

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva n. 156/2023

VERTENZA TRA:

XXXXXXXXXX (Creditore)

CONTRO:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

(Debitore)

RELAZIONE DI PERIZIA

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. GIUSEPPE SICILIA

Il C.T.U.
Ing. Antonio Scarpino

PARTE 1 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	6
3. CONCLUSIONI.....	14

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. di RENDE**
- **Allegato 5: Copia comunicazione sopralluogo;**
- **Allegato 6: Copia della dichiarazione notarile sostitutiva ventennale;**
- **Allegato 7: OMI schede osservatorio mercato immobiliare**
- **Allegato 8: Documentazione fotografica degli immobili;**
- **Allegato 9: Copia spese sostenute documentabili.**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Scarpino, con studio in Grimaldi in via Generale Iacoe n°4, tel. 3272284683, nominato CTU dal G.E. Dott. Giuseppe Sicilia nella causa iscritta al N. 156/2023 del R.G. Esecuzioni Immobiliari tra **XXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** **E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, come da nomina avvenuta in data 30 APRILE 2024 (ALLEGATO 1) e da verbale di giuramento redatto in data 7 MAGGIO 2024 (ALLEGATO 1) è stato incaricato per la redazione della relazione peritale in merito alla citata procedura che riguarda un compendio immobiliare sito in Rende alla via BERTONI.

Dopo aver preso visione del fascicolo che ha segnato l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è impegnato nel reperimento documentale e nell'analisi dei beni pignorati, per poter poi addivenire alla valutazione dell'immobile così come descritto nell'atto di pignoramento.

Per quanto riferito le abitazioni, i lotti di terreno e le loro pertinenze che ricomprendono il compendio pignorato, sono costituiti dagli immobili di seguito generalizzati:

Unità negoziale n.1

Abitazione residenziale in Comune di Rende (CS) in Località BERTONI, Catasto Fabbricati, Zona censuaria 1, Foglio 19, Particella 861, subalterno 1, Cat. A/2, Consistenza 7 vani, Rendita 668,81 €, Indirizzo Loc. Bertoni, (Graffato al Subalterno 7, costituente la corte di 225 mq).

Comune H235 - RENDE (CS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 861 Subalterno 1

Sezione urbana - Foglio 19 Particella 861 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7,0 vani

-I dati riportati contraddistinguono gli identificativi catastali che definiscono per intero il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale definiti e denominati per come riportato nell'atto di pignoramento. Il sottoscritto ha ritirato le copie dei fascicoli presso la cancelleria del Tribunale e on-line tramite il portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it/PST/> e successivamente ha fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva; sopralluogo che si è tenuto in data 15/07/2024 (ALLEGATO 2). In occasione di quest'ultimo, il nominato CTU ha potuto effettuare una

rilevate eventuali difformità rispetto alla documentazione tecnica fornita dai competenti uffici comunali, e queste sono state puntualmente segnalate, censite e quantificate (ALLEGATO 2).

Oltre a tali verifiche si sono effettuate, come citato, alcune indispensabili misurazioni di raffronto e prodotto un ampio dossier fotografico. (ALLEGATO 8)

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 e disamine.

QUESITO 1 – Verifica della completezza della documentazione

Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

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 i titoli di possesso, i documenti catastali, i documenti tecnici e abilitativi per l'autorizzazione agli interventi sull'immobile, e tutto il novero della documentazione cartografica e catastale. Pertanto la documentazione in possesso, può dirsi nel merito esaustiva se si eccettuano piccole carenze di aggiornamento urbanistico relativamente all'appartamento di cui non risulta aggiornamento planimetrico in comune. Aggiornamento risolvibile in maniera non complessa e di cui si terrà conto con opportune riduzioni in fase di stima. (ALLEGATI 3 e 4)

QUESITO 2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli, (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)

Gli atti e i documenti pregiudizievoli prodotti nei riguardi della esecutato possono racchiudersi nel seguente elenco di documenti:

ELENCO CRONOLOGICO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Come riporta il certificato ventennale notarile, gli immobili sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto segue:

IPOTECA VOLONTARIA N. 6262/673 del 10/03/2020

in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 14/04/2000 al numeri 7414 RG 1140RP, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Calvelli Anna sede Rende (Cs) Irep. n. 11206 del 13/04/2000 Capitale di euro 92.962,24 - Ipoteca di euro 185.924,48

A favore: Banca Carime S.p.a. sede Rende (Cs)-C.F. 01831880784 (Domicilio ipotecario eletto Maior Spv S.r.l. -via V. Alfieri,1-31015 Conegliano)

Contro: Aurora Costruzioni S.r.l. sede Rende (Cs) C.F. 01764650782, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Rende (Cs) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX (Cs) il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, gravante sull'appartamento censito al foglio 19 particella 861 sub. 1 graffata la particella 861 sub.7;

QUESITO 3 – Documentazione tecnica.

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 200, n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Per la classificazione degli immobili sono state effettuate le verifiche documentali presso l'agenzia del territorio e l'ufficio tecnico del comune di Rende. Per quel che concerne l'agenzia del territorio si è provveduto ad ottenere le visure e gli estratti di mappa e le piante catastali. Sono stati inoltre richiesti ed allegati l'elenco immobili e lo schema di

inquadramento dei medesimi all'interno del complesso edilizio in cui si collocano, oltre naturalmente alle visure storiche delle unità immobiliari oggetto di perizia. Sono stati altresì richiesti e rintracciati presso i competenti uffici comunali, i titoli abilitativi nonché buona parte della documentazione tecnica e procedurale. Si sono recuperate le certificazioni urbanistiche per i terreni, e all'interno dell'apparato documentale rintracciato, nei confronti con quanto e divergenza tra le risultanze catastali e quanto presente negli archivi comunali, per il cui dettaglio si vedano l'ALLEGATO 3 e l'ALLEGATO 4.

QUESITO 4 – Descrizione dell'immobile

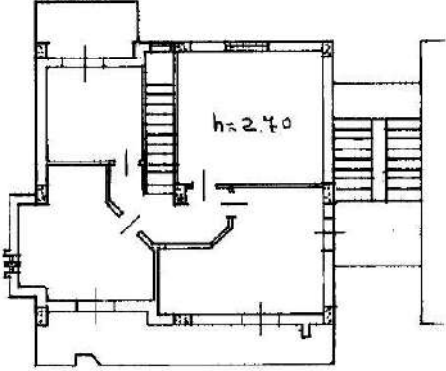
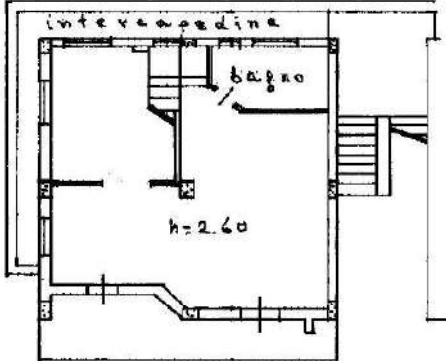
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti 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 all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti alla zona, (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza del centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, (strade, autostrade, ferrovie, porti aeroporti)nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

L'immobile pignorato si colloca nella zona universitaria di Rende in località Bertone, a monte del longitudinale insediamento delle strutture accademiche, sulle colline che si caratterizzano per esser sede di numerose abitazioni cui usufruisce a vario titolo la popolazione accademica.

