

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva n. 14/2022

VERTENZA TRA:



CONTRO



RELAZIONE DI PERIZIA

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. GIUSEPPE SICILIA

Il C.T.U.
Ing. Michele Turco



PARTE 1 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	4
3. CONCLUSIONI.....	16

PARTE 2 – ALLEGATI

Elenco allegati:

- **Allegato 1: Verbali di giuramento e nomina**
- **Allegato 2: Verbali di sopralluogo**
- **Allegato 3: Copia documentazione fornita dall’Agenzia del Territorio**
- **Allegato 4: Copia documentazione fornita dall’U.T.C. Carolei.**
- **Allegato 5: Copia comunicazione sopralluogo**
- **Allegato 6: Copia della certificazione notarile sostitutiva ventennale**
- **Allegato 7: OMI schede osservatorio mercato immobiliare**
- **Allegato 8: Planimetrie e documentazione fotografica degli immobili**
- **Allegato 9: Nota tecnica operazioni peritali aggiuntive e relativa autorizzazione**
- **Allegato 10: Elaborati Operazioni peritali aggiuntive (PREGEO, Docfa)**
- **Allegato 11: Copia spese sostenute documentabili**



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Michele Turco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 5729 con studio in Grimaldi in via Generale Iacoe n°4, tel. 3888595862, nominato CTU dal G.E. Dott. Giuseppe Sicilia nella causa iscritta al n. **14/2022** del R.G. Esecuzioni Immobiliari tra ██████ contro ██████. Dopo aver preso atto della nomina (Allegato 1) il sottoscritto ha accettato l'incarico peritale come da verbale di giuramento (Allegato 1)

Dopo aver preso visione del fascicolo che ha segnato l'inizio delle operazioni peritali ed estratto in rete i relativi documenti, lo scrivente si è incentrato sull'analisi dei beni pignorati, per poter poi addivenire alla valutazione dei seguenti immobili così come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare tutti ubicati in una zona rurale del comune di Carolei.

I beni pignorati sono catastalmente individuati dai riferimenti di seguito elencati; si riportano gli identificativi catastali del pignoramento antecedenti alla variazione catastale effettuata durante le operazioni peritali (Allegati 9 e 10) aggiuntive, quindi la situazione aggiornata.

SITUAZIONE ANTECEDENTE ALLA VARIAZIONE CATASTALE

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza
CAROLEI	T	5	241	-	FABBRICATO RURALE	-	4 are 16 ca
CAROLEI	T	5	236	-	SEMIN ARBOR	2	2 ca

SITUAZIONE AGGIORNATA

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza
CAROLEI	F	5	347	1	F2	-	-
CAROLEI	T	5	236	-	SEMIN ARBOR	2	2 ca

I dati riportati contraddistinguono gli identificativi catastali che definiscono per intero l'oggetto della relazione peritale.

Il sottoscritto ha ritirato le copie dei fascicoli on-line tramite il portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it/PST/> e successivamente fissava il sopralluogo presso



l'immobile oggetto della procedura esecutiva, sopralluogo che si è riusciti ad effettuare in data 18/02/2023.

In quella occasione, il nominato CTU, ha potuto effettuare una serie di misurazioni e un rilievo fotografico parziale dell'immobile, solo di alcuni locali e vani di pertinenza dello stesso in quanto alcuni risultavano inaccessibili, catalogando e riportando caratteristiche intrinseche ed estrinseche del medesimo (Allegato 2). È stato, quindi, necessario fissare un secondo sopralluogo per visionare i locali non visionati e resi accessibili dalla parte esecutata nonché effettuare le operazioni peritali aggiuntive autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione e dal Creditore i cui esiti sono allegati alla presente relazione (Allegati 9 e 10). Tale sopralluogo è stato effettuato in data 17/06/2023 (Allegato 2).

