

## RELAZIONE DI PERIZIA

### ▪ **PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Ing. [REDACTED]  
[REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. [REDACTED], nominato C.T.U., in data 15/11/2011 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr.ssa [REDACTED], redige la seguente perizia relativamente alla proc. esecutiva iscritta al n. 105/2009 del R.G. Esec. Imm., promossa dalla Sig.ra [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED].

Il sottoscritto CTU, dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione prodotta, recatosi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente l'immobile oggetto di pignoramento rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice. Tali quesiti sono di seguito sinteticamente elencati:

- 1) controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c, valutandone la completezza e l'idoneità, ed in caso di totale mancanza o inidoneità, sospendere ogni attività peritale;
- 2) predisporre, sulla base dei documenti in atto, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 3) acquisire le mappe censuarie ritenute indispensabili se non

depositate, per l'identificazione del bene oggetto di pignoramento, nonché il certificato di destinazione urbanistica qual'ora il bene sia un terreno;

4) descrivere previo necessario accesso gli immobili pignorati indicandone l'ubicazione, la consistenza e quant'altro li caratterizzi;

5) accertarne la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziandone l'eventuali difformità;

6) provvedere alla correzione di eventuali irregolarità catastali riscontrate, nonché all'accatastamento dei beni non accatastati;

7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

8) verificare la regolarità edilizia e urbanistica della costruzione alle autorizzazioni o concessioni ed in caso di irregolarità indicare se l'illecito sia sanato o sanabile descrivendo anche la tipologia di abuso;

9) verificare la vendibilità in uno o più lotti, ed in caso affermativo provvedere alla loro formazione;

10) nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, dire se esso sia divisibile in natura, ed in tal caso procedere alla formazione dei singoli lotti;

11) indicare se l'immobile è libero o occupato e se occupato la natura ed estremi del titolo di occupazione;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex

coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indicare la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, condominiali, di alienabilità o indivisibilità sui beni pignorati;

14) determinare il valore commerciale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima e le fonti informative utilizzate;

15) riportare su un apposito foglio riassuntivo la descrizione del bene, l'identificazione catastale e il prezzo base;

#### ▪ SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Con lettera raccomandata in data 10/01/2012, il sottoscritto comunicava al legale del creditore procedente ed all'esecutato che in data 24 gennaio 2012 alle ore 9:30, si sarebbe svolto il sopralluogo dell'immobile pignorato, ossia in Marano Principato alla via Annunziata, palazzo S.P. Costruzioni, Fabbricato B. Tale sopralluogo non si è potuto svolgere in quanto non si presentò nessuno e l'immobile era chiuso, per come si evince dal verbale di inizio di tali operazioni allegato alla presente relazione (*v. allegato A*). Recuperato un numero di telefono cellulare provò a contattare il Sig. [REDACTED] ma a tale numero, per diversi giorni, non ha mai risposto nessuno. Successivamente, fui contattato telefonicamente dal Sig. [REDACTED] su sollecito delle forze dell'ordine, ai quali lo scrivente aveva fatto richiesta di rintracciarlo; con tale contatto

telefonico mi diede disponibilità per eseguire il sopralluogo per la data del 09/02/2012 alle ore 9.30. Tale sopralluogo si svolse regolarmente (v. allegato B), permettendomi di acquisire tutte le informazioni necessarie relative all'appartamento in oggetto.

▪ **OGGETTO DI CAUSA**

L'oggetto di causa è il pignoramento e l'istanza di vendita dell'immobile appresso descritto, avanzata dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] ed ivi residente in via F. [REDACTED], a seguito del mancato pagamento dell'assegno di mantenimento dei figli da parte del Sig. [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED].

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Marano Principato, prov. di Cosenza, è così identificato:

- foglio di mappa n. 7, particella n. 951 sub 15, via Annunziata s.n.c., piano terzo, cat. A/2 classe U, consistenza 5 vani.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., si evince che essa è completa ed idonea, e vi è la presenza della certificazione ipocatastale e catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

Dalla consultazione dei documenti in atti, sull'immobile oggetto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore della banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per concessione mutuo, in data 08/07/2005, per la somma complessiva di € 90.000,00, di cui € 45.000,00 per capitale mutuato ed € 45.000,00 per interessi ordinari;

- TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO in data 21/05/2009, di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

Le mappe censuarie sono state acquisite (*v. allegato C*), mentre per quanto attiene il certificato di destinazione urbanistica, esso non è dovuto perchè l'oggetto di pignoramento riguarda un fabbricato e non un terreno.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune Marano Principato (CS), via Annunziata, corpo B, n. 1E/B; esso è un appartamento mansardato posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato con destinazione residenziale con strutture portanti in c.a. e solai latero-cementizi, le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile e tinteggiatura, presentando un buono stato conservativo, come si evince da documentazione fotografica allegata (*v. allegato D*), la sua superficie calpestabile è pari a 70 mq con 7.3 mq di balconi, mentre la superficie lorda e quindi commerciale è di 87 mq con un'altezza media di 2.45 m. Ad esso ci accede tramite una scala condominiale, confina a sud e

ad est con altri appartamenti, mentre i lati nord e ovest sono liberi.

La sua distribuzione interna è organizzata in modo da avere un ingresso salone-panzo, un angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un lavatoio, è pavimentato con piastrelle in monocottura, con pareti intonacate e tinteggiate ed infissi in alluminio con persiana esterna, il tutto come da planimetria catastale allegata (*v. allegato E*). E' dotato di impianto elettrico, idrico, termico, fognario; ubicato in zona quasi centrale ed urbanizzata, i servizi offerti dal paese non sono distanti da esso; dista circa 20 metri dalla strada principale, via Annunziata, che porta al centro del paese percorrendo circa 3 Km.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Per quanto attiene la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, relativamente a indirizzo, piano e riferimenti catastali, vi è conformità, infatti esso è univocamente individuato.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

L'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastrato al N.C.E.U. e la planimetria è rispondente allo stato di fatto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

L'area sulla quale insiste tale fabbricato ha destinazione urbanistica B1 (edificate sature), dove sono previste le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, culturale, turistico-recettiva e

direzionale, sanitaria, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività artigiane per come previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n. 558 del 13/02/2003 e successivo Permesso di Costruire in variante n. 600 del 23/06/2004 e n. 621 del 14/02/2005 e l'opera realizzata risulta conforme all'opera licenziata, inoltre è munita di certificato di agibilità rilasciato in data 28/11/2005, con n. 133 Reg. (*allegato F*).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Il bene pignorato consiste in un appartamento, non divisibile in lotti, pertanto la vendita sarà effettuata per un unico lotto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

L'immobile pignorato è di esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1000/1000), quindi esso non è pignorato *pro quota* e la vendita sarà effettuata dell'intero ed unico lotto.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] (esecutato) in qualità di proprietario, a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Italo Trotta stipulato in data in data 08/07/2005 con n. rep. 10047.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Sul fabbricato in oggetto non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di alienabilità o di indivisibilità, ed è privo di diritti demaniali o usi civici. Per quanto attiene ai vincoli e servitù condominiali, tale appartamento ha diritto all'utilizzo della scala condominiale e ad un posto macchina nella corte esterna, i quali resteranno in capo all'acquirente.

**▪ RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

La stima di un immobile ha lo scopo di determinare il suo valore venale, ossia l'entità corrispondente in moneta che si otterrebbe qual'ora tale immobile venisse immesso in commercio ed in una libera contrattazione, priva di valori anomali indotti da fenomeni speculativi.

Da una serie di accertamenti risulta che nella zona vi è mercato di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, pertanto relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato precedentemente descritto, si ritiene valida l'adozione di una stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita. A tale scopo sono state considerate tutte le sue caratteristiche:



✓ caratteristiche estrinseche: *mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie e socio-economiche), ubicazione e servizi esterni.*

✓ caratteristiche intrinseche: *orientamento, esposizione, consistenza complessiva, salubrità del luogo, ecc.*

Da indagini e ricerche effettuate relativamente a fabbricati con caratteristiche simili a quello in esame, si è potuto riscontrare che nella zona il prezzo medio di mercato è di € 850,00 al mq. In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, e riassumendo con un unico coefficiente per ognuna di esse, si è ottenuto il seguente valore di mercato utilizzando la formula sottostante:

$$V_m = P_n * K_e * K_i$$

dove:

- $V_m$  è il valore di mercato medio al mq della zona;
- $K_e$  è il coefficiente riassuntivo di tutte le caratteristiche estrinseche;
- $K_i$  è il coefficiente riassuntivo di tutte le caratteristiche intrinseche.

Per il caso in esame essi assumono i seguenti valori:

$$V_m = 850,00 \text{ €/mq}$$

$$K_e = 0.95$$

$$K_i = 0.95$$

pertanto il valore del fabbricato in oggetto è così determinato

$850,00 \text{ €/mq} * 0.95 * 0.95 = 767.13 \text{ €/mq}$

quindi  $767,13 \text{ €/mq} * 87 \text{ mq} = \text{€ } 66.740,31$

Pertanto si può concludere asserendo che il **valore di mercato arrotondato è stimato in Euro 66.700,00** (euro sessantaseimilasettecento/00).

\* \* \* \* \*

*Tanto, in perfetta coscienza, ad evasione dell'incarico conferito.*

ROSE, li 10/02/2012

Il CTU - Ing. 