

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva n. 10/2024

VERTENZA TRA:

**BCC GESTIONE CREDITI – Società per la Gestione dei Crediti –
SPA**

(Creditore)

CONTRO:

[REDACTED] (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 ZUMPANO**
- **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. 10/2024 del R.G. Esecuzioni Immobiliari tra **BCC GESTIONE CREDITI – SOCIETÀ PER LA GESTIONE DEI CREDITI – SPA** contro [REDACTED] come da nomina avvenuta in data 12 GIUGNO 2024 (ALLEGATO 1) e da verbale di giuramento redatto in data 13 GIUGNO 2024 (ALLEGATO 1) è stato incaricato per la redazione della relazione peritale in merito alla citata procedura che riguarda un compendio immobiliare sito in Zumpano alla via MENNA .

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 Zumpano (CS) in Località MENNA ,

Comune H235 - ZUMPANO (CS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Zona censuaria 2

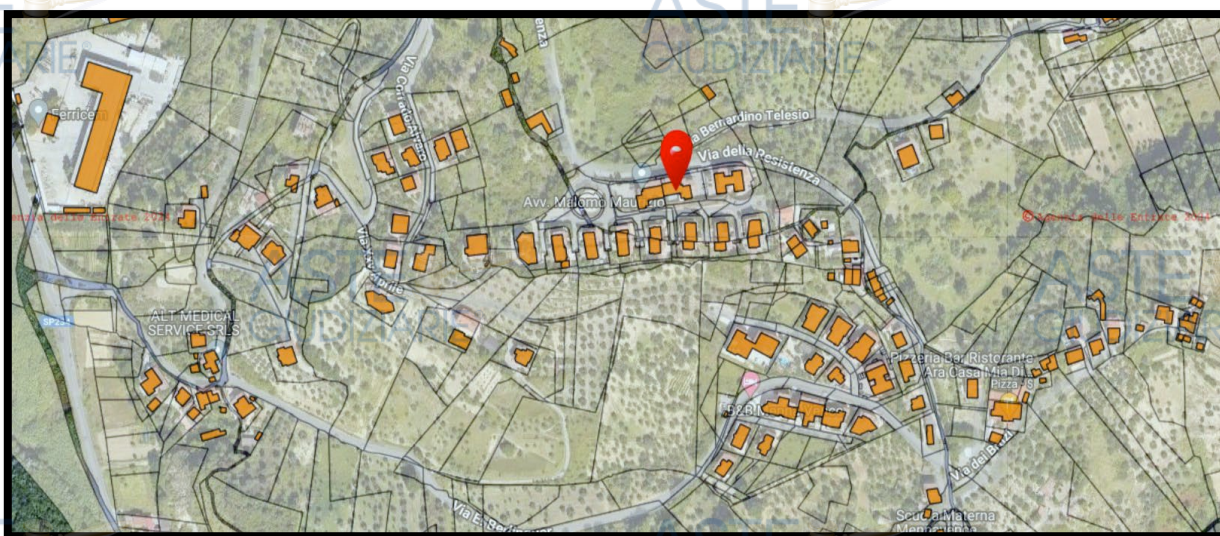
Foglio 2 Particella 441 Subalterno 27

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE- Consistenza 4,5 vani Rendita € 336,99

- 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 12/07/2024 (ALLEGATO 2). In occasione di quest'ultimo, il nominato CTU ha potuto effettuare una serie di misurazioni e un rilievo fotografico completo dell'immobile e dei vani di pertinenza dello stesso, catalogando e riportando caratteristiche intrinseche ed estrinseche del medesimo.

Inoltre è stato possibile effettuare alcune verifiche dimensionali constatando anche lievi difformità rispetto alla situazione documentale comunale nella suddivisione interna dell'appartamento che costituisce il novero degli immobili pignorati che meglio dettaglieremo a seguire. (ALLEGATO 2).

Nello specifico, l'immobile, inserito al secondo piano di un condominio distribuito su tre LIVELLI più mansarde, si trova in Via della resistenza in contrada Menna sulle colline di Zumpano, a monte e in prospicenza dell'area urbana della città di Cosenza, in un contesto edilizio che ha attraversato negli anni profonde trasformazioni grazie e a causa alla vicinanza con il capoluogo.



Per il medesimo in fase di sopralluogo, si è presa visione degli ambienti dettagliando consistenza e conduzione manutentiva, verificando con apposite misurazioni l'entità, stereometria e stato dei luoghi in generale, nonché le condizioni sia dei locali che dei servizi condominiali connessi, verificando le caratteristiche costruttive di questi, la disposizione degli elementi strutturali all'interno del corpo di fabbrica e la divisione funzionale interna. Si sono 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 rintracciata, 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 con una SCIA in sanatoria e di cui si terrà conto, con opportune riduzioni valoriali, 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

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA N. 1370/159 del 19/01/2009 derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio Cristofaro Espedito Claudio del 16/01/2009, rep. n. 80431/31317, - Capitale di euro 90.000,00 - durata anni 30 anni - Ipoteca di euro 180.000,

