RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)
SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N.22/2024 r.g.e.

CREDITORE PROCEDENTE: PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.
QUALE MANDATARIA DI ALTEA SPV S.r.l. sede MILANO VIA VALTELLINA 15/17 MILANO
DEBITORE: [redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. ALESSANDRO PAONE

La C.T.U: Arch. Giuseppina Straface

C.T.U. Straface Giuseppina Cariati(CS) - Via Magenta,31
mobile 339.2038335
mail: pinaesse@tiscali.it pec : arch.pinaesse@archiworldpec.it

Ill.mo G.I. ,Dott. ALESSANDRO PAONE

PREMESSA

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Giuseppina Straface, iscritta all'ordine degli architetti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Cosenza, n. 752 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Castrovillari (CS), su incarico del Giudice dell'Esecuzione del 16/04/2024, accettai l'incarico il 19/04/2024 nella procedura di esecuzione immobiliare n.22/2024 R.G.E.,redige la seguente Relazione di Perizia, in conformità allo schema riportato nel Verbale di Incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato la documentazione disponibile, mi veniva comunicato con Pec del 19/04/2024 dal Custode Dott. Le Vote Antonello ,che il giorno 09 Maggio alle ore 9:00, avrebbe dato inizio alle attività peritali con contestuale sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in Rossano-Corigliano, Via Acheropita Federico,2 , Il giorno stabilito, recatomi sul posto, risultavano presenti il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted],
per il creditore Procedente è presente il Custode dott. Le Vote Antonello . In tale circostanza, avendo accesso al bene, procedetti quindi a ispezionare il bene, ad effettuare diverse fotografie, a rilevare le caratteristiche dell'unità immobiliare e dello stato generale dell'immobile,eseguendo tutti i rilievi necessari. Procedetti poi a ricercare informazioni sul mercato immobiliare e ad effettuare le ulteriori indagini, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi telematici, presso L'Agenzia delle Entrate di Cosenza e all'ufficio tecnico del Comune di Corigliano-Rossano (CS), la quale a quest'ultimo trasmisi per Pec del 27/08/2024 la richiesta degli atti abilitativi del fabbricato ove è posto l'unità immobiliare oggetto di causa .

QUESITO 1.
Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art.567, 2° comma c.p.c. (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) mediante l'esame della documentazione in atti

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento Immobiliare si evince che il bene immobile pignorato è il seguente:

- un'unità immobiliare posta in un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra, l'unità di che trattasi è posta al piano primo secondo fuori terra, Comune di Corigliano Rossano(CS) censito in Catasto fabbricati al foglio n°24 particella n°395 sub 4 cat A/2 vani 6,5 rendita catastale € 251,77.

1. Atto di Precetto a firma dell' Avvocato Aldo Bissi;

Esaminata la documentazione in atti, si è accertato che la documentazione è completa come attestato dai seguenti documenti:

2. **atto di Precetto** contro i sig.ri [redacted] intimando il pagamento alla società Altea SPV S.r.l. la somma di 69.655,57 oltre interessi legali;
3. **Ipoteca volontaria** in data 04/08/2005 i sig.ri [redacted] stipulavano a favore : con Unicredit s.p.a. contratto di mutuo fondiario per l'importo di € 100.000,00 a ministero del Notaio Dott. Pasquale Romanello in Corigliano-Rossano rep. n. 54345 racc. 10384, registrato a Corigliano-Rossano il 19.08.2005 al n. 1073 serie 1ª garanzie delle obbligazioni assunte, il 10.08.2005 veniva iscritta ipoteca volontaria ai nn. 31370 reg.gen. E 12494 reg.part. sui beni di proprietà dei predetti mutuatari siti tra via dei Greci e Via Federico Achiropita snc per l'importo complessivo di € 200.000,00 ;
   Il suesposto pignoramento ha per oggetto:

QUESITO N°2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

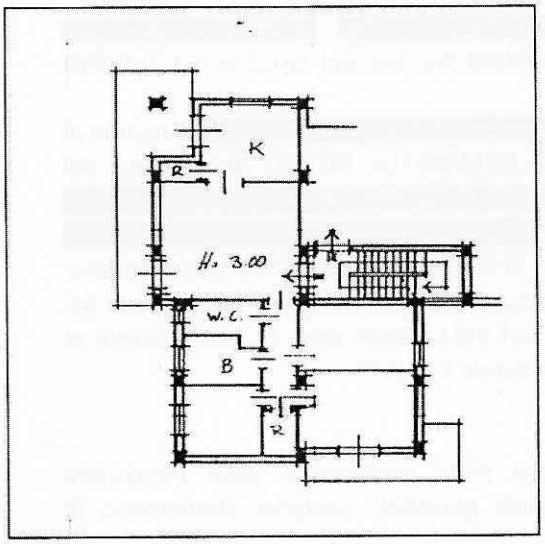
Effettuate visure aggiornate online, è stata verificata la correttezza dei dati identificativi delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e lo stesso si ritiene idonei all'esatta identificazione del bene oggetto di causa.

Si riporta di seguito i dati dell'unità immobiliare oggetto di causa:

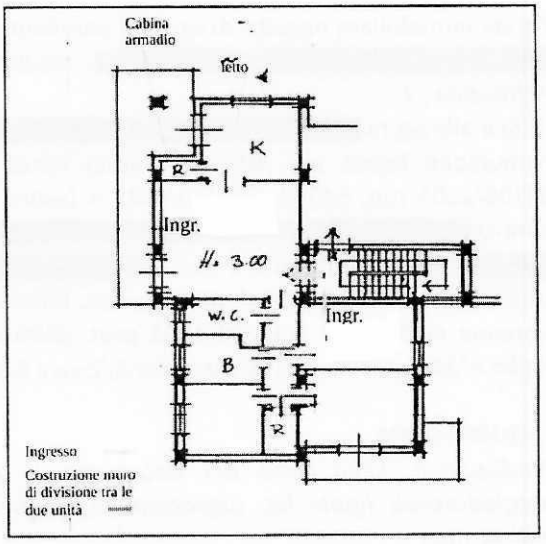
unità immobiliare posta al piano quarto Censita al N.C.E.U. del Comune di Corigliano-Rossano al foglio n°24 particella n°395 sub 4 cat A/2 vani 6,5 rendita catastale € 251,77..

1. consistenza 151/mq totale aree scoperte 142/mq .

1- Planimetria Catastale



2- variazione planimetrica - stato di fatto-



In Banca Dati del Catasto (Agenzia delle Entrate - territorio), è presente la Scheda con le planimetrie dell'immobile pignorato; dalla comparazione tra il rilievo eseguito dalla sottoscritta e le scheda catastale risultano variazioni nella distribuzione interna, l'intera unità immobiliare è stata divisa in due unità, divisione che è stata effettuata da entrambi gli esecutati a seguito di separazione coniugale.
(cfr. rilievo)

confini dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Corigliano-Rossano della Provincia di Cosenza, confina:
-Nord – con altra proprietà;
-Sud – con appartamento sig.ra [redacted] (divisione avvenuta di comune accordo a seguito della separazione) ;
-Ovest – con altri fabbricati ;
-Est - con strada comunale ;

QUESITO N°3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio fino alla data del titolo di provenienza, trascritto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, attraverso l'acquisizione delle visure storiche per immobile, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità:

l'unità immobiliare oggetto di causa è pervenuto al sig. [redacted] , [redacted], residente in ROSSANO tra Via dei Greci e via Federico Achiropita , 2
(CS) e alla sig.ra [redacted],in regime di comunione legale per Atto di vendita notar PASQUALE ROMANELLO NOTAIO IN Rossano del 04/08/2005 rep. 54344 , di formalità a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] per diritti di 1/2 e di [redacted] in ragione di ½ tutti in solido per l'intera proprietà.
Unità immobiliare posta al piano primo, fabbricato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Rossano il 10/08/1981 prot. 3520 e variante del 05/12/1984 prot n. 14449 censiti al foglio n°24 particella n°395 sub 4 cat A/2 vani 6,5 rendita catastale € 251,77.