La zona è assai vicina all'Ateneo, dalle cui strutture non dista che poche centinaia di metri, e gli spazi abitativi che compongono l'abitazione oggetto di stima, sono collocati al piano terra e al primo piano di un piccolo condominio rivolto a sud-est nel suo fronte principale e negli accessi. Il sito è servito da tutta una serie di strade che lo circondano o che si collocano in prossimità sempre pienamente fruibili all'uso carrabile per via della conformazione poco intasata degli insediamenti a mezza costa disposti sul leggero pendio collinare. Per quanto riferito, il tutto è collegato e visivamente ben relazionato ai servizi che la zona offre, e all'autostrada i cui svincoli distano pochi km, alle scuole e alla impiantistica sportiva. La zona è naturalmente dotata di rete fognaria, rete idrica, di rete elettrica di pubblica illuminazione. Offre inoltre servizi quali farmacie, ristoranti, sistemi ricettivi e tutto quanto possa insistere in un abitato di nuova erezione, anche se a forte caratterizzazione accademica.

Per comodità di trattazione e a vantaggio di chiarezza, dettaglieremo di seguito in maniera schematica il compendio immobiliare pignorato.

IMMOBILE	DESCRIZIONE
<p><u>Unità negoziale 1</u> Appartamento via Bertone in Rende Foglio 19, Particella 861, subalterno 1, Cat. A/2, Consistenza 7 vani, Rendita 668,81 €</p>	<p>Immobile sito in Località Bertone, Arcavacata di Rende, in edificio di recente costruzione. E' un immobile di ampia metratura, su due livelli. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi e le porte esterne in pvc, e le porte interne in legno. Rispetto a quanto depositato in comune l'immobile presenta una distribuzione più articolata cui fedelmente fa riscontro la documentazione catastale consultata e allegata. La difformità con quanto presente in comune è imputabile ad un intervento distributivo occorso in seguito al progetto o semplicemente a modifiche non riportate negli anni presso gli uffici comunali. Ad ogni modo è tutto facilmente risolvibile con procedure tecniche dal non oneroso impegno tecnico ed economico.</p>

<p>P.T.</p> 	<p>1° S.</p> 
Spazi interni appartamento	152 mq
Balconi e sbalzi	25 mq
Spazio Corte Giardino	225 mq

Il livello di finitura e impiantistico è piuttosto buono, e lo stato manutentivo e d'uso della struttura nel suo complesso è ottimo vista la relativamente recente epoca di costruzione.

Anche i vani e le pertinenze sono in ottimo stato e la qualità complessiva degli ambienti è di una discreta qualità dei materiali e di ricercatezza formale. (ALLEGATO 8) L'intera struttura è dotata di impianto idrico, idrico-sanitario, elettrico, termico. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono a doppio vetro in PVC e rifiniti internamente ed esternamente in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica se si eccettua per i bagni che sono in gres, gli ambienti sono tinteggiati con pittura comune colorata e spazzolata, le pareti verticali del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica così come porzioni della cucina, i sanitari sono del tipo comune. La pavimentazione esterna del balcone è realizzata con piastrelle in gres per esterno. Per il confronto fotografico della u.i.u. si faccia riferimento all'ALLEGATO 8.

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
Rende	19	861	1	A/2	2	7 vani
Rende	19	861	7			mq. 225

QUESITO 5 – Conformità del bene

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 nel 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.

Per la conformità ci si riferisce particolarmente al fabbricato e non al terreno che viene caratterizzato dalla destinazione urbanistica.

Per l'appartamento, la ricerca documentale presso il comune di Rende ha prodotto la documentazione completa fino alla agibilità dell'immobile, ciò a conferma che nella procedura abilitativa del medesimo tutte le fasi sono state espletate. Tuttavia negli archivi del comune di Rende è presente una pianta che non è conforme a quella catastale e a quanto presente sul posto specie per le divisioni e le tramezzature presenti al primo piano. Aldilà del sovrapporsi dei segni grafici a livello di disegno, cui si intuisce quelli in rosso (ALLEGATO 4) essere quelli definitivi, persistono delle discrepanze nella distribuzione interna, che non sono aggiornate. Aggiornamento che non è avvenuto probabilmente a causa di carenza documentale o di sopravvenute modifiche in corso d'opera o successive; è risolvibile con procedure non complesse di SCIA in sanatoria, cui si terrà conto assunto il costo di aggiornamento decurtato dal valore finale di stima.

Gli immobili quindi risultano nel complesso, almeno dal punto di vista volumico e stereometrico conformi al progetto e a quanto riportato nella domanda di pignoramento e nei relativi documenti catastali.

QUESITO 6 – Eventuale aggiornamento catastale.

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.

Per quel che concerne la conformità catastale, gli immobili risultano dotati di identificativo catastale e le piante degli immobili risultano conformi per larga parte a quanto rilevato in fase di sopralluogo e a quanto riportato nel compendio documentale catastale. Le difformità tra catasto e comune, sono meglio dettagliate al punto 5, ma per quel che riguarda il punto di vista complessivo degli immobili, le piccole divergenze si ridono a difformità nella distribuzione interna, che nella maggior parte dei casi comportano esigue difformità di distribuzione interna per l'adeguamento delle stesse, sui fabbricati oggetto di istanza peritale, le spese tecniche, non ammontano a più di 2.500,00 euro, largamente inquadrabili nel decremento del 15% del valore finale di stima.

QUESITO 7 – Destinazione d'uso urbanistica

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dai documenti rilasciati dall'ufficio tecnico del comune di Rende (ALLEGATO 4), e da quelli che sono ricavabili dai sistemi informatici del comune di Rende, su cui ricadono i terreni oggetto di relazione di stima, si può evincere quanto segue:

I terreni nel comune di Rende nel dettaglio quelli al foglio 19 pt.861 hanno destinazione d'uso:

Destinazione Urbanistica

Comune di Rende (CS) Foglio 19 Mappale 861

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Aree Esterne Unical CR (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992)	100 % - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Visualizza Normativa

Aree Esterne Unical CR (Residenziale - D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992)

Aree esterne Unical-CR

Tali zone sono quasi interamente attuate in ragione del PP "Aree esterne UNICAL" approvato con D.P.G.R. n.1381 del 27/04/1992.

L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di costruire con i seguenti indici e parametri:

- IF = 0,50 mc/mq
- H_{max} = 7,50 mt
- RC = 1/4
- DS = 6,00 mt
- DC = 5,00 mt

QUESITO 8 – Conformità urbanistica delle opere; documentazioni ed autorizzazioni presenti presso gli uffici comunali.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dell'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.

Dall'esame della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (ALLEGATO 4) si evince che gli immobili posseggano i titoli abilitativi alla costruzione, o comunque in linea con le documentazioni che all'epoca di erezione si rendevano necessarie.

IMMOBILE	DESCRIZIONE
Foglio 19 Particella 861 Subalterno 1 e 7 Appartamento Comune di Rende, località bertone	Esiste per l'immobile il permesso a costruire datato 261 del 4/II/1994 a nome di Aurora Costruzioni s.r.l. Ed esiste per il medesimo il certificato di agibilità datato 26 Marzo 1998 con prot. 198/98 (allegato 4) che racchiude e definisce tutto il novero dei titoli abilitativi intermedi.

QUESITO 9 – Vendita in lotti.

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi, l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'intero compendio immobiliare per conformazione e stereometria di fabbrica non è divisibile in lotti di vendita

QUESITO 10 – Verifica pignoramento pro-quota

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia di divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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, pervenendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro: l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c.e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Gli immobili risultano intestati in ogni loro parte agli esecutati.

QUESITO 11 – Stato dell'immobile; proprietà e possesso.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto di titolo dell'occupante, determinerà il valore locativo del bene.

L'immobile attualmente è completamente nelle disponibilità dell'esecutato e della moglie, e non esistono contratti di locazione ostativi alla vendita.

QUESITO 12 – Occupazione del coniuge separato.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile è occupato e ne fruiscono gli esecutati.

QUESITO 13 – Presenza di vincoli.

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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sui beni pignorati, così come si evince dall'esame documentale e dai riscontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Rende, non sono presenti vincoli di natura giuridica se non quelli che hanno generato la procedura esecutiva.

