

TRIBUNALE DI PAOLA (CS)

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. n. 43/2022

Giudice: Dott.ssa Federica LAINO

PROSSIMA UDIENZA 23.02.2024

Perizia di stima di immobile identificato nel Catasto Fabbricati, comune di Diamante (CS), fg.1, part.529, sub 29, in via Vittorio Veneto, frazione Cirella, appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzino al primo piano, due locali e lavatoio al piano sottotetto, P 1- 2, categoria A/3, classe 3, partita 1197;

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dal procuratore speciale [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

CUSTODE: *Avv.* [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

Il CTU
Arch. Fucetola Monica

Ill.mo Giudice del Tribunale di Paola (CS), Dott.ssa Federica Laino, sottopongo alla Sua attenzione la presente relazione di stima sommariamente riepilogata dal seguente **indice**:

Premessa e Quesiti (pag.5-pag.9)

Svolgimento delle operazioni di consulenza (pag.10)

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c. p. c. (pag.11-pag.13)

1_ “Verifica completezza dei documenti” (pag.11-pag.12)

2_ “Titolo d'acquisto” (pag.12-pag.13)

3_ “Estratto di matrimonio” (pag.13)

4_ “Certificazione Notarile” (pag.13)

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni (pag.13-pag.16)

1_ “Identificazione dei beni pignorati” (pag.13-pag.16)

2_ “Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali” (pag.16)

3_ “Certificato di destinazione urbanistica” (pag.16)

C. Identificazione pregressa dei beni (pag.16)

1_ “Confronto descrizione beni pignorati con dati catastali, titolo di provenienza e atto di pignoramento” (pag.16)

2_ “Eventuali difformità emerse dalle indagini” (pag.16)

D. Stato di possesso (pag.17)

1_ “Immobile libero o occupato” (pag.17)

2_ “Contratti di locazione” (pag.17)

3_ “Valore locativo del bene” (pag.17)

E. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale (pag.17-pag.18)

1_ “Esistenza di vincoli di ogni natura” (pag.17-pag.18)

2_ “Importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione” (pag.18)

F. Regolarità edilizia ed urbanistica (pag.18-pag.19)

1_ “Conformità della costruzione rispetto al titolo abilitativo” (pag.18-pag.19)

2_ “Violazione della normativa, verifica possibilità di sanatoria” (pag.19)

3_ *“Calcolo dei costi per una eventuale demolizione delle parti abusive non sanabili” (pag.19)*

4_ *“Verifica della destinazione urbanistica dei terreni e per i fabbricati rurali rispondenza dei requisiti” (pag.19)*

G. Formazione dei lotti (pag.19)

1_ *“Formazione dei singoli lotti” (pag.19)*

2_ *“Divisibilità in natura” (pag.19)*

H. Valore del bene e costi (pag.19-pag.23)

1_ *“Valore di mercato degli immobili pignorati” (pag.19-pag.23)*

2_ *“In caso di costruzioni abusive, calcolo del valore del terreno sul quale sorge la costruzione” (pag.23)*

3_ *“Per immobili pignorati pro quota_ valutazione dell'intero in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.” (pag.23)*

CONCLUSIONI (pag.24-pag.25)

Allegati alla perizia di stima

- 1) Rilievo fotografico dell'immobile.
- 2) Certificato Ipotecario Speciale n. CS 54712 del 29/06/2022.
- 3) Trascrizione Atto di compravendita Reg. Gen. 27616, Reg. Par. 238372.
- 4) Manuale dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, valori OMI 1° semestre 2023, indagini di mercato.
- 5) Visura catastale aggiornata al 19/12/2023, estratto di mappa, planimetria catastali agli atti.
- 6) Istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate e risposta in merito ad eventuali contratti di locazione.
- 7) Informazioni richieste e ricevute dall'amministratore del condominio dott. [REDACTED].
- 8) Documentazione richiesta e ricevuta dall'UTC del comune di Diamante.
- 9) Ricevute di invio bozza di perizia di stima alle parti costituite ed al custode nominato.