QUESITO N°4

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

a. Domande Giudiziali: nessuna;
b. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno;
c.: il sig [redacted] mi attesta che nella separazione giudiziaria allora i coniugi di comune accordo hanno proceduto alla suddivisione dell'immobile oggetto di causa;
d. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno;
e. Iscrizioni: per il bene sopra esaminato, allo stato attuale gravano le seguenti iscrizioni:
1. **Ipoteca Volontaria** in data 04/08/2005 i sig.ri [redacted] stipulavano a favore : con Unicredit s.p.a. contratto di mutuo fondiario per l'importo di € 100.000,00 a ministero del Notaio Dott. Pasquale Romanello in Corigliano-Rossano rep. n. 54345 racc. 10384, registrato a Corigliano-Rossano il 19.08.2005 al n. 1073 serie 1ª . A garanzie delle obligazioni assunte, il 10.08.2005 veniva iscritta ipoteca volontaria ai nn. 31370 reg.gen. E 12494 reg.part. sui beni di proprietà dei predetti mutuatari siti in via dei Greci snc per l'importo complessivo di € 200.000,00 ,derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario; durata 20 anni , come da Atto notarile a rogito Pasquale Romanello, Notraio in Rossano , in data 16/02/2011 rep. 84132/33873;
f. Atto di precetto :
intima e fa precetto ai sig.ri [redacted] per l'importo di € 69.655,57 oltre interessi anche di mora maturati e maturandi fino al completo soddisfo .
g. Eventuali cause in corso: allo stato attuale, la sottoscritta, in base alla documentazione acquisita ed in suo possesso, è a conoscenza di cause riguardanti i beni pignorati e come sopra identificati solo contro il creditore procedente.

QUESITO N°5
regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali ,alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica, ha avuto inizio con la mia richiesta inviata a mezzo PEC all'ufficio competente del comune di Corigliano Rossano in data 26/08/2024.
Dalle ricerche effettuate presso gli uffici preposti , è emerso quanto segue:

- **Destinazione Urbanistica della Zona**: il fabbricato secondo il vigente Strumento Urbanistico (P.R.G.) epoca di realizzazione del fabbricato, in Zona B di "Completamento", detta destinazione e ad oggi confermata nello stralcio del PSA come zona TUR2 Tessuti residenziali a media densità . (cfr. allegato D)
- - **Liceità Urbanistica**
  il fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia del 10/08/1981 ,questa viene richiamata nella Variante del 05/12/1984 Prot. 14449, Relativa alla realizzazione per la costruzione di un piano mansardato.
- **Agibilità**
  allo stato attuale, per il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare non è stata rilasciata o richiesta nessun certificato di agibilità.
  Ai fini della regolarizzazione dell'Agibilità dell'unità immobiliare oggetto di controversia occorre procedere alla comunicazione di inizio lavori asseverati relativi ad oggi alla suddivisione dell' appartamento , presentando al Comune interessato dapprima una C.I.L.A. o S.C.I.A, relativo ai lavori effettuati, affinché le unità immobiliare vengano fusi costituendone l'originario appartamento. La documentazione per la Segnalazione Certificata di Agibilità, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione: Certificato di Collaudo Statico ; conformità impianti e collaudo degli stessi, altre attestazioni del tecnico asseverante e del direttore dei lavori, Il costo previsto per la regolarizzazione dell'agibilità del piano primo (abitazione),allo stato attuale, sono di difficile determinazione a causa degli innumerevoli lavori da effettuare affinché lo stesso sia reso conforme ai requisiti igienico-sanitari richiesti

dalle norme in vigore (in particolare dal Titolo III - Agibilità degli edifici del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dal Regolamento di Igiene del Comune).

QUESITO N°6

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per il fabbricato ove insistono le unità immobiliari oggetto di causa non risultano istanza di condono a nome dei sig.ri ne da parte dei vecchi proprietari .
Mi pregio sottolineare che l'unità oggetto di causa allo stato attuale risulta suddivisa in due unità abitative a seguito di una separazione giudiziaria e da comuni accordi presi dai sig.ri [redacted], un'unità è utilizzata dal sig. [redacted] (cfr Allegato C Rilievo), l'altra utilizzata dalla sig.ra [redacted] .

QUESTO N° 7

Eventuale attività di accatastamento, divisione.

Dall'esame della certificazione catastale e reperimento a mezzo specifica visura della planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del territorio sezione fabbricati, definendo l'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU ha rilevato difformità con lo stato dei luoghi. L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpiscono parti comuni in quanto, riguardano nella loro consistenza immobili catastalmente individuabili accesso autonomo attraverso le scale condominiali (cfr. Allegato C Rilievo)

QUESITO N° 8

notizie relative all'assistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici ....storici.

Sul bene pignorato non esistono vincoli Idrogeologico, non esistono diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche) censi ,livelli o usi civici.

QUESITO N°9

Indicazione importo annuo spese di gestione o manutenzione..... indicazione su eventuali spese condominiali non pagate, indicazione sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativo al bene pignorato.

Il fabbricato ove è posta l'unità in oggetto consta di più unità di proprietà diverse, al momento del sopralluogo non esistono spese condominiali non pagate.

QUESITO N°10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale del compendio immobiliare non colpisce parti comuni in quanto, riguarda nella sua consistenza un' unità immobiliare catastalmente individuabile.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Vani
24	395	4	A/2	1	151/mq	151/mq	6,5

QUESITO N°11

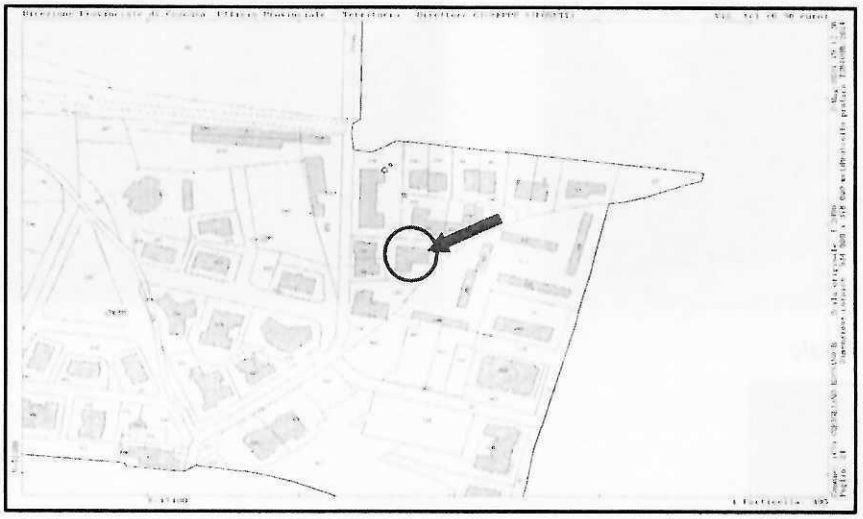
DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

L'appartamento di che trattasi è posto in un fabbricato di maggiore consistenza composto da quattro piano fuori terra, posto nella zona centrale del Comune di Corigliano Rossano, tra via Dei Greci e Via Achiropita Federico . L'appartamento oggetto di causa è censito al N.C.E.U. del Comune di Corigliano-Rossano al Foglio n. 24, Mappale n.395, sub. 4, piano primo cat. A/2,classe 1 vani 6,5.

Il fabbricato ove insiste l' unità immobiliare oggetto presenta due lati confinante con strade pubbliche di cui si è detto delimitata da una recinzione in ferro sui quattro lati del cortile. Su detta area di pertinenza vi si accede da Via Achiropita Federico accesso principale; gli accessi sono protetti da cancelli in ferro battuto (Cfr foto n. 2)

La struttura portante del fabbricato è in travi e pilastri in cemento armato, con fondazione del tipo a travi rovesce in cemento armato. I solai sono realizzati con travetti in c.a. con interposte pignatte in laterizio e soprastante massetto in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo a falde, anch'essa realizzata con solaio inclinato in cemento armato, con manto di copertura in tegole. Il fabbricato è rifinito in ogni sua parte .Le tamponature sono realizzate in mattoni forati del tipo 21 fori e 8 fori.

