

Relazione di Perizia di Stima Immobiliare

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
P.E. 29/2023 R.G. ESEC. IMM.
GE dott.ssa Assunta GIOIA

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Gerardo Nicoletti



ISCRITTO ALL'ALBO DEI C.T.U. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA AL N. 328/2018

INDICE

PARTI IN CAUSA	2
PREMESSA	3
OGGETTO DI CAUSA	3
QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	4
RISPOSTE PERITO ESTIMATORE.....	10
RISPOSTA AL QUESITO 1).....	10
RISPOSTA AL QUESITO 2).....	10
RISPOSTA AL QUESITO 3).....	11
RISPOSTA AL QUESITO 4).....	11
RISPOSTA AL QUESITO 5).....	13
RISPOSTA AL QUESITO 6).....	13
RISPOSTA AL QUESITO 7).....	14
RISPOSTA AL QUESITO 8).....	14
RISPOSTA AL QUESITO 9).....	14
RISPOSTA AL QUESITO 10)	14
RISPOSTA AL QUESITO 11)	15
RISPOSTA AL QUESITO 12)	15
RISPOSTA AL QUESITO 13)	15
RISPOSTA AL QUESITO 13 bis)	15
RISPOSTA AL QUESITO 14)	15
RISPOSTA AL QUESITO 15)	17
CONCLUSIONI.....	17

PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

CUSTODE

[REDACTED]

PREMESSA

[REDACTED]

OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di due immobili ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), ed in particolare:

- **Abitazione di tipo economico sita in Via Santa Maria la Castagna snc piani T - 1 e identificata al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 65, particella 56, sub 1 (cat. A/3) costituita da 5,5 vani catastali;**
- **Terreno (corte) di 200 mq sito in Via Santa Maria la Castagna snc e identificato al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 65, particella 324.**

Il sottoscritto CTU ha esperito un primo sopralluogo sull'immobile, alla presenza [REDACTED], in data 27/06/2023, prendendo visione degli immobili oggetto della presente stima.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

- hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della 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, la verifica, 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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero

- parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene

evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della

casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

- 15) **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita**, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

RISPOSTE PERITO ESTIMATORE

RISPOSTA AL QUESITO 1)

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile risulta idonea e completa.

Il creditore procedente ha depositato copia della Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e ss.mm. e ii., rilasciata nei termini previsti dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c. (*Allegato A*) contenente le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili staggiti effettuate nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente, inoltre, ha depositato all'interno del fascicolo telematico l'atto di pignoramento degli immobili (*Allegato B*) in cui sono definiti i dati catastali.

Si riscontra, quindi, la rispondenza tra l'identificazione catastale riportata nella visura storica degli immobili siti in Montalto Uffugo (*Allegato C*) e quella della Certificazione Notarile.

10

RISPOSTA AL QUESITO 2)

Dall'analisi dei documenti posti in atti e dalle ricerche eseguite dallo scrivente, risulta che sull'immobile pignorato non gravano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oltre al pignoramento posto in atti.

L'immobile di che trattasi è stato acquistato dall'esecutato [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita del notaio Leucio Gissona registrato in data 21/10/2003.

[REDACTED] quanto alienato era pervenuto per successione in morte del sig. [REDACTED] in data 31/05/1999.

L'atto di Pignoramento è del 18/02/2023.

RISPOSTA AL QUESITO 3)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono un appartamento sito sul lato sud di un fabbricato a maggiore consistenza (edificio a schiera) identificato catastalmente nel suo complesso al foglio di mappa n. 65, particella 56 del comune di Montalto Uffugo, e un terreno (corte dello stesso fabbricato) con estensione di circa 200 mq, posto a ovest dell'abitazione.

Si allega la planimetria dell'abitazione depositata presso il N.C.E.U. (*Allegato D*) e l'estratto della mappa censuaria (*Allegato E*).

Non si rilevano discrasie tra l'identificazione catastale dell'immobile riportata nella visura storica (*Allegato C*) e quanto rilevato dal CTU.

RISPOSTA AL QUESITO 4)

Il sottoscritto CTU, insieme al Custode ██████████ previa comunicazione mezzo raccomandata all'esecutato, in data 27/06/2023 si è recato presso i luoghi oggetto di perizia.