Premessa e quesiti

Con dichiarazione di accettazione dell'incarico in data 26.11.2022, la sottoscritta arch. Monica Fucetola, con studio in [REDACTED], accettava l'incarico conferitole dalla G.E.I. quale Esperto per la stima dei beni pignorati con Procedimento di Espropriazione Immobiliare **N.R.G.E.I. 43/2022** promossa da [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), custode nominato l'avv. [REDACTED].

Il mandato di cui sopra veniva così configurato:

“Il Giudice dell'Esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *jure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - La loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.);
 - I dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - La superficie commerciale e utile;

- La loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - Tutti i riferimenti catastali attuali;
 - Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistesse (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art.591 bis c.p.c.

C_ Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art.567 c.p.c.;
 - I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleggi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o alla difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L.31 maggio 2010 n.78 conv. in L.30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

D_ Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

E_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - Domande giudiziali e giudizi in corso;
 - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - Sequestri penali ed amministrativi;
 - Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art.173 bis, comma 1, n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, disp. att. c.p.c. e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca inoltre presso l'amministratore l'eventuale

regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

F_ Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. con mod. in L.24 novembre 2003, n.326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della legge n.47/85 ovvero dell'art.46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

G_ Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

H_ Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota".

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il primo tentativo di eseguire operazione peritale presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva è stato svolto il 17.03.2023 alla presenza del custode nominato avv. [REDACTED]. Dopo aver atteso inutilmente fino le 17.20 è stato chiuso il verbale redatto dal custode e dichiarata nulla l'operazione peritale.

In data 22.06.2023 è stato tentato un secondo accesso presso l'immobile oggetto di stima, anche in questo caso è andato fallito perché il fabbro, contattato dal custode nominato, non ha ritenuto possibile aprire la porta forzatamente senza creare un danno irreparabile, pertanto, visto che non sarebbe stato possibile richiudere la porta aperta forzatamente, il custode è stato costretto a non procedere rinviando il tutto ad un terzo tentativo di accesso.

In data 21.09.2023 è stato eseguito il primo accesso all'immobile grazie alla presenza di soggetto delegato dalla sig.ra [REDACTED]. Nel corso del sopralluogo è stato possibile eseguire rilievo fotografico all'interno dell'immobile (Allegato n.1) e confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, richiesta dalla sottoscritta all'Agenzia del Territorio di Cosenza. Inoltre, è stata rilevata la presenza, nella zona giorno, di un angolo cottura con bombola a gas e piccolo servizio igienico, mentre nella zona notte, a differenza di quanto riportato sulla planimetria catastale, l'altezza utile interna di mt.2,00 è in realtà un'altezza media in quanto il solaio di copertura corrisponde alle due falde del tetto, infatti, si ha una altezza minima di mt.1,80 lungo le pareti perimetrali esterne e una altezza massima di mt.2,20 in corrispondenza del colmo. Al termine del sopralluogo, il custode nominato, avv. [REDACTED], ha elaborato apposito verbale che è stato letto e firmato dai presenti per accettazione dei contenuti.

A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

1) completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c. p. c.

Nel fascicolo telematico è presente Certificato Ipotecario Speciale n. CS 54712 del 29/06/2022, richiesto da [REDACTED] avente ad oggetto immobile identificato nel catasto fabbricati del Comune di Diamante, al foglio 1, particella 529, subalterno 29, intestato a [REDACTED] nata [REDACTED], ispezione eseguita nel periodo temporale che va dal 01/01/1990 al 10/06/2022.