mappa catastale



Ortofoto con sovrapposizione catastale



Foto 1- vista fabbricato Foto 2





ingresso condominiale

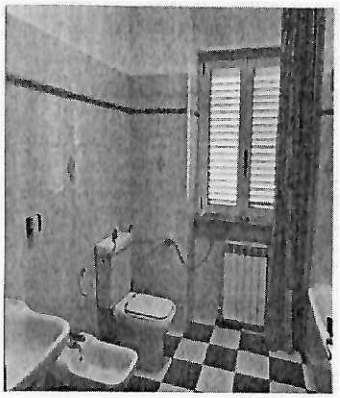


QUESITO 12 DIVISIONE IN LOTTI, DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Dagli elaborati grafici catastale raffrontati con il rilievo dello stato di fatto si evince che l'appartamento oggetto di causa è stato suddiviso in due unità immobiliari: a destra del vano scala accesso all'appartamento occupato dalla sig.ra [redacted] e accesso centrale dal pianerottolo del vano scala appartamento occupato dal sig [redacted].

LOTTO 1 - Unità immobiliare occupata dalla sig.ra [redacted]

vano bagno



stanza da letto matrimoniale



stanza da letto 2



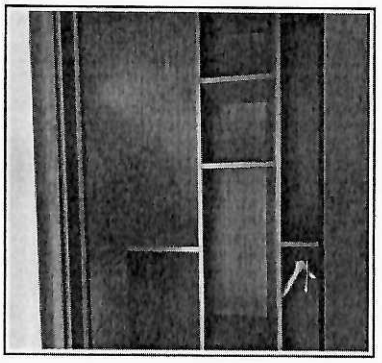
zona cucina /ingresso



corridoio



guardaroba



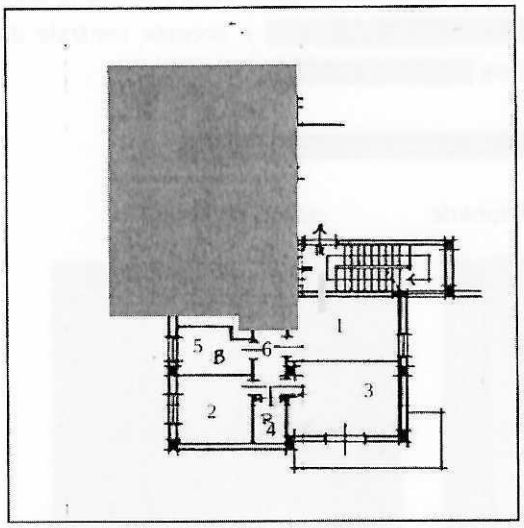
ingresso



particolare infisso



planimetria con individuazione lato appartamento occupato dalla sig.ra



a) unità immobiliare
INGRESSO
1- ANGOLO COTTURA/INGRESSO
2- CAMERA DA LETTO SINGOLO
3- CAMERA DA LETTO DOPPIA
4- GUARDAROBA

la parte coperta in blu indica l'appartamento occupato dal sig.

n°	vano	mq
1	Ingresso/angolo cottura/pranzo	16,80
2	Letto singolo	12,54
3	Letto doppio	20,00
4	guardaroba	3,75
5	bagno	7,55
6	corridoio	6,58
	TOTALE SUPERFICIE da rilievo	66,42
	Più 10% muri e divisori	73,06

CONSISTENZA DEI BALCONI E TERRAZZE

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 – Balconi e terrazze: computate al 30% fino a 25 mq , più la 10% per la quota eccedente i 25mq)

	Balconi e terrazzo	mq	Sup. ragguagliata
	balcone	13,28	13,28*30%=3,50
	TOT. Area scoperte	13,28	(B) 3,98
	TOTALE (A) +(B)	**77,04**	

La parte dell'appartamento occupato dalla sig.ra [redacted], ha accesso dal pianerottolo condominiale direttamente in un vano utilizzato ad angolo cottura/pranzo, da questa si ha accesso alla zona notte composta: da vano bagno e due stanze da letto. L'unità si presenta con pavimento in grès porcellanato e il vano bagno completo di sanitari e rivestimento fino ad altezza di mt 1,80, nel vano camera da letto matrimoniale è stato ricavato una piccola cabina armadio, l' appartamento è tinteggiato al ducotone. Gli infissi sono con telaio in alluminio con doppio vetro e la porte interne sono è del tipo tamburate. L'impianto elettrico è sottotraccia fatta eccezione per il boiler che alloggia nel vano bagno dove l'accensione avviene tramite un filo elettrico posto in stato precario.
Nel complesso è in buone condizioni.

LOTTO 2-**Unità immobiliare occupata dal sig.** [redacted]

vista ingresso/soggiorno/pranzo



wc



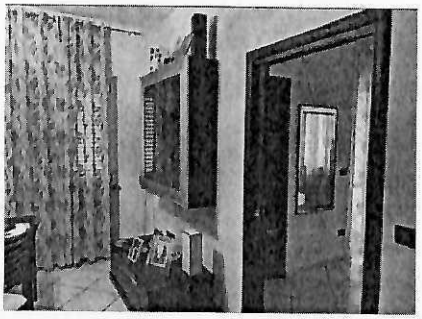
antingresso wc utilizzato da guardaroba



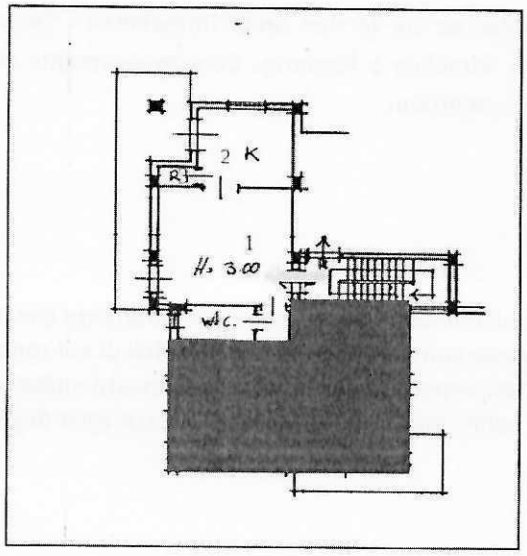
camera da letto



scorcio soggiorno/letto



planimetria con individuazione lato appartamento occupato dal sig.



b) unità immobiliare

INGRESSO

1- ANGOLO COTTURA/INGRESSO/PRANZO

2- CAMERA DA LETTO DOPPIA

3- GUARDAROBA

4- WC

a parte coperta in rosso indica l'appartamento occupato dalla sig. ra

n°	vano	mq
1	Ingresso/angolo cottura/pranzo	37,12
2	Letto doppio	17,20
3	guardaroba	1,40
4	antingresso/wc	6,25

	TOTALE SUPERFICIE da rilievo	61,97
	Più 10% muri e divisori	**(A)68,17**

CONSISTENZA DEI BALCONI E TERRAZZE

(Calcolo secondo l'Allegato "C" al DPR 139/1998 – balconi e terrazzi: computate al 30% fino a 25 mq, più 10% per la quota eccedente i 25%)

	Balconi e terrazzo	mq	Sup. ragguagliata
	balcone	42,84	25,00*30%=7,50
		17,84	17,84*25%=4,46
	TOT. Area scoperte	23,10	(B)11,96
	Superficie totale (A) + (B)	**80,13**	

La parte dell'Appartamento occupato dal sig. [redacted], si accede direttamente in un vano utilizzato ad angolo cottura/pranzo/ salotto da quest'ultima si accede alla camera da letto matrimoniale e al vano wc. L'unità si presenta con pavimento in grès porcellanato e il vano bagno completo di sanitari e rivestimento fino ad altezza di mt 1,80, nel vano camera da letto matrimoniale è stato ricavato una piccola cabina armadio, l'appartamento è tinteggiato al ducotone. Gli infissi sono con telaio in alluminio con doppio vetro e tapparelle esterne in alluminio, la porte interne sono del tipo tamburate. L'impianto elettrico è sottotraccia .