A favore: Banca Carime Società Per Azioni sede Cosenza (Cs) C.F. 13336590156

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 2719/2361 del 25/01/2024

A favore: Fondo di Garanzia Dei Depositanti Del Credito Cooperativo sede Roma, codice fiscale 96336220585

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

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 Zumpano. 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 e all'interno dell'apparato documentale rintracciato, 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

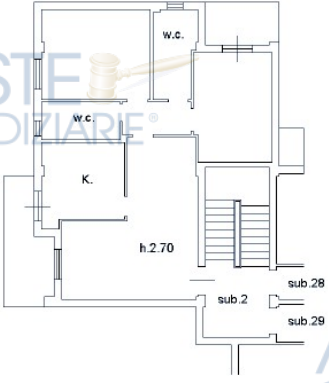
Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene, (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici,); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento 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 collinare di Zumpano in località Menna, a monte dell'asse longitudinale della conurbazione Cosenza Rende a pochi km dalla medesima e dal centro cittadino.

L'appartamento oggetto di stima, è collocato al secondo piano di un piccolo condominio rivolto a Nord-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 vista città. 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 e tutto quanto possa insistere in un abitato di nuova erezione, anche se a caratterizzazione periurbana.

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

IMMOBILE	DESCRIZIONE
<u>Unità negoziale 1</u> Appartamento in contrada Menna nel comune di Zumpano, in via della Resistenza Foglio 2, Particella 441, subalterno 27, Cat. A/2, Consistenza 4,5 vani, Rendita€ 336,99	Immobile sito in Località Menna, in via della resistenza a Zumpano, in uno stabile di recente costruzione. E' un immobile media metratura, posto al secondo piano dell'immobile che lo contiene. 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.

	PIANO SECONDO 
Spazi interni appartamento	95 mq
Balconi e sbalzi	15 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 buona e di ottima resa formale. (ALLEGATO 8) L'intera struttura è dotata di impianto idrico,

idrico-sanitario, elettrico, termico, citofonico. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono a doppio vetro in PVC effetto 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, 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
Zumpano	2	441	27	A/2	2	4.5 vani

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 Zumpano 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 Zumpano 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 nell'appartamento (ALLEGATO 4). Persistono quindi 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.

Quanto evidenziato 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 riducono a difformità nella distribuzione interna, che nella maggior parte dei casi comportano ridotte spese tecniche, che non ammontano a più di 2.500,00 euro per la regolarizzazione, 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 Zumpano (ALLEGATO 4), e da quelli che sono ricavabili dai sistemi informatici del comune di Zumpano, su cui ricadono i terreni in cui ricade l'immobile oggetto di relazione di stima, si può evincere quanto segue:

I terreni nel comune di Zumpano nel dettaglio quelli al foglio 2 pt. 441 e successive rifusioni e configurazioni hanno destinazione d'uso: zona di espansione C1 del vigente P.d.F.



Destinazione Urbanistica		
Comune di Zumpano (CS) Foglio 2 Mappale 441		
Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Zona C1 (Zona di Espansione)	100 % - Area Lottizzata - Lottizzazione Nigro - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

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 Zumpano (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 erano necessarie.

IMMOBILE	DESCRIZIONE
Foglio 2 Particella 441 Subalterno 27 Appartamento Comune di Zumpano, località Menna via della resistenza	Esiste per l'immobile il permesso a costruire n. 7 del 2005 a nome [REDACTED] Ed esiste per il medesimo il certificato di agibilità datato 7 Settembre 2009 con prot. 29/09 (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, trattandosi di un solo appartamento, 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.

L'immobile risulta intestati in ogni sua parte all'esecutato.

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 sua famiglia, 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 Zumpano, 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 condominiali, 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, operandole opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contrattili 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 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, 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	<u>Zumpano</u> • Zona OMIE1/Suburbana/MALAVICINA-MENNAVENCIA-ZONA INDUSTRIALE-FOREVIA- ROVELLA
Abitazioni civili	760 – 1100 €/mq
Abitazioni tipo economico	650 – 770 €/mq
Box	800 - 1200 €/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 1100** 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 550** 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 Menna</u> Foglio 2 Particella 441 sub 27	95,00 mq x 1100,00 €/mq	104.500,00 €
Balconi	15,00 mq x 550,00 €/mq	8250,00 €
	Totale	112.750,00 €
Abbattimento 15% del valore	112.750,00 – 15%	95.837 € ARROTONDAMENTO 96.000,00 €
VALORE FINALE		<u>96.000,00 € 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 ubicato in un condominio nel comune di Zumpano (CS) in contrada Menna in via della resistenza.

Lotto immobiliare 1

Appartamento

Identificazione catastale:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
Zumpano	2	441	27	A/2	2	4.5 vani

Natura del diritto e provenienza dell'immobile: diritto di proprietà pari a 1/1 per l'esecutato

Condizione: Attualmente l'immobile risulta occupato dal pignorato e dalla sua famiglia

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>96.000,00 €</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 relativa alla distribuzione interna. 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 27/12/2024



Il C.T.U.

Ing. Antonio Scarpino