Dal suddetto Certificato Ipotecario Speciale n. CS 54712 (Allegato n.2), risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- Trascrizione a favore del 13/12/1990, Reg. Gen. 27616, Reg. Par. 238372

Atto di compravendita a firma del Notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo, di appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzino al primo piano, due locali e lavatoio al piano sottotetto, distinto col numero interno 32, confinante con appartamento con interno 31, con proprietà condominiale in proiezione, con appartamento interno 33 e ancora con proprietà condominiale in proiezione, sito in Comune di Diamante, frazione di Cirella, via Vittorio Veneto, riportato in catasto alla partita 1197, foglio 1, particella 529, subalterno 29, piano 1-2, interno 32.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED], sede in [REDACTED]

- Iscrizione contro del 05/05/2006, Reg. Gen. 14864, Reg. Par. 2720

Atto amministrativo, ipoteca legale su immobile sito in Comune di Diamante, frazione di Cirella, via Vittorio Veneto, riportato in catasto al foglio 1, particella 529, subalterno 29, piano 1-2, categoria A/3, consistenza 4 vani.

A favore di [REDACTED], sede legale [REDACTED]

Contro [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1

Annotazione presentata il 16/09/2006, tipo di atto cancellazione totale.

- Trascrizione contro del 18/07/2016, Reg. Gen. 16622, Reg. Par. 13372
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- Iscrizione contro del 19/10/2017, Reg. Gen. 27875, Reg. Par. 2815
Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo su immobile sito in Comune di Diamante, frazione di Cirella, via Vittorio Veneto, riportato in catasto al foglio 1, particella 529, subalterno 29, piano 1-2, categoria A/3, consistenza 4 vani.
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000
- Iscrizione contro del 13/04/2018, Reg. Gen. 9160, Reg. Par. 988
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su immobile sito in Comune di Diamante, frazione di Cirella, via Vittorio Veneto, riportato in catasto al foglio 1, particella 529, subalterno 29, piano 1-2, categoria A/3, consistenza 4 vani.
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per la quota di 1/1
- Trascrizione contro del 06/06/2022, Reg. Gen. 16713, Reg. Par. 13673
Atto esecutivo o cautelare su immobile sito in Comune di Diamante, frazione di Cirella, via Vittorio Veneto, riportato in catasto al foglio 1, particella 529, subalterno 29, piano 1-2, categoria A/3, consistenza 4 vani.
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per la quota di 1/1

2) Titolo d'acquisto

L'immobile per cui è causa è stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED] con Atto di compravendita a firma del Notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 13/12/1990, Reg. Gen. 27616, Reg.

Par.238372. Oggetto della compravendita appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzino al primo piano, due locali e lavatoio al piano sottotetto, distinto col numero interno 32, confinante con appartamento con interno 31, con proprietà condominiale in proiezione, con appartamento interno 33 e ancora con proprietà condominiale in proiezione, sito in Comune di Diamante, frazione di Cirella, via Vittorio Veneto, riportato in catasto alla partita 1197, foglio 1, particella 529, subalterno 29, piano 1-2, interno 32 (Allegato n.3).

3) Estratto di matrimonio_ all'atto dell'acquisto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, la sig.ra [REDACTED] risultava "nubile".

4) Certificazione notarile_ presente in fascicolo telematico Certificato Ipotecario Speciale n. CS 54712 del 29/06/2022 (Allegato n.2)

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Identificazione del bene pignorato:

- *Previo accesso ai luoghi, si identifichi il bene indicando la tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito, autorimessa, etc.)*

L'immobile oggetto di stima è un appartamento parte di un condominio, sito in Diamante, frazione Cirella, alla via Vittorio Veneto, identificato catastalmente con la categoria A/3 appartamento di tipo economico.

I dati reali ed attuali relativi a comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica_

I dati reali identificativi dell'immobile oggetto di stima coincidono con i dati catastali riportati nel certificato ipotecario speciale n. CS 54712 del 29/06/2022, con i dati riportati nell'atto di compravendita a firma del Notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo e con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione.

- *La superficie commerciale e utile* -

Per il calcolo della superficie utile e commerciale dell'appartamento è stata utilizzata la planimetria catastale e le misure rilevate/verificate in occasione del sopralluogo svolto il 21/09/2023 alla presenza del custode avv. [REDACTED].