Preciso sottolineare, che le utenze non sono state suddivise tra le due unità immobiliari . Sono presenti gli impianti tecnologici fondamentali, elettrico, idraulico e fognario. Complessivamente si può affermare che l'unità immobiliare versa in un buone condizioni.

QUESTO 13

CRITERIO E METODO DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene effettuato con il Procedimento Sintetico Comparativo. L'immobile cioè viene comparato con altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. A tal fine, sono state esperite delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato, riferiti ad edifici ed locali ubicati nella stessa zona degli immobili oggetto di stima.

a) INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per locali aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo:

Locali ad uso abitazione

- Valore di Mercato (€/mq): Min 800,00 - Max 1.100,00
  € 800,00+ € 1100.00=€ 1900/2=€ 950,00

b) Fonte: Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Ag. Territorio) Banca dati delle quotazioni immobiliari.
L'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio attribuisce un valore unitario medio compresi nel seguente intervallo:

- Locali ad uso abitazione Valore di Mercato (€/mq): Min 700,00 - Max 1.050,00

Valore di Mercato O.I.A.T. Valore di Mercato O.I.A.T. abitazione= € 700,00 + € 1.050,00 =€ 1.750/2=€ 875/mq (media Valore di Mercato).

b) valore di Mercato Borsino Immobiliare.it =quotazione di un valore medio € 629,00/mq .

Dalla media dei valori determinati tra i valori di stima si è determinato il più probabile valore di mercato pari a : (€950+ € 875,00 + € 629,00+)= € 2.454/3 = **€ 818,00/mq**
considerato che l'intera unità immobiliare è stata suddivisa in due unità immobiliari una detenurta dal sig. [redacted] e l'altra detenuta dalla sig.ra [redacted], ho ritenuto opportuno formare due lotti LOTTO 1 e LOTTO 2 essendo ad oggi l'unità immobiliare suddiviso in due appartamenti distinti e separati.

QUESITO 13
- VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U. ritiene che il valore unitario delle unità immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, di quelle che incidono sia positivamente che negativamente, sia il seguente:

- CALCOLO DEL VALORE

LOTTO UNICO

a) unità immobiliare occupata dalla sig.ra [redacted]

UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N.24 PART. 395 SUB.4 CATEGORIA A/2
TOTALE LOTTO 2 - mq 77,04x € 818,00€/mq = € 63.018,72 EURO.

b) unità immobiliare occupata dal sig. [redacted]

UNITA' IMMOBILIARE, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO N.24 PART. 395 SUB.4 CATEGORIA A/2
TOTALE LOTTO 1 : - mq 80,13 x € 818,00€/mq = € 65.546,34 EURO.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO

€ 63.018,72 + € 65.546,34 = € 128.565,06

CONCLUSIONI

La sottoscritta C. T. U. , avendo eseguito le seguenti operazioni (Ispezione dell'immobile, ricerche presso il Comune, l'Agenzia del Territorio) ed avendo dato risposta ai punti dei quesiti posti, effettuata fa stima del lavoro delle unità immobiliari, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Cariati li 10/09/2024

La C.T.U.
Arch. Giuseppina Straface

indice:

1) *Premessa;*
2) *Svolgimento delle operazioni di consulenza ;*
3) *QUESTI:1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13*
4) *conclusioni;*
5) *Allegati:*

-verbale di sopralluogo ;
-Copia Atto Notarile - (allegato A)
-visura,planimetrie catastali, elaborato planimetrico riferita all'unità immobiliare, visura ipocatastale (allegato B);
-Rilievo delle unità immobiliari scala 1:100 ; (Allegato C);
- stralcio e norme PSA ,Copia Concessione Edilizia e Variante (allegato D);
-Pec Richiesta documenti presso Comune di Corigliano Rossano, ricevuta di pagamento, diritti di segreteria e visure , ricevuta pec avv. Aldo Bissi e Antonello Le Vote [redacted] (allegato E);

6) *sentenza di separazione.*
-Parcella.