

Relazione di Perizia di Stima Immobiliare

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

P.E. 97/2023 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).....	13
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**

- **OLYMPIA SPV S.r.l.**, società unipersonale, con sede legale in via Vittorio Alfieri, n.1, Conegliano (TV), iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno con C.F. n. 052056490268, rappresentata e difesa dall'avv. _____ con studio legali in Cosenza alla via _____

DEBITORI ESECUTATI

- **Sigg.** _____ (CS) il _____
e _____
entrambi 2
residenti in _____
rappresentati e difesi rispettivamente dall'avv. _____ con
studio in Cosenza, _____ e dall'avv. _____
con studio in Casali del Manco,

CUSTODE

- **Avv. Monica Giardino**, con studio sito in Castrovillari, al Viale della Resistenza n. 52, pec: avv.monicagiardino@pec.giuffre.it.



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gerardo Nicoletti nato a Cosenza il 18/07/1990 e residente a Bisignano (CS) in Via Vincenzo Padula n. 5, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6402, nominato C.T.U. in data 11/12/2023 dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Cosenza, dott.ssa Assunta Gioia, prestato giuramento per via telematica in data 13/12/2023, redige la presente perizia di stima immobiliare relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 97/2023 del R.G. Esec. Imm. vertente tra **OLYMPIA SPV S.r.l.** e i sigg.

OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di un immobile ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), e in particolare:

- **Abitazione di tipo civile sita nel comune di Montalto Uffugo (CS), Via Goffredo Mameli n. 8, censita nel N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 7, particella 1107, sub 13 (cat. A/2);**

Il sottoscritto CTU ha esperito il primo sopralluogo di inizio delle operazioni peritali sull'immobile oggetto di stima in data 09/01/2024, alla presenza degli esecutati e del Custode avv. Monica Giardino.



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 (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 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 (*Allegato A*) 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. contenente le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile staggito 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)

L'immobile di che trattasi è stato acquistato dagli esecutati dalla Società
con sede in Luzzi (CS) con atto di compravendita del notaio
Leucio Gissona registrato in data 27/07/2007.

Alla Società quanto alienato era pervenuto dalla sig.ra
con atto di compravendita a rogito del notaio Cappelli Sergio del
06/05/2005, successivamente rettificato dallo stesso notaio in data
29/12/2010. Alla sig.ra lo stesso bene era pervenuto con atto di
donazione e divisione del 02/06/1981 a rogito del notaio Nappi Nunzio.

Dall'analisi dei documenti in atti risulta che sull'immobile pignorato, oltre all'ipoteca volontaria n. 7701 del 31/07/2007 in favore di Banca per la Casa

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



SPA e al pignoramento *de quo*, gravano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Legale n. 489 del 20/02/2017 in favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA;
- Ipoteca Legale n. 2676 del 06/10/2017 in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE.

RISPOSTA AL QUESITO 3)

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito al piano primo, posto sul lato nord-ovest, di un fabbricato a maggiore consistenza che si sviluppa su cinque livelli, identificato catastalmente al foglio di mappa n. 7, particella 1107, subalterno 13 del comune di Montalto Uffugo.

Si allega la planimetria dell'abitazione depositata presso il N.C.E.U. (*Allegato D*); l'estratto della mappa censuaria per l'identificazione della particella in esame risulta acclusa in calce alla Certificazione Notarile (*Allegato A*).

Non si rilevano discrasie tra l'identificazione catastale dell'immobile riportata nella visura e quanto riscontrato dal CTU in sede di sopralluogo dall'analisi delle mappe e planimetrie catastali.

RISPOSTA AL QUESITO 4)

Il sottoscritto CTU, insieme al Custode avv. Monica Giardino, previa comunicazione ai legali degli esecutati, in data 9/01/2024 si è recato presso i luoghi oggetto di perizia.

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

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

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



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

L'appartamento identificato al Lotto 1 è situato nel comune di Montalto Uffugo (CS) in località Taverna, su una traversa della via centrale G. Verdi.