Il calcolo della superficie commerciale è effettuato seguendo quanto riportato nel "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n.4) per cui l'immobile oggetto di stima è un appartamento a destinazione d'uso residenziale a carattere saltuario.

L'unità immobiliare è composta da (A) vani principali, (B) pertinenze a uso esclusivo annesse e integrate con l'unità immobiliare e (C) pertinenze esclusive di ornamento.

La superficie commerciale dei vani principali (A) viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino la mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive (B = sottotetto con altezza media mt.2,00) superficie coperta e (C = veranda) superficie scoperta direttamente comunicante con i vani principali si misura fino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente i 25mq.

(A) _ La superficie commerciale dei vani principali è pari a metri quadrati 25,00

(B) _ La superficie commerciale delle pertinenze esclusive coperte è pari a metri quadrati 33,67

(C) _ La superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte è pari a metri quadrati 9,50

La superficie commerciale dell'unità oggetto di procedura esecutiva (A+B+C) è pari a metri quadrati $(25,00 + 7,50+0,86) = \mathbf{mq\ 33,36}$

La superficie utile netta, che nel mercato immobiliare viene spesso utilizzata per il calcolo del valore locativo del bene, si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, per le pertinenze esclusive di ornamento valgono gli stessi principi.

La superficie utile netta dell'unità oggetto di procedura (A+B+C) è pari a **mq 30,00**

La superficie lorda è pari a mq 68,17

La differenza evidente tra la superficie commerciale e quella lorda dipende dal fatto che il sottotetto/piano secondo composto da due camere da letto e un servizio igienico, non ha i requisiti di abitabilità per la ridotta altezza, pertanto, nel calcolo della superficie commerciale l'intero piano secondo viene considerato come pertinenza direttamente accessibile dall'unità principale che sarebbe il primo piano, anche se catastalmente l'appartamento risulta composto da quattro vani (zona giorno +camera da letto +camera da letto + i due servizi igienici). Per tale motivazione e non solo, nel calcolo del più probabile valore di mercato dell'appartamento, sarà utilizzata la superficie lorda e non quella commerciale, in quanto, applicando nel calcolo la superficie commerciale, il valore ottenuto sarebbe estremamente riduttivo rispetto al reale valore dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

- *La loro tipologia e natura, reale e catastale_*

Unità negoziale identificata nel catasto fabbricati del comune di Diamante, categoria A/3 abitazione di tipo economica, parte di un fabbricato condominiale.

- *Tutti i riferimenti catastali attuali_*

Da visura catastale aggiornata al 19.12.2023 l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta identificato nel catasto fabbricati del comune di Diamante, al foglio 1, particella 529, sub 29, categoria A/3, piano 1-2, interno 32, sito in via Vittorio Veneto (Allegato n.5);

- *Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza_*

Nel titolo di proprietà a favore della sig.ra [REDACTED] sono indicati i seguenti confini dell'immobile oggetto di stima distinto col numero interno 32, confinante con appartamento con interno 31, con proprietà condominiale in proiezione, con appartamento interno 33 e ancora con proprietà condominiale in proiezione. I suddetti limiti di confine corrispondono ai limiti di confine reali.

- *Descriva le ulteriori caratteristiche del bene*

L'immobile oggetto di stima è raggiungibile attraverso un cortile condominiale accessibile da cancello a battenti. L'appartamento si sviluppa su due livelli, al piano primo è presente la zona giorno composta da un piccolo ingresso, piccolo servizio igienico con finestra e zona giorno con angolo cottura e affaccio su veranda. Al secondo piano, raggiungibile attraverso scala interna in legno, sono presenti due vani adibiti a camere da letto ed un servizio igienico. La caratteristica del secondo piano è quella di avere il soffitto corrispondente alle falde del tetto, per cui l'altezza varia da mt.1,80 lungo le pareti perimetrali esterne fino a mt.2,20 al colmo del tetto, per una altezza media di mt.2,00.

2) Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali _

Unico spazio comune/condominiale è la corte esterna al fabbricato d'accesso all'immobile.

3) Certificato di destinazione urbanistica_ *non pertinente.*

C_ Identificazione pregressa dei beni

1) Confronto descrizione beni pignorati con dati catastali, titolo di provenienza e atto di pignoramento

Dal confronto tra i dati catastali identificativi della unità negoziale oggetto di pignoramento, i dati contenuti nel certificato ipotecario speciale e quelli indicati nel titolo di proprietà non vi sono differenze;

2) Eventuali difformità emerse dalle indagini

L'unica difformità emersa dall'indagine eseguita è l'altezza del secondo piano indicata sulla planimetria catastale, che risulta essere pari a mt.2,00 come altezza media e non costante. Il secondo piano non ha i requisiti di abitabilità poiché l'altezza utile interna minima per norma è di mt.2,70 riducibili a mt.2,40 nei corridoi, precisazione riportata anche nella concessione edilizia.

D_ Stato di possesso

1) Immobile libero o occupato

Dal sopralluogo eseguito si evince che l'unità negoziale è utilizzata dalla sig.ra [REDACTED] come seconda casa.

2) Contratti di locazione

In data 16.09.2023 la sottoscritta ha inoltrato pec, all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, acquisita agli Atti del Protocollo d'Ufficio al n.175943 del 18/09/2023, interrogazione per eventuali contratti di locazione a nome della signora [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto di stima. In risposta all'istanza, l'Agenzia delle Entrate di Cosenza comunica, previa verifica, che non esistono contratti di locazione in essere registrati presso lo scrivente Ufficio (Allegato n.6).

3) Valore locativo del bene

Lotto n.1 immobile composto da quattro vani catastali, due servizi igienici, apertura su due lati opposti a pochi metri dal mare. Il valore locativo indicato dall'OMI per immobili di tipo economico nella zona in questione varia da un minimo di €3,20 a €4,70 al metro quadrato di superficie lorda. Considerando una media dei valori indicati dall'OMI considerati attendibili e congrui al mercato immobiliare del momento, il valore di locazione dell'appartamento oggetto di stima è pari a €3,95 x mq68,17 di superficie lorda, ovvero pari a circa €270,00 al mese per un canone di locazione annuale.

E_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Esistenza di vincoli di ogni natura

Dal Certificato Ipotecario Speciale n. CS 54712 (Allegato n.2), risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- Trascrizione a favore del 13/12/1990, Reg. Gen. 27616, Reg. Par. 238372
- Iscrizione contro del 05/05/2006, Reg. Gen. 14864, Reg. Par. 2720

Annotazione presentata il 16/09/2006, tipo di atto cancellazione totale.

- Trascrizione contro del 18/07/2016, Reg. Gen. 16622, Reg. Par. 13372
- Iscrizione contro del 19/10/2017, Reg. Gen. 27875, Reg. Par. 2815
- Iscrizione contro del 13/04/2018, Reg. Gen. 9160, Reg. Par. 988
- Trascrizione contro del 06/06/2022, Reg. Gen. 16713, Reg. Par. 13673

Dal titolo di provenienza non si evincono servitù attive e passive che, la società venditrice del bene alla signora [REDACTED], avrebbe dovuto indicare, qualora vi fossero state, all'interno del regolamento di condominio mai redatto e pertanto mai depositato presso un Notaio.

Dallo strumento urbanistico vigente PSC del 18.10.2019, si evince che il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di perizia è parte, è situato nella zona B3 ovvero insediamenti periurbani consolidati a vocazione residenziale turistica. La zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 (Allegato n.8).

2) Informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9 disp. att. c.p.c.

L'immobile oggetto di stima è parte di un condominio gestito dall'amministratore dott. [REDACTED] che, su richiesta della sottoscritta, comunica le seguenti informazioni:

- Alla data del 19.12.2023 non sono state deliberate spese di carattere straordinario;
- Non vi sono provvedimenti giudiziari a carico dell'immobile in questione;
- Non risulta agli atti alcun regolamento condominiale;
- La condomina [REDACTED] alla chiusura del consuntivo gestione dal 01.07.2022 al 30.06.2023 presentava un debito di €597,75 che ha accreditato sul conto corrente condominiale il 19.10.2023. Restano a suo carico la somma complessiva di €254,86 quale quota relativa al preventivo spesa esercizio 2023/2024 (Allegato n.7).

F_ Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Conformità della costruzione rispetto al titolo abilitativo

L'appartamento per cui è causa è parte di un fabbricato costruito previa richiesta e concessione di variante in corso d'opera n.4 del 28/01/1986, alla concessione edilizia n.5 del 28/02/1984 e successive concessioni edilizie di variante n.6 del 29/02/1984 e n.29 del 17/07/1984. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo si evidenzia la conformità dell'immobile. Nella documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del comune di Diamante non è presente certificato di agibilità/abitabilità inerente all'immobile oggetto di stima. La destinazione d'uso attuale dell'immobile è compatibile con quella indicata nella concessione edilizia nonché con lo strumento urbanistico vigente (Allegato n.8).

- 2) **Violazione della normativa, verifica possibilità di sanatoria** _ *Non pertinente*
- 3) **Calcolo dei costi per una eventuale demolizione delle parti abusive non sanabili** _ *Non pertinente*
- 4) **Verifica della destinazione urbanistica dei terreni e per i fabbricati rurali rispondenza dei requisiti** _ *Non pertinente*

G_ Formazione dei lotti

- 1) **Formazione dei singoli lotti**_ il compendio pignorato è composto da un appartamento parte di un fabbricato condominiale, sito in Diamante, frazione Cirella, alla via Vittorio Veneto, si sviluppa su due livelli ed è composto da 4 vani e due servizi igienici, zona giorno al piano primo e zona notte al piano secondo in sottotetto non abitabile.
- 2) **Divisibilità in natura**_ Il compendio è stato pignorato nella sua interezza ed è intestato per la quota di 1/1 [REDACTED].

A seguire la stima del singolo lotto con indicazione del criterio adoperato.

H_ Valore del bene e costi

- 1) **Valore di mercato degli immobili pignorati**

Per la valutazione del singolo **lotto n.1** oggetto di procedura si utilizzerà il metodo comparativo diretto perché meglio si presta, per il caso specifico, a valutare tutte quelle caratteristiche che possono aumentare o ridurre il valore di mercato.

La stima di un immobile attraverso il metodo comparativo diretto è basata sulla determinazione di tre elementi fondamentali:

1. *superficie commerciale (Sc)*, determinata secondo i criteri fissati nelle norme vigenti in materia quali il D.P.R. 138/98, la norma UNI 10750/2005 che ha revisionato la UNI 10750/1998 e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

La SUPERFICIE COMMERCIALE precedentemente calcolata è pari a mq33,36

La SUPERFICIE LORDA precedentemente calcolata è pari a mq68,17

2. *valore unitario medio rilevato (Vum)*, espresso in €/m² è pari al valore medio tra quelli ottenuti dal complesso delle indagini dirette (indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari per compravendite di beni simili) e indirette (valori indicati dall'OMI anno 2023 semestre 1). In particolare, dalle indagini dirette eseguite,
3. si evince una variazione di prezzo al metro quadrato di superficie lorda che va da un minimo di €1.000,00 ad un massimo di €1.700,00, la differenza sostanziale è nella dotazione o meno di parcheggio riservato. I valori indicati dall'OMI nel primo semestre 2023 indicano un valore minimo di €860,00/mq di superficie lorda fino ad un massimo di €1.200,00/mq. Confrontando i valori rilevati e considerando soprattutto la destinazione d'uso della zona (turistico ricettiva), nel calcolo del più probabile valore di mercato sarà utilizzato un valore di €1.200,00 al mq di superficie lorda (come indicato dall'OMI);
4. *coefficiente globale (Cg)*, quest'ultimo funzione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e del microintorno dell'immobile oggetto della stima che può incrementarne o ridurre il suo valore. Tra le caratteristiche comunemente utilizzate in letteratura (Fabio Mari - Tipografia del genio civile) vi sono :

- **Coefficiente di piano:** valutato differientemente in funzione della presenza dell'ascensore o meno.

