

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 48/2022 R.G.Es. promossa da
MAIOR SPV s.r.l.
 contro

PERIZIA DI AGGIORNAMENTO

INDICE

01. Premessa.....	1
02. Aggiornamento lotto n. 2.....	1
03. Aggiornamento lotto n. 1.....	2
04. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti (001 - 002)	3
Allegati	
• il verbale di sopralluogo	5
• n. 10 reperti fotografici.....	6
• planimetria originaria lotto n. 01.....	12
• planimetria attuale lotto n. 01.....	13
• la copia del bando.....	14
• la copia dell'ordinanza.....	17
• la copia delle disposizioni generali di vendita.....	21

01. Premessa

Il presente aggiornamento è stato richiesto dal Signor G.E. con provvedimento del 19.06.2025 per *“effettuare nuovo accesso ai beni e verificarne le attuali condizioni, aggiornando ove necessario la parte descrittiva della relazione di stima ed eventualmente il valore del lotto 2 (rectius lotto 1, n.d.r.) e verificando altresì se persista all'attualità la conformità catastale dei beni”*.

In esecuzione del mandato, previo contatto con il Custode nominato, Avv. Clelia Condello, in data 02.07.2025 è stato esperito sopralluogo congiunto presso gli immobili staggiti accertandone, alla presenza dell'esecutata [REDACTED], lo stato attuale, quale risultante a seguito delle iniziative poste in essere dalla stessa in epoca successiva alla precedente ispezione dello scrivente CTU. Richiamando e tenendo presente l'elaborato peritale già agli atti della procedura, versato in data 17.04.2023, onde fornire la situazione aggiornata degli immobili staggiti si deduce quanto segue.

02. Aggiornamento Lotto n. 2

Costituito dalle porzioni individuate in catasto di Rosarno al foglio 29 particella 582 sub 2, ovvero piano terra e primo piano di una villetta nata come unifamiliare, mantiene la configurazione originaria con la sola eccezione della scala interna di collegamento al piano seminterrato sottostante (Lotto n. 1), che è stata di fatto eliminata nelle more creando l'indipendenza totale fra le due porzioni immobiliari. Di tale attività era stata indicata la necessità in sede di perizia originaria, onde assicurare, appunto, l'autonomia e l'indipendenza delle porzioni da costituire lotti separati per la vendita, e se ne era anche indicato l'onere. Quest'ultimo, adesso, alla luce dei lavori eseguiti, deve essere rideterminato poiché viene meno il corrispettivo per l'esecuzione dei lavori e l'onere si riduce esclusivamente all'impegno amministrativo per legittimare l'intervento e acquisire l'agibilità, mentre le relative planimetrie catastali non subiscono variazioni.

L'ammontare aggiornato di tali oneri risulta:

- Competenze per SCIA in sanatoria	€ 1.000,00
- Acquisizione certificato di agibilità	€ 1.000,00

Sommano € 2.000,00

Consegue, dovendosi confermare il valore di stima già indicato, in considerazione della sostanziale permanenza delle condizioni di mercato, il valore aggiornato risulta:

Valore al netto della decurtazione: $V_2 = € 182.700,00 - € 2.000,00 = € 180.700,00$

E quindi, ai fini della vendita:

Lotto n. 2 – Prezzo base d'asta: € 180.700,00

03. Aggiornamento Lotto n. 1

Costituito dalle porzioni immobiliari individuate in catasto di Rosarno al foglio 29 particella 582 sub 1, ovvero il piano seminterrato di una villetta a tre elevazioni complessive.

Già dotato di collegamento interno alle soprastanti porzioni costituenti il lotto n. 2, ha subito delle trasformazioni ad opera dell'esecutata [REDACTED], che ha anticipato le opere già indicate dallo scrivente CTU per rendere autonomi ed indipendenti i due lotti già individuati per la vendita all'asta.

I lavori effettuati dall'esecutata, altresì, non si sono limitati all'eliminazione della scala di collegamento verticale interno e opere accessorie per costituire la continuità del solaio di interpiano, ma hanno condotto alla trasformazione funzionale della porzione immobiliare, la quale, già destinata a magazzino-deposito, è divenuta a tutti gli effetti un'unità residenziale, occupata e utilizzata dalla stessa [REDACTED] come domicilio domestico, con ingresso autonomo dall'esterno attraverso una rampa ricavata nell'ampio cortile che circonda la villetta.

Per illustrare il risultato della trasformazione eseguita dall'esecutata si collazionano, in allegato alla presente perizia di aggiornamento, n. 10 fotografie che illustrano tutti gli ambienti dell'unità residenziale neoformata,

Inoltre si allegano, per il necessario raffronto, la planimetria originaria dell'unità immobiliare, già rilevata aderente alla originaria planimetria di accatastamento, e la planimetria attuale, quale risultante dopo le trasformazioni apportate dall'esecutata e come rilevata dallo scrivente in sede di ultimo accesso.

In particolare, da quest'ultima emerge la distribuzione funzionale finalizzata alla creazione di un'unità residenziale. Infatti, si riscontra la creazione di tre camere da letto, regolarmente arredate, cui si accede da idoneo disimpegno interposto alla zona giorno, nonché un ampio soggiorno ed un bagno.

Da rilevare quanto segue:

- Il soggiorno risulta organizzato in due porzioni: la prima, immediatamente a ridosso dall'ingresso dall'esterno, organizzata a pranzo-salotto e la seconda, all'estremità opposta, destinata a cucinatinello. In corrispondenza di quest'ultima, in particolare, di rileva la presenza della parete attrezzata, già pronta per l'installazione delle apparecchiature elettriche, idrauliche e di scarico afferenti ai vari componenti della cucina, che non risultano ancora in opera.
- Il bagno risulta realizzato ex novo, in posizione esterna alla originaria planimetria di accatastamento (delimitato con tratto rosso sulla planimetria attuale allegata), talché la particolare porzione non risulta assistita dagli originari titoli abilitativi e se ne deve prevedere la sanatoria ex art. 46 DPR 380/2001 a seguito dell'aggiudicazione.

Trattasi di una porzione immobiliare di consistenza superficiale pari a **mq. 12** (dodicimetriquadrati).

Avendo riguardo alla profonda trasformazione apportata dall'esecutata, appaiono non trascurabili le incidenze da una parte sugli oneri afferenti alla regolarizzazione amministrativa e catastale dell'unità immobiliare de qua, mentre dall'altra risulta un notevole incremento del valore di mercato dell'unità medesima che, da magazzino-deposito qual'era, è diventata un appartamento, sia pure in attesa di qualche finitura (mobili e apparecchiature delle cucine) e dell'impianto termico, allo stato mancante. L'ammontare aggiornato degli oneri per la regolarizzazione amministrativa e catastale risulta:

- Competenze per SCIA in sanatoria in relazione al cambio di destinazione d'uso e opere di trasformazione interna	€ 1.500,00
- Competenza per Permesso di Costruire in sanatoria in relazione al bagno esterno alla giacitura originaria	€ 4.000,00
- Competenza per aggiornamento planimetria di accatastamento e relativo classamento	€ 1.500,00
- Acquisizione certificato di agibilità	€ 800,00
Sommano	€ 7.800,00

Il valore aggiornato dell'unità immobiliare all'attenzione (sub 1) è fondamentalmente connesso alla nuova destinazione residenziale.

Rilevato che la consistenza superficiale, riferita alla planimetria aggiornata (riprodotta in allegato), risulta di mq. 151, stante l'addizione del bagno di nuova creazione, per quanto concerne il prezzo di mercato si osserva che le indicazioni locali, supportate dalle emergenze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, porge un prezzo unitario attuale per immobili nuovi configurati a villetta pari a 700,00 €/mq.

Nel caso di specie il prezzo unitario a base di stima terrà conto dei seguenti fattori discendenti sul prezzo medio di mercato:

- Livello di piano: - 20%
- Livello di finitura: - 10%
- Distanza da Uffici e Servizi: - 15%

mentre non si rinvenivano fattori ascendenti in relazione alle peculiarità endogene.

Esita, pertanto, un decremento totale del 45% del prezzo unitario base, per cui il prezzo unitario utile ai fini della stima risulta pari a **385,00 €/mq.**

E il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare risulta:

$$V_1 = \text{mq. } 151 \times 385,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 58.135,00$$

Ai fini della vendita all'asta, da tale valore occorre detrarre gli oneri da sostenere per la regolarizzazione amministrativa e catastale dell'unità all'attenzione, talché risulta:

$$\text{Valore al netto della decurtazione: } V_1 = \text{€ } 58.135,00 - \text{€ } 7.800,00 = \text{€ } 50.335,00$$

Consegue il seguente valore ai fini della vendita:

Lotto n. 1 – Prezzo base d'asta: € 50.335,00

04. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

LOTTO 001

Comune di Rosarno, via Provinciale contrada Badia – porzione di fabbricato a piano seminterrato destinata a residenza domestica, della superficie di mq. 151, identificato nel Catasto Urbano al foglio 29 con la particella 582 subalterno 1.

Prezzo base d'asta € 50.335,00.

LOTTO 002

Comune di Rosarno, via Provinciale contrada Badia – porzione di fabbricato a piano terra e primo destinata a civile abitazione, della superficie complessiva di mq. 290, identificato nel Catasto Urbano al foglio 29 con la particella 582 subalterno 2.

Prezzo base d'asta € 180.700,00.

oooOooooOooo

PALMI, 15 luglio 2025

Il CTU

Ing. Francesco Parisi