In questa sede, alla presenza dell'esecutato e del custode è stato eseguito l'accesso all'immobile, esperendo un dettagliato rilievo fotografico (*Allegato F – Report fotografico*) e geometrico, sulla base delle planimetrie catastali precedentemente estratte.

Si allega alla presente relazione il *Verbale di sopralluogo* (*Allegato G*).

Di seguito si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima, per l'unico lotto individuato.

L'appartamento identificato al Lotto 1 è situato nel comune di Montalto Uffugo (CS) in località Santa Maria La Castagna, in un'area rurale, a circa 5 km dal centro cittadino.

Santa Maria La Castagna, frazione del comune di Montalto Uffugo in cui è situato l'immobile, si trova sulle falde del monte Cozzarello, in direzione ovest rispetto al centro urbano.

Nel centro urbano, raggiungibile dalla frazione in circa dieci minuti in auto, sono presenti diversi negozi al dettaglio, la sede Municipale, supermercati di generi alimentari, farmacie e l'ufficio postale.

Dall'immobile, inoltre, in circa venticinque minuti in auto è possibile raggiungere lo svincolo autostradale di Montalto Uffugo.

L'appartamento di che trattasi fa parte di un fabbricato a maggiore consistenza del tipo edificio a schiera, con diversi appartamenti.

Si accede al cespite sia da Via delle Castagne (sul lato est dell'immobile) tramite il portone principale, sia da una strada privata a ovest dell'abitazione, per mezzo del cancello carraio che conduce all'interno della corte esclusiva collegata direttamente al piano primo.

L'abitazione, che in pianta sviluppa una superficie di circa 130 metri quadri lordi si sviluppa su due diversi livelli.

Al piano terra è presente un piccolo bagno, un ingresso-soggiorno, una cucina e un ripostiglio. Al piano primo invece è presente la zona notte, con la camera da letto principale, le camerette per i bambini e un bagno; sempre al piano primo sul lato est si rileva la presenza di un ampio balcone che si sviluppa su tutto il prospetto dell'immobile.

Al netto delle tramezzature e delle tamponature esterne la superficie calpestabile risulta pari a poco più di 100 mq, oltre al balcone di circa 15 mq. Nei diversi ambienti sono presenti delle finestre e l'altezza di interpiano è di circa 2,90 m.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati; i bagni, completi di lavabo e wc, (vasca da bagno solo al piano primo) sono pavimentati e rivestito da piastrelle fino ad un'altezza di 1,8÷2,2 m.

Si è rilevata, in sede di sopralluogo, la presenza di formazioni di muffa su alcune porzioni di soffitto e su qualche parete, probabilmente dovuta a fenomeni di condensazione.

Le finiture interne, nel loro complesso, risultano di discreto livello.

Le porte interne sono in legno impiallacciato con maniglie cromate.

Gli impianti, come le finiture edili e gli infissi risultano di recente realizzazione e comunque in discreto stato di manutenzione.

Il terreno di cui alla particella 324, in gran parte pavimentato, ha estensione di circa 200 mq e rappresenta la corte esclusiva dell'immobile, essendo completamente recintato e delimitato dalle altre proprietà limitrofe.

Al suo interno si registra la presenza di strutture leggere in legno lamellare con la funzione di tettoia.

RISPOSTA AL QUESITO 5)

Il CTU ha verificato la perfetta conformità tra la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento e quella attuale:

- *Abitazione di tipo economico sita in Via Santa Maria la Castagna snc piani T - 1 e identificata al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 65, particella 56, sub 1 (cat. A/3) costituita da 5,5 vani catastali;*
- *Terreno (corte) di 200 mq sito in Via Santa Maria la Castagna snc e identificato al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 65, particella 324.*

13

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Dal sopralluogo esperito sull'immobile il CTU ha rilevato alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio.

Nella fattispecie, la planimetria depositata in catasto non riporta dei tramezzi di divisione e delle nuove aperture realizzate negli ultimi anni al piano primo dell'immobile, pertanto, è necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie attuali.

In via sommaria il costo per l'aggiornamento delle planimetrie può essere quantizzato in € 400,00.

RISPOSTA AL QUESITO 7)

L'immobile di che trattasi ricade all'interno del contesto urbano del comune di Montalto Uffugo (CS).

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente PRG (piano regolatore generale) si evidenzia che l'abitazione si trova all'interno della zona di territorio B1 – zona di completamento e ristrutturazione (*Allegato H – stralcio PRG Comune di Montalto Uffugo*).

RISPOSTA AL QUESITO 8)

Dalla *due diligence* documentale esperita dal CTU si rileva che il cespite oggetto di stima, da un punto di vista urbanistico e amministrativo, risulta regolare.

Nella fattispecie, all'interno del fascicolo dell'immobile conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo è presente una DIA del 29/06/1998 relativa alla denuncia di opere edilizie interne, quali revisione manto di copertura, realizzazione intonaco, messa in opere di pavimenti, integrazione dei servizi igienico-sanitari e realizzazione di nuove tramezzature (*Allegato I*).

14

RISPOSTA AL QUESITO 9)

Gli immobili oggetto di stima sono un'abitazione su due livelli e la relativa corte di circa 200 mq che si sviluppa sul lato ovest della stessa, consentendo l'accesso da una strada secondaria per mezzo di un cancello carraio scorrevole. Per le sue caratteristiche costruttive, quindi, il cespite immobiliare dovrà essere venduto in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 10)

Gli immobili di che trattasi sono pignorati per l'intero, essendo l'esecutato, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1000/1000.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

L'immobile staggito, per come rilevato in sede di sopralluogo dal CTU e dal Custode, risulta occupato dallo stesso esecutato.

In particolare, l'abitazione risulta prima casa per [REDACTED] che la occupa insieme alla moglie e ai tre figli di cui due risultano minorenni.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

L'abitazione non risulta occupata dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO 13)

Sul bene pignorato non gravano particolari oneri o vincoli.

15

RISPOSTA AL QUESITO 13 bis)

Per l'immobile oggetto di stima non sono previste spese di gestione o manutenzione straordinaria deliberate o non pagate.

RISPOSTA AL QUESITO 14)

Relativamente al quadro metodologico di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, precedentemente descritto, è stata adottata la *stima sintetica comparativa* (stima diretta), assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Per la determinazione di tale valore è stato esaminato l'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (*Allegato L*) comparandolo ad

una consultazione delle agenzie immobiliari che operano nella zona di interesse (*Allegato M*).

Inoltre, si è tenuto conto della zona di ubicazione dell'immobile (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e di eventuali altre condizioni al contorno.

Di seguito si riporta la determinazione del valore dell'immobile per il lotto individuato.

LOTTO 1: Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in Via Santa Maria la Castagna snc, piani T - 1 e identificata al N.C.E.U. al foglio 65, particella 56, sub 1 (cat. A/3) costituita da 5,5 vani catastali, con annessa corte di 200 mq identificata al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 65, particella 324.

Al fine di effettuare la stima degli immobili è necessario definire la superficie commerciale degli stessi, sommando tre diverse aliquote, quali le superfici coperte, le superfici scoperte e le pertinenze.

Per il caso di specie la superficie coperta dell'immobile risulta pari a 130 mq e le superfici scoperte a 15 mq (balconi), da considerarsi con un'aliquota del 50 %.

In definitiva si avrà:

$$S_{\text{comm(Ab)}} = 130 \text{ mq} + (15 \text{ mq}) * 0,50 = 137,5 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **380 €/mq** e **510 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche risulta tra **160 €/mq** e **560 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche ubicazionali, la corte di pertinenza, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine

immobiliare eseguita, è stato determinato un importo al mq di **350 €/mq**, pari al valore minimo OMI decurtato di circa il 10%

Considerando quanto esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **48.125,00**.

LOTTO 1	COMUNE DI MONTALTO UFFUGO FOGL. 65 PART. 56 SUB 1 E PART. 324 (CORTE)		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERC. (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)</i>	<i>VALORE STIMATO IN €</i>
ABITAZIONE	137,5	350	48.125,00
TOTALE LOTTO 1			48.125,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoliti. Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 1 risulta pari a:

$$48.125,00 * 85\% = \mathbf{40.906,25 \text{ €}}$$

17

RISPOSTA AL QUESITO 15)

Si allega, per l'unico lotto individuato, la descrizione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (*Allegato N – descrizione lotto 1*).

L'*Allegato O* è una versione della sola perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione di stima, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico

conferitogli, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Bisignano, addì 27 agosto 2023

Il CTU

Ing. Gerardo Nicoletti