Da un punto di vista ubicazionale l'immobile risulta ottimamente servito, con presenza di spazi verdi arredati, numerosi negozi e attività commerciali di vario genere, farmacie, tabacchi, ufficio Postale nel raggio di qualche centinaio di metri, inoltre lo svincolo autostradale di Montalto si trova a solo 1 km.

L'appartamento di che trattasi fa parte di un fabbricato a maggiore consistenza, con corte esclusiva intorno adibita a parcheggio per i condomini; l'edificio si sviluppa su cinque diversi livelli e risulta realizzato negli anni 2000 della tipologia in calcestruzzo armato a più campate e più impalcati di piano.

Si accede al cespite da Via G. Mameli tramite il portone principale, al civico n. 8, per mezzo del cancello carraio che conduce all'interno della corte esclusiva; per raggiungere i diversi appartamenti è possibile utilizzare la scala interna o l'ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano primo, sul lato nord-ovest dell'edificio e si sviluppa in pianto una superficie di circa 122 metri quadri lordi così suddivisa: la zona giorno, alla quale si accede dall'ingresso per mezzo di un portoncino blindato, è composta da un ampio soggiorno, da un piccolo ripostiglio e dalla cucina, con annesso balcone, mentre la zona notte comprende tre camere da letto, di cui una principale con balcone, e due bagni.

Al netto delle tramezzature e delle tamponature esterne la superficie calpestabile risulta pari a poco più di 110 mq, oltre ai due balconi che complessivamente misurano una superficie di circa 16 mq.

In tutti gli ambienti, a meno del piccolo ripostiglio, sono presenti delle finestre; l'altezza di interpiano risulta di circa 2,80 m.

Tutti i locali sono intonacati e ottimamente tinteggiati; i due bagni, completi di lavabo e wc, con vasca da bagno in uno e doccia nell'altro sono pavimentati e rivestiti da piastrelle fino ad un'altezza di 1,8÷2,2 m.



Le porte interne sono in legno impiallacciato con maniglie cromate, mentre gli infissi sono in alluminio con oscuranti avvolgibili.

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

Gli impianti, termico ed elettrico, risultano di recente realizzazione e comunque in buono stato di manutenzione.

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 civile sita in Via G. Mameli n. 8, piano 1 e identificata al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 7, particella 1107, sub 13 (cat. A/2) costituita da 6,5 vani catastali;*

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Dal sopralluogo esperito sull'immobile il CTU ha rilevato una buona congruenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, a meno di piccole difformità.

Nella fattispecie la planimetria depositata in catasto non riporta un tramezzo di divisione, realizzato in cartongesso all'interno di una camera da letto e la chiusura in vetro di una parte del balcone della zona giorno.

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 B2 – zona di completamento e rinnovo urbano.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 8)

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

Nella fattispecie l'intero fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 91 del 03/08/2005 (*Allegato G*) e successivo Permesso di Costruire in Variante n. 127 del 29/12/2008 (*Allegato H*).

Successivamente, per l'appartamento oggetto della presente stima è stata presentata dagli esecutati CILA prot. n. 6481 del 01/04/2014 per la realizzazione della vetrata sul balcone in corrispondenza della cucina.

Dalla ricerca documentale eseguita presso l'Ufficio Tecnico risulta che la società _____ in data 03/03/2016 con nota prot. n. 4377 richiedeva l'agibilità per l'intero fabbricato identificato al foglio di mappa n. 7, particella n. 1107; all'esito dell'istruttoria il Responsabile del Settore Urbanistica richiedeva integrazioni necessarie al perfezionamento del rilascio dell'agibilità, che ad oggi non risultano ancora prodotte.

Si allega Relazione di sopralluogo prot. n. 1194 del 17/01/2017 rilasciata dall'Ufficio Tecnico (*Allegato I*).

14

RISPOSTA AL QUESITO 9)

L'immobile oggetto di stima è un appartamento a piano primo posto sul lato nord-ovest di un fabbricato a maggiore consistenza che si sviluppa su cinque livelli.

Per le sue caratteristiche costruttive, quindi, il cespite immobiliare dovrà essere venduto in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 10)

L'immobile di che trattasi risulta pignorato per l'intero, essendo gli esecutati entrambi proprietari per la quota di 1/2 in regime di comunione di beni.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 11)

L'immobile staggito, per come rilevato in sede di sopralluogo dal CTU e dal Custode, risulta occupato dagli esecutati.

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.

RISPOSTA AL QUESITO 13 bis)

Per l'immobile oggetto di stima le spese condominiali fisse di gestione sono pari a € 31,00 mensili.

Non risultano spese di 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,

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



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 civile sita in Via G. Mameli n. 8, piano 1 e identificata al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al foglio 7, particella 1107, sub 13 (cat. A/2) costituita da 6,5 vani catastali – appartamento posto al primo piano, lato nord-ovest del condominio denominato

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 122 mq e le superfici scoperte a 16 mq (balconi), da considerarsi con un'aliquota del 50 %.

In definitiva si avrà:

$$S_{\text{comm(Ab)}} = 122 \text{ mq} + (16 \text{ mq}) * 0,50 = 128 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **850 €/mq** e **1.250 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche risulta tra **800 €/mq** e **1.060 €/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 **950 €/mq**, rientrante all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricedenti nella stessa zona.



Considerando quanto esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **121.600,00**.

LOTTO 1			
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO			
FOGL. 7 PART. 1107 SUB 13			
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERC. (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)</i>	<i>VALORE STIMATO IN €</i>
ABITAZIONE	128	950	121.600,00
TOTALE LOTTO 1			121.600,00

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoluti. 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:

$$121.600,00 * 85\% = \mathbf{103.360,00 \text{ €}}$$

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). Lo stesso viene riportato in formato word, accluso alla busta telematica, unitamente a tutti gli allegati in pdf.

L'Allegato O, infine, 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

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



*Perizia di Stima immobiliare – CTU
Tribunale Ordinario di Cosenza*

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

Bisignano, addì 17 febbraio 2024

Il CTU

Ing. Gerardo Nicoletti



18

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)
E-mail: gerardo.nicoletti@alice.it
PEC: gerardo.nicoletti@ingpec.eu



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0335977 del 21/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via G. Verdi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 1107
Subalterno: 13

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Cosenza

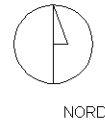
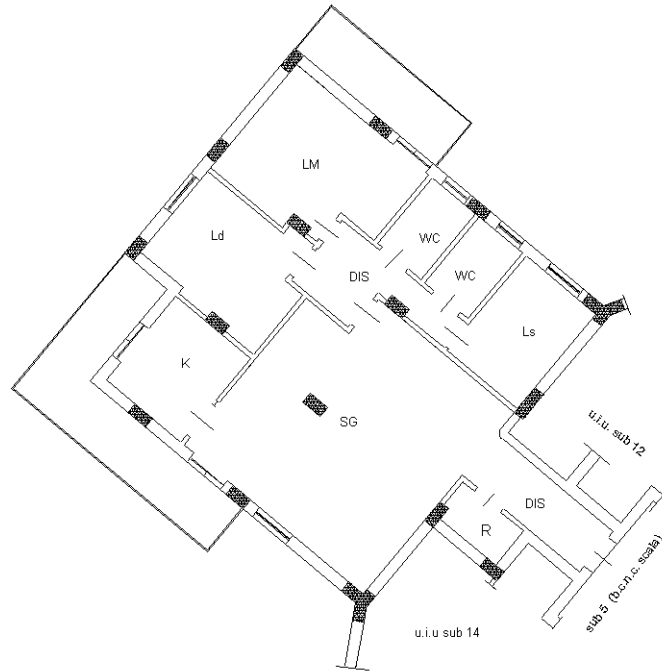
N. 1068

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo

H= cm. 275



Ultima planimetria in atti