PIANO	Con ascensore	COEFFICIENTE	Senza ascensore	COEFFICIENTE
Seminterrato		0,70		0,70
Terra		0,90		0,90
Rialzato		0,92		0,92
Primo		0,95		0,95

Secondo	0,98	0,90
Terzo	1,00	0,85
Quarto	1,03	0,80
Oltre il quarto	1,04	0,75
Attico	1,10	0,95

- **Coefficiente dello stato conservativo:** attribuendo il coefficiente medio (1,00) ad un appartamento che pur non essendo stato ristrutturato, presenti uno stato conservativo accettabile e che, prescindendo dalle scelte estetiche dei materiali impiegati, consenta all'acquirente l'immediata fruizione dei locali e di posticipare eventuali importanti interventi per migliorarne lo stato.

Stato conservativo	Coefficiente
Scadente (da ristrutturare totalmente)	0,90
Scadente (da ristrutturare parzialmente)	0,95
Normale (abitabile, non ristrutturato)	1,00
Buono (ristrutturato da diversi anni)	1,05
Ottimo (ristrutturati recentemente)	1,10

- **Coefficiente di Affaccio:** prende in considerazione il numero dei lati di affaccio che l'appartamento ha verso l'esterno. Più lati finestrati, oltre a consentire la variante stessa dell'affaccio, possono garantire un più facile ricambio d'aria dei singoli ambienti, avere soluzioni alternative alla rumorosità di una strada e la disponibilità di un maggior numero di opzioni nell'eventualità di ristrutturazioni finalizzate a modificare la distribuzione degli ambienti interni.

Affaccio	Coefficiente
Su un solo lato	0,93
Su due lati	0,98
Su più di due lati	1,00

- **Coefficiente di esposizione:** attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali e in riferimento all'insolazione diretta.

Esposizione	Coefficiente
Non assoluta	0,93
Scarsamente assoluta	0,95
Discretamente assoluta	1,00
assoluta	1,03

- **Coefficiente di altezza dei soffitti**

Affaccio	Coefficiente
Inferiore a cm 280	0,95
Media	1,00
Superiore a cm 320	1,05

- **Coefficiente di vista**

Vista	Coefficiente
Prevalentemente ostacolata	0,95
Prevalentemente libera	1,00
Su verde o panoramica	1,05

- **Tipologia del fabbricato**

Tipologia	Coefficiente
Fabbricato intensivo	0,95
Fabbricato non intensivo	1,00
Fabbricati di pregio	1,10

Vengono definiti fabbricati di pregio quei fabbricati che si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta qualità architettonica sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi.

- **Coefficiente dello stato conservativo del fabbricato**

Stato conservativo	Coefficiente
Scadente	0,95
Medio	1,00
Buono	1,05

Il massimo della valutazione sarà riservato ai fabbricati che mostrino recenti interventi conservativi, sia internamente che sui prospetti.

- **Coefficiente Spazi di pertinenza**

Fabbricato	Coefficiente
Senza rilevanti spazi	1,00
Con rilevanti spazi	1,02

- **Caratteristiche del microintorno:** tiene conto della qualificazione ambientale, della prossimità dei mezzi pubblici, prossimità di parcheggi pubblici, prossimità di verde pubblico servizi commerciali/pubblici

Microintorno	Coefficiente
Contesto urbano degradato, assenza di servizi principali e trasporto pubblico	0,90
Contesto urbano in normali condizioni, relativa lontananza di servizi primari e trasporto pubblico	1,00
Contesto urbano in buone condizioni, vicinanza a numerosi servizi pubblici di primaria importanza, attività commerciