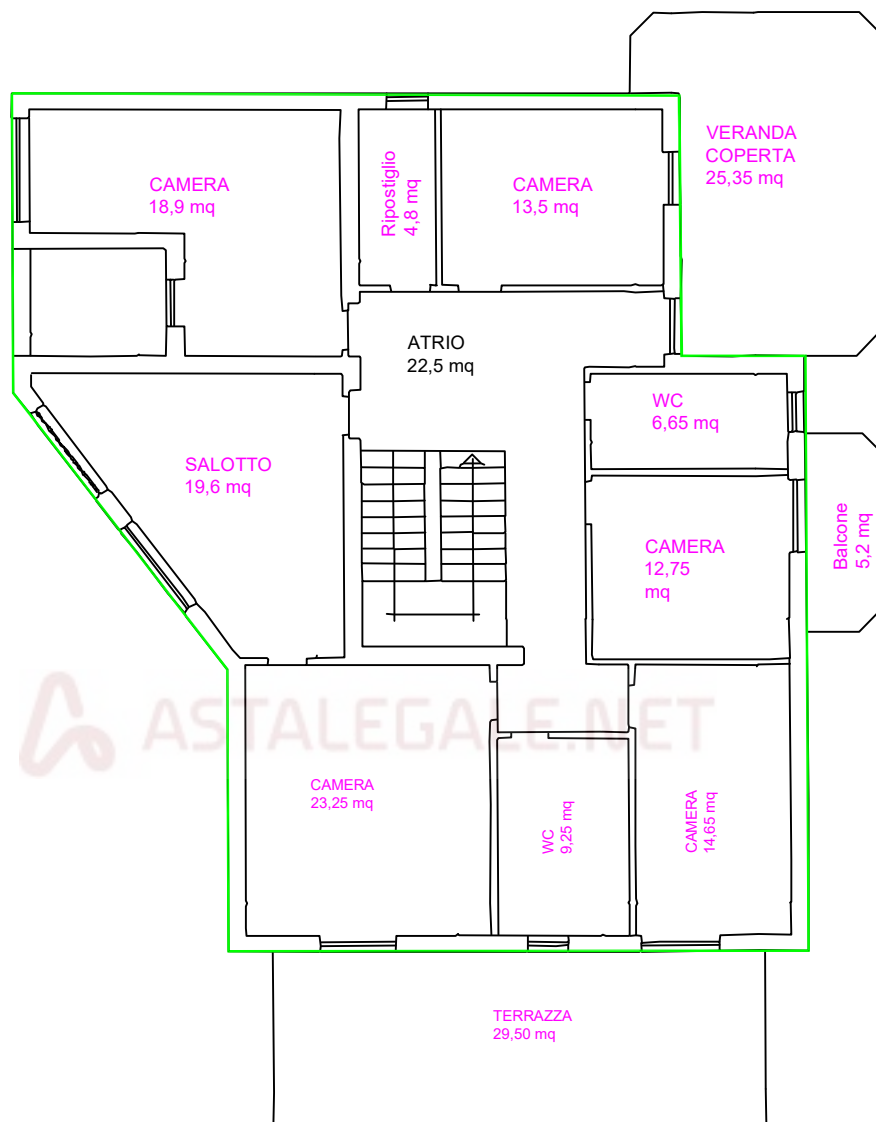








STATO DI FATTO
piano terra



STATO DI FATTO
piano primo

