

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva n. 170/2024

VERTENZA TRA:

BCC NPLS 2022 S.R.L. (Creditore)

ASTE GIUDIZIARIE®
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.....	16

PARTE 2 – ALLEGATI

Elenco allegati:

- **Allegato 1: Verbali di giuramento e nomina**
- **Allegato 2: Verbali di sopralluogo;**
- **Allegato 3: Copia documentazione fornita dall’Agenzia del Territorio;**
- **Allegato 4: Copia documentazione fornita dall’U.T.C. di FAGNANO CASTELLO**
- **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 **BCC NPLS 2022 S.R.L.** contro [REDACTED], come da nomina avvenuta in data 13 GENNAIO 2025 (ALLEGATO 1) e da verbale di giuramento redatto in data 15 GENNAIO 2025 (ALLEGATO 1) è stato incaricato per la redazione della relazione peritale in merito alla citata procedura che riguarda un compendio immobiliare sito in Fagnano Castello alla via MAFALDA DI SAVOIA

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

Immobile n. 1

Comune D464 - FAGNANO CASTELLO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 355 Subalterno 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani

Indirizzo VIA MAFALDA DI SAVOIA N. civico -

Piano 1 con pertinenze al piano terra T e al sottotetto (piano quarto)

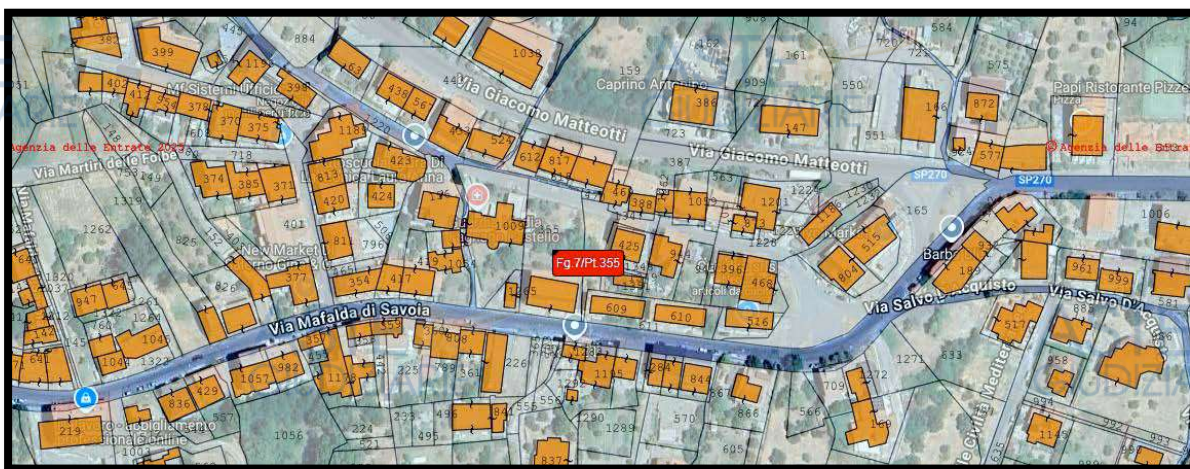
Comune H235 - FAGNANO CASTELLO (CS)

-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 4/02/2025 (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 dello stabile pignorato che meglio dettaglieremo a seguire. (ALLEGATO 2).

L'immobile distribuito su un livello più pertinenze al piano terra e al sottotetto, si trova in Via Mafalda di Savoia NEL CENTRO ABITATO DI FAGNANO CASTELLO, nella zona di nuova espansione post bellica, in un contesto edilizio che ha attraversato negli anni profonde trasformazioni.



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 presenti presso gli enti a vario titolo interessati alla costruzione dell'edificio.

Tuttavia non sono stati rintracciati i titoli abilitativi alla costruzione, e ciò non risulta sia nelle documentazioni comunali, sia in quelle Aterp, e a discendere nemmeno in quelle dell'ufficio sismico regionale, (ex genio civile), che rappresentano il gruppo degli uffici consultati. Pertanto la documentazione in possesso, non può dirsi nel merito esaustiva. Si può asserire che per l'immobile si è intrapreso un processo abilitativo alla edificazione; le tracce reperite presso i vari enti danno ampio segno della avvenuta istruttoria; tuttavia non si riescono a dare riferimenti sulla medesima, colpa della carenza documentale, fatto comune ai vari enti consultati. (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 esecuzione 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. 4057 del 17/06/2010 favore: BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Terranova Da Sibari (CS), (domicilio ipotecario eletto: Terranova Da Sibari, Corso Margherita N.137) e contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████; per Euro 85.650,00 di cui 42.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Cristofaro Espedito Claudio, Notaio in San Marco Argentano (CS), in data 16/06/2010 rep. 82910/33030.

- **Pignoramento Immobiliare** n. 28175 del 14/11/2024 favore: BCC NPLS 2022 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Alessandra Villecco per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N°14) e contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Cosenza (CS), in data 05/10/2024 rep. 3529. (Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

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 Fagnano Castello, l'ufficio tecnico dell'Aterp provinciale e ufficio sismico regionale (ex genio civile). 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 presso i competenti uffici comunali, i titoli abilitativi nonché buona parte della documentazione tecnica e procedurale ma non tutto è stato rintracciato. Quanto recuperato è purtroppo carente delle fasi finali delle comuni istruttorie autorizzative per la costruzione di edifici in più all'interno dell'apparato documentale rintracciato, nei confronti tra documenti, risultano divergenze tra quanto presente negli archivi e quanto presente sul posto, 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, via, 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 Fagnano Castello in via Mafalda di Savoia, a valle dell'insediamento storico dell'abitato sulle colline, che si caratterizzano per esser sede di numerose abitazioni in uno sviluppo urbanistico diradato e poco ordinato, almeno nel suo sviluppo periurbano.

La zona è assai vicina alle vie di comunicazione, e gli spazi abitativi che compongono l'abitazione oggetto di stima, sono collocati al primo piano, con pertinenze al piano terra e al sottotetto di un piccolo condominio rivolto nel suo sviluppo longitudinale, sul suo fronte principale e negli accessi verso sud. 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 relativamente 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 relativa nuova erezione rispetto al borgo antico, ma non attuale o contemporaneo.

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 Mafalda di Savoia in Fagnano Castello Foglio 7, Particella 355, subalterno 2, Cat. A/4, Consistenza 5 vani, Piano primo, con pertinenze al piano terra e al sottotetto.</p>	<p>Immobile sito in Via Mafalda di Savoia, Fagnano Castello, in edificio di non recente costruzione. E' un immobile di piccola metratura, su un unico livello al primo piano, più pertinenze al piano terra e soffitta. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi e le porte esterne in legno e pvc, e le porte interne in legno. Non essendo depositato nulla in comune visto che i relativi uffici hanno dichiarato di non ritrovare tutto il novero delle concatenate procedure abilitative e di progetto, dovendosi basare su quanto presente in catasto e presso l'a provinciale sede Aterp; l'immobile appare con diversa distribuzione interna rispetto a quello che supponiamo possa essere il suo impianto originario. La difformità è imputabile ad un intervento distributivo occorso in seguito al progetto o semplicemente a modifiche non riportate negli anni</p>

Spazi interni appartamento		105 mq
Balconi e sbalzi		9 mq
Spazio scantinato al piano terra e sottotetto		28 + 30

Il livello di finitura e impiantistico è piuttosto buono, e lo stato manutentivo e d'uso della struttura nel suo complesso è analogo, constatata anche la poco recente epoca di costruzione dell'edificio. I vani e le pertinenze sono in mediocre stato conservativo in relazione anche alla relativa destinazione d'uso. Ma nel complesso la qualità generale degli ambienti è di discreta per materiali e resa 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 o in legno, 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
Fagnano Castello	7	355	2	A/4	3	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 l'appartamento, la ricerca documentale presso il comune di Fagnano Castello ha evidenziato carenze nella documentazione rintracciata. Ma sono presenti pochi documenti, presso vari enti interpellati, che lasciano intuire la successione dei passaggi progettuali abilitativi ma che non rendono esaustivo il complesso documentale a supporto.

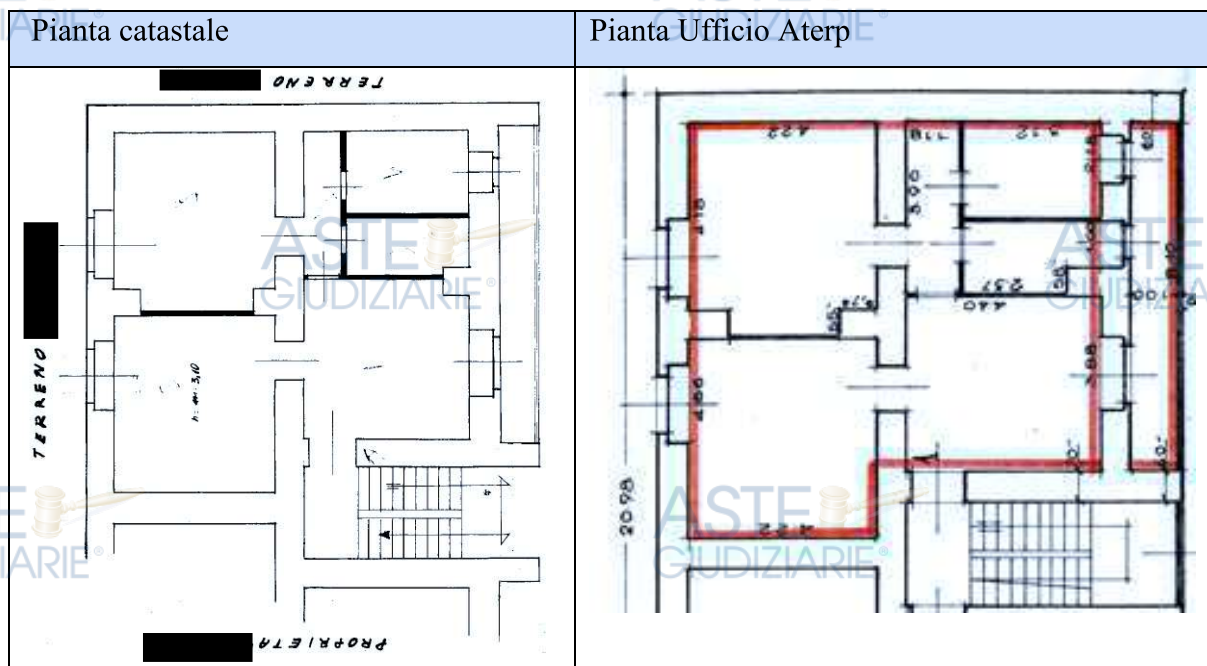
Negli archivi del comune di Fagnano Castello non è presente alcun documento atto a definire l'iter abilitativo conclusivo dell'edificio (ALLEGATO 4) e la pianta catastale alla quale rimandano nelle loro comunicazioni al CTU, è conforme a quella Aterp, ma non a quanto rinvenuto sul posto.

Sono state negli anni infatti modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, e persistono quindi discrepanze da quello che le due piante rinvenute riportano e quanto asseverato sul posto specie per le divisioni e le tramezzature presenti. La ricerca in comune non ha fornito neanche in questo caso, l'esistenza di procedure atte giustificare tali difformità. (ALLEGATO 4)

Quindi oltre alla incompleta e parziale documentazione abilitativa, persistono delle discrepanze nella distribuzione interna, in quella che dai confronti si intuisce essere la conformazione originaria, 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: Tuttavia questa ultima problematica 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, ma non vi è definitiva certezza sulla successione della documentazione che ne ha consentito l'erezione. Andrebbe in merito a questa ultima problematica, intrapreso un procedimento in sanatoria, dal non immediato riscontro e dai costi non contenuti per ottemperare alla citata mancanza. Costi che tuttavia, potrebbero essere largamente compresi nella riduzione del 15% che come da prassi si applica alla stima.





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 se si eccettua la predisposizione di alcune tramezzature e la ridefinizione di alcuni vani per come meglio specificato al punto 5.

Per quel che riguarda il punto di vista della conformità catastale le piccole divergenze si riducono a difformità nella distribuzione interna, che nella maggior parte dei casi comportano esigue divergenze di distribuzione interna e per l'adeguamento delle stesse, sui fabbricati oggetto di istanza peritale, le spese tecniche, non ammontano a più di 1.500,00 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 Fagnano Castello (ALLEGATO 4), non si evince con nettezza la destinazione urbanistica del lotto e dell'area di sedime di questi in



relazione all'ingombro del fabbricato. Tuttavia, si ipotizza che il lotto sia saturo e non sia possibile ulteriore apporto di volumetria.

Quindi per quel che concerne la questione urbanistica, in relazione allo scopo della presente relazione stimativa, indagare il dettaglio della questione urbanistica a fronte di un estinguersi di volumetria ipotizzato, con l'impossibilità di disporre di qualsivoglia volume aggiuntivo per questioni di titolarità all'intervento e questioni strettamente urbanistiche, non inficia la valutazione complessiva dei beni oggetto di perizia.

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 Fagnano Castello, per come espressamente dichiarato nei medesimi, (ALLEGATO 4) si evince che gli immobili NON posseggano i titoli abilitativi alla costruzione, o comunque in linea con le documentazioni che all'epoca di erezione si esigevano. Si intuisce che una procedura autorizzativa fosse stata intrapresa, del cui corpo documentale però, non si ha notizia. Di quanto riportato, si terrà evidentemente conto in fase di valutazione finale del compendio pignorato.

IMMOBILE	DESCRIZIONE
Appartamento via Mafalda di Savoia in Fagnano Castello Foglio 7, Particella 355, subalterno 2, Cat. A/4, Consistenza 5 vani, Savoia	Come fedelmente riportato nell'atto di riscontro alle richieste del CTU- Il comune di Fagnano dichiara che: "agli atti di questo Ufficio non sono stati riscontrati titoli edilizi abilitativi/condoni edilizi circa la realizzazione del fabbricato di che trattasi, e che lo stesso non è dotato di certificato di agibilità/SCA

	Lo stesso dichiara altresì: <i>“Che da ispezione catastale storica, l’immobile risulta realizzato verosimilmente dall’Istituto Autonomo” Case Popolari (I.A.C.P.)”</i>
--	---

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, relazioni tra utenze, vani a servizio e pertinenze, 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 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 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 Fagnano Castello, 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, 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>Fagnano Castello</u> <i>B1/Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO</i>
Abitazioni civili	470 – 660 €/mq
Abitazioni tipo economico	380 – 500 €/mq
Box	235 - 330 €/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 500** 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 250** per le aree scoperte, balconi e terrazze scantinati e sottotetto. 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 Mafalda di Savoia</u>	105,00 mq x 500,00 €/mq	52.500,00. €

Foglio 7, Particella 355, subalterno 2,		
Balconi, scantinato, sottotetto.	$(9 + 28 + 30) \text{ mq} \times 250,00$ €/mq	16.750,00 €
	Totale	69.250,00 €
Abbattimento 15% del valore	199.800,00 – 15%	58.862,50 € ARROTONDAMENTO 59.000,00 €
VALORE FINALE		<u>59.000,00 € 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 da un appartamento su un solo livello al primo piano più pertinenze al piano terra e al sottotetto, ubicato in Fagnano Castello (CS) alla via Mafalda di Savoia

Lotto immobiliare 1							Appartamento
Identificazione catastale:							
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza	
Fagnano Castello	7	355	2	A/4	3	5 vani	

Natura del diritto e provenienza dell'immobile: l'immobile pignorato è monointestataro, con Diritto di: Proprietà per 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>59.000,00 €</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. Nella carenza documentale acclarata, l'edificio è manchevole di porzioni ampie dei riscontri urbanistici e del livello abilitativo. Si ritiene, visto il coinvolgimento di più enti nella prassi progettuale, che per l'intero stabile sia esistita qualche procedura di approvazione e verifica del progetto. Di quale documentazione fossero in possesso gli uffici non possiamo averne contezza esaustiva, ma considerato che gli immobili diventavano oggetto di bandi pubblici di assegnazione, si può intuire che buona parte delle fasi abilitative fosse stata espletata. Per mettere ordine a tali carenze però è necessario, con la situazione descritta, una procedura in sanatoria, che come meglio esplicitato in questi scritti, ha dei costi inquadrabili a quello che è il decremento del 15% che si applica in perizia. Quindi congruo a che la presente valutazione non ne risenta.
3. Sono state riscontrate alcune piccole difformità tra lo stato attuale (concessione edilizia) e quanto riportato in catasto e presso gli uffici dell'ATERP. 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 27/06/2025



Il C.T.U.

Ing. Antonio Scarpino