Nel dettaglio, il compendio immobiliare oggetto di perizia consiste principalmente in uno stabile rurale su tre livelli, con corte annessa, di non recente costruzione, presumibilmente, date le caratteristiche dei materiali da costruzione, antecedente al 1967, sito alla Contrada Treti del comune di Carolei. Al fabbricato si aggiunge un piccolo reliquato di terreno, proveniente con molta probabilità da un frazionamento, che consiste in una particella di terreno agricolo della superficie di 2 mq situata nelle vicinanze del succitato fabbricato. È evidente, quindi, che la stima dei beni riguarderà essenzialmente il fabbricato, non incidendo, il terreno, nel valore complessivo.



Si è presa quindi visione degli ambienti del fabbricato dettagliando consistenza e conduzione manutentiva, verificando con apposite misurazioni l'entità, la conformazione e lo stato dei luoghi, nonché le condizioni sia dei locali che dei vani collegati, riportando le caratteristiche costruttive di questi e la disposizione degli ambienti all'interno dell'immobile.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di

della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

La completezza della documentazione peritale è garantita dal fatto che gran parte dei documenti che contraddistinguono gli immobili oggetto di stima, sono stati rintracciati e allegati a questi scritti. Sono allegati le trascrizioni notarili, i documenti catastali e tutto il novero della documentazione cartografica e catastale. Pertanto, la documentazione in possesso può dirsi nel merito esaustiva.

Nel merito, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale al ventennio preso in esame alla data del 26/01/2022 che contiene i dati attuali e storici dell'immobile (Allegato 6). Nella detta certificazione, per ciascuno degli immobili pignorati, si risale ad un atto di divisione del 02/09/2004 Numero di repertorio 24643 Notaio ████████ Sede COSENZA trascritto il 29/09/2004 nn. 26435/19135 con il quale



all'esecutata veniva assegnata la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili pignorati. Gli immobili citati nell'atto di divisione sono pervenuti ai condividenti per atto di donazione accettata del 02/09/2004, Numero di repertorio 24643, Notaio [REDACTED], Sede COSENZA, trascritto il 29/09/2004 nn. 26434/19134.

Si allegano alla presente i certificati catastali attuali e storici prodotti dal sottoscritto CTU, il Certificato Anagrafico di Stato Civile dell'esecutata e l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecuta richiesti al Comune di Carolei. (Allegati 3 e 4)

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili pignorati si trovano in una zona rurale del Comune di Carolei, Provincia di Cosenza, in località denominata Treti, raggiungibili con facilità percorrendo la SP257 verso Carolei e, subito dopo l'abitato di Vadue, imboccando la strada verso la contrada Lacconi.

Gli identificativi catastali dei beni sono riassunti nella seguente tabella e descrivono i beni nella situazione antecedente le operazioni peritali aggiuntive effettuate dal sottoscritto, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, e nella situazione attuale.

SITUAZIONE ANTECEDENTE ALLA VARIAZIONE CATASTALE

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza
CAROLEI	T	5	241	-	FABBRICATO RURALE	-	4 are 16 ca
CAROLEI	T	5	236	-	SEMIN ARBOR	2	2 ca

SITUAZIONE AGGIORNATA

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza
CAROLEI	F	5	347	1	F2	-	-
CAROLEI	T	5	236	-	SEMIN ARBOR	2	2 ca

Il fabbricato ex rurale identificato con la particella 347 (ex p.lla 241) confina a Nord, Sud e Ovest con la particella 239 intestata catastalmente a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] mentre ad Est



confina in gran parte con la particella 240, intestata catastalmente a [REDACTED], e con la particella 236.

Il reliquato di terreno identificato con la particella 236 confina a Nord con la particella 240 intestata catastalmente a [REDACTED], a Ovest con la particella 347, mentre a Sud e a Est con la particella 235 intestata catastalmente a [REDACTED].

L'eventuale formazione di Lotti omogenei è meglio specificata nella risposta al quesito n. 10.

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Il fabbricato oggetto di relazione peritale è composto da una sola unità immobiliare (Foglio 5 p.lla 347 sub 1) e si articola su tre piani di cui uno sottotetto. Sono, altresì, presenti due pertinenze esterne che consistono in due tettoie in condizioni vetuste. Attualmente non possiede le caratteristiche per la destinazione d'uso residenziale in quanto è un'unità collabente. Le sue condizioni di conservazione, allo stato attuale, non ne permettono l'utilizzo per qualsivoglia uso. Si presenta con una condizione di degrado strutturale e funzionale superabile con interventi di ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico. È realizzato con struttura portante in muratura i cui solai di piano, realizzati con travi in legno e tavolato in legno, sono in parte marcati e necessitano di interventi di rifacimento atti a garantirne la staticità. Alcuni vani del piano terra hanno solaio in battuto di calcestruzzo (ammalorato) mentre altri non presentano il solaio e sono a diretto contatto con il terreno. La copertura è realizzata con orditura principale in travi di legno e orditura secondaria in listelli, il manto è in coppi tradizionali. Le travi in legno, tanto dei solai quanto della copertura, presentano lesioni marcate e distacchi preoccupanti che pregiudicano la staticità e la sicurezza delle stesse.

L'immobile è altresì privo di pavimenti, impianto idrico, elettrico e servizi igienici nonché di infissi per cui funzionalmente risulta impossibile classificare i vani all'interno del fabbricato.

Per la disposizione planimetrica della u.i.u. si faccia riferimento all'Allegato 8.



Il computo delle metrature per i locali principali e le pertinenze è così definito:

Casolare rustico collabente Foglio 5 - particella 347, subalterno 1	Metratura
Piano Terra – pertinenze (cantine/legnaie)	<u>102 mq</u>
Piano Terra – pertinenze (tettoie)	<u>59 mq</u>
Piano Primo – locali principali	<u>102 mq</u>
Piano Secondo – pertinenze (sottotetti, mansarde e simili)	<u>102 mq</u>

Il computo delle metrature dei terreni e delle corti annesse al fabbricato è così definito:

Terreni e corte	Metratura
Foglio 5 – particella 236	<u>2 mq</u>
Corte annessa alla particella 347	<u>264 mq</u>

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

La storia costruttiva del fabbricato oggetto di perizia, nella sua conformazione antica, è piuttosto netta, e per come risulta dai documenti prodotti dall'Ufficio Tecnico comunale (Allegato 4), il fabbricato risulta essere stato realizzato prima del 1967. Dalle caratteristiche costruttive dei materiali, probabilmente risale ai primi anni del 1900.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dall'esame della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei, il fabbricato risulta essere stato realizzato prima del 1967 e quindi non interessato dalle procedure abilitative posteriori constatato l'apparato normativo intervenuto posteriormente a quella data. In aggiunta, non risultano altre richieste di titoli abilitativi negli anni (Allegato 4).

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Tanto il fabbricato, essendo un fabbricato ex rurale e quindi originariamente censito al Catasto Terreni, quanto il reliquato di terreno, per come da risultante dell'U.T del Comune di Carolei, ricadono, esaminato lo strumento urbanistico vigente, nella zona urbanistica omogena "E" (Zona ad Uso Agricolo).

Il certificato di destinazione urbanistica riferisce che puntualmente la caratterizzazione d'uso delle particelle catastali interessate.

Foglio 5 Particella 236 (superficie censuaria complessiva 2 mq)

2 mq – E (Zona ad Uso Agricolo)

di cui 2 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 5 Particella 241 (superficie censuaria complessiva 416 mq)

416 mq – E (Zona ad Uso Agricolo)

di cui 416 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Quanto detto per larghe parti è meglio dettagliato nella documentazione dell'ufficio tecnico comunale allegata (Allegato 4).



6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

Il compendio immobiliare è catastalmente individuato e definito.

Gli identificativi catastali che lo compongono sono inclusivi degli immobili nella loro interezza. Avendo il fabbricato la categoria catastale F2 Unità collabente, non è prevista la scheda planimetrica ma solo l'elaborato planimetrico.

Le planimetrie grafiche del fabbricato prodotte dal sottoscritto sono comunque allegate alla presente relazione peritale (Allegato 8).

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Gli immobili sono ascrivibili alla sola eseguita. Tale situazione è riferibile anche all'atto della notifica del pignoramento essendo pervenuti i beni all'esecutata per atti di divisione e donazione.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'esame della documentazione notarile allegata alla presente relazione, le uniche trascrizioni e iscrizioni ipotecarie sono quelle relative alla presente procedura esecutiva.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;

Il criterio di stima che si è inteso adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita, ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI allegata alla presente relazione – Allegato 7) e dai siti di settore quali www.astegiudiziarie.it, nonché database e siti web di agenzie immobiliari.

Il Compendio immobiliare sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura sintetica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle locazioni e compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite alla zona in cui essi si trovano.

Destinazione	Residenziale
Zona	<i>Extraurbana/AREE RURALI</i>
Residenziali abitazioni civili	-
Residenziale di tipo economico	<i>295-435 €/mq</i>

Tabella OMI

Il Valore di Mercato nella tabella OMI è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda. Tenendo conto della qualità dell'immobile (casale rustico collabente) e del contesto, (parcheggi, servizi, verde), della vetustà (unità collabente che necessita di interventi di ristrutturazione edilizia pesante, degrado e superamento tecnologico) e della qualità dei beni (esposizione, piano, dimensione), nonché la situazione del mercato immobiliare e quindi dei reali prezzi di mercato ottenuti dalle locali agenzie immobiliari, nonché del posizionamento del fabbricato che permane in una rurale del Comune di Carolei si ritiene equo assumere un valore unitario pari a **130 €/mq** che contempla il pessimo stato manutentivo e d'uso, strutturale, impiantistico e funzionale in generale.

Per il calcolo della superficie commerciale va fatta una precisazione sulle tipologie dei locali che costituiscono il fabbricato:



- I locali principali sono stati calcolati al 100% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP). Fanno parte di questa categoria i locali posti al piano primo dell'unità immobiliare.
- Pertinenze quali, mansarde, sottotetti, cantine e legnaie sono state calcolate al 50% della SLP. Fanno parte di questa categoria i locali posti al piano terra dell'unità immobiliare (escluse le tettoie)
- Pertinenze quali, tettoie, terrazze, balconi coperte sono state calcolate al 30% della SLP. Fanno parte di questa categoria le tettoie poste al piano terra dell'unità immobiliare.

Per la corte dei locali, si ritiene equo assumere un incremento del 5% sul valore, considerando che la stessa ha solo funzione di corte e non è suscettibile ad edificazione. Riproponendo la tabella delle superfici con gli opportuni coefficienti correttivi, in relazione al prezzo a mq avremo:

	Casolare rustico – unità collabente Foglio 5 - particella 347, subalterno 1	SLP mq	Coefficiente correttivo sulla SLP	SLP ai fini del calcolo del valore mq	VALORE €
A	Piano Terra pertinenze (cantine/legnaie)	102	50%	51	130 €/mq x 51 mq= 6630,00 EURO
B	Piano Terra pertinenze (tettoie)	59	30 %	17,70	130 €/mq x 17,70 mq= 2301,00 EURO
C	Piano Primo Locali principali	102	100 %	102	130 €/mq x 102 mq=



					13260,00 EURO
D	Piano Secondo pertinenze (sottotetti, mansarde)	102	50%	51	130 €/mq x 51 mq= 6630,00 EURO
E	Incremento 5% corte (0.05* [A+B+C+D])				1441,05 EURO
F	TOTALE VALORE (A+B+C+D+E)				30262,05 EURO
G	Abbattimento 15% del valore per procedure in corso di condono, fatte salve le lacune documentali, oneri da saldare, vetustà dell'immobile, stato manutentivo e d'uso globale				0,15 X 30262,05= 4539,31 EURO
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE (F-G)				25725,74 EURO ARROTONDAMENTO 25726,00 EURO	



Riepilogo

IMMOBILE	<i>Prezzo unitario a mq</i>	<i>Valore</i>
Casolare rustico - unità collabente	<i>130,00 €/mq</i>	<i>25726,00 EURO</i>
VALORE FINALE complessivo		<i>25726,00 EURO</i>

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Il sottoscritto CTU, pur essendo il compendio pignorato suscettibile alla formazione di lotti omogenei, non ritiene procedere alla formazione dei suddetti lotti in quanto un'ulteriore suddivisione dei beni in lotti potrebbe pregiudicare la vendita degli stessi. Ciò è dovuto anche ai lavori di ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico da effettuarsi per l'intero fabbricato, necessari per rendere agibile l'immobile. Per tali ragioni, non ritiene proficua la vendita in lotti.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

Il fabbricato attualmente è totalmente nella disponibilità dell'esecutata. Per come dichiarato dalla proprietà non esistono contratti di locazione ostativi alla procedura esecutiva e nell'immobile non sono presenti forniture, impianti, arredi propri di una abitazione a definirne



univocamente la destinazione d'uso abitativa. Non ci sono spese di gestione e manutenzione deliberate, non trattandosi di condominio, a meno delle utenze e delle imposte comunali di possesso, constatato che l'immobile non è in condizione attualmente di accogliere alcuna forma di residenza.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Per l'intero compendio immobiliare non è in atto sul medesimo nessuna procedura espropriativa.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Per il dettaglio tecnico grafico e quello fotografico si rimanda all'Allegato 8

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Descrizione dei beni:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia consiste in un casolare rustico collabente con annessa corte sito alla c.da Treti del Comune di Carolei. Il fabbricato si articola su tre livelli di cui uno sottotetto.

LOTTO 1

Identificazione catastale:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza
CAROLEI	F	5	347	1	F2	-	-
CAROLEI	T	5	236	-	SEMIN ARBOR	2	2 ca

Natura del diritto e provenienza dell'immobile: diritto di proprietà dell'esecutata



Condizione: Attualmente l'immobile risulta libero nella disponibilità dell'esecutata.

Limitazioni e vincoli: Non esistono contratti di locazione ostantivi alla esecuzione immobiliare. Per le formalità pregiudizievoli si rimanda allo schema sintetico illustrativo, che raccoglie tutti i passaggi tra il creditore e il pignorato.

Valore di stima:

VALORE complessivo	25.726,00 €
---------------------------	--------------------

3. CONCLUSIONI

A conclusione di questa relazione di perizia, il sottoscritto C.T.U., sulla base di quanto precedentemente descritto, in risposta ai quesiti formulati dal Giudice ritiene di poter riassumere quanto riscontrato come segue:

1. Trattandosi di fabbricato fatiscente, in pessimo stato di manutenzione, e di un reliquato di terreno il cui valore non incide sul valore complessivo non si ritiene utile procedere alla vendita frazionandola.
2. Il sottoscritto CTU, pur essendo i beni divisibili con la relativa formazione di lotti omogeni, non ha ritenuto procedere alla formazione dei suddetti lotti in quanto un'ulteriore suddivisione dei beni in lotti potrebbe pregiudicare la vendita degli stessi. Ciò è dovuto anche agli eventuali lavori di ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico da effettuarsi per l'intero fabbricato, necessari per rendere agibile l'immobile.
3. Durante la prima fase delle operazioni peritali, confrontando gli elaborati catastali del fabbricato rurale con le misurazioni effettuate dal sottoscritto CTU, è emerso che l'area di sedime del fabbricato rurale risultava difforme rispetto a quanto presente negli elaborati catastali. Sono state richieste al Giudice dell'Esecuzione delle operazioni peritali aggiuntive prontamente autorizzate, che hanno generato la nuova situazione catastale aggiornata.



Ing. Michele Turco
Via G. Iacoe n. 4 - 87034 Grimaldi (CS) tel. 0984-654050 mobile 3888595862
email: ingmichele.turco@gmail.com

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Grimaldi li 20/09/2023

Il C.T.U.
Ing. Michele Turco