QUESITO 13bis – Spese di gestione e manutenzione.

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.

Le spese di gestione e manutenzione del bene sono relative esclusivamente al pagamento delle utenze e delle imposte comunali, e non risultano ulteriori spese per la gestione e la conduzione dell'immobile.

QUESITO 14 – Determinazione del valore di mercato.

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 opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario 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.

Il criterio di stima che si è inteso adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni simili 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, ma anche da precedenti perizie svolte dal sottoscritto nella zona, per i medesimi scopi, su immobili omologhi. 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	Rende <i>Periferica/DA SETTIMO A CUTURA SANTO STEFANO VIA ROCCHI DATTOLI UNIVERSITA` ARCAVACATA</i>
Abitazioni civili	940 – 1400 €/mq
Abitazioni tipo economico	870 – 1250 €/mq
Box	470 - 610 €/mq

Tabella OMI

Il Valore di Mercato nella tabella OMI è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda. Tenendo conto della qualità degli immobili e del contesto, (parcheggi, servizi, verde), della vetustà (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 si ritiene equo assumere un valore unitario pari a **€/mq 1200** per quel che riguarda l'appartamento, considerando nel parametro a mq anche il surplus che emerge dalla presenza della corte/giardino che contiene un ingresso per le auto ed eventuali posti macchina. Mentre si ritiene congruo **€/mq 600** per le aree scoperte, balconi e terrazze. Considerato lo stato manutentivo, l'anno di costruzione e la centralità/perifericità dei medesimi si può tranquillamente procedere come schematizzato in tabella.

Destinazione abitativa	Prezzo unitario a mq	Valore
<u>Appartamento in Via Bertone</u> Foglio 19 Particella 861 sub 1	<i>152,00 mq x 1.200,00 €/mq</i>	<i>182.400,00 €</i>
Balconi	<i>25,00 mq x 600,00 €/mq</i>	<i>15.000,00 €</i>
	<i>Totale</i>	<i>197.400,00 €</i>
Abbattimento 15% del valore	<i>199.800,00 – 15%</i>	<i>167.790 €</i> <i>ARROTONDAMENTO</i> <i>168.000,00 €</i>
VALORE FINALE		<u>168.000,00 € EURO</u>

QUESITO 15 – Foglio riassuntivo

Riporti in un 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 di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.

Descrizione dei beni: il compendio dei beni immobiliari è costituito un appartamento su due livelli ubicato in Rende (CS) alla via Bertone nelle immediate vicinanze dell'ateneo di Arcavacata.

Lotto immobiliare 1 Appartamento Identificazione catastale:						
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
Rende	19	861	1 graffato 7	A/2	2	7 vani

Natura del diritto e provenienza dell'immobile: diritto di proprietà pari a 1/2 per ogni esecutato in comunione dei beni.

Condizione: Attualmente l'immobile risulta occupato dai pignorati.

Limitazioni e vincoli: Non sono presenti contratti o accordi di locazione potenzialmente ostativi alla esecuzione immobiliare

Valore di stima:

VALORE LOTTO 1 PREZZO BASE	<u>168.000,00 €</u>
-----------------------------------	----------------------------

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 1 immobile con pertinenze e sviluppo unitario non è possibile la vendita in lotti separati. Tutto nell'immobile è funzionale alle attività di una unità abitativa e non è quindi frazionabile in lotti separati.

2. Sono state riscontrate alcune piccole difformità tra lo stato di progetto (concessione edilizia) e quanto rilevato sul posto, e riportato in catasto. Tali difformità, sono di lieve entità, nello stretto merito, di non aggiornamento della parte urbanistica comunale. Tutte situazioni che possono tranquillamente essere rimesse in pristino in tempi assai rapidi con piccole somme sicuramente ricomprese nel decremento valoriale del 15% che la procedura peritale impone.

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

Grimaldi li 07/11/2024

Il C.T.U.

Ing. Antonio Scarpino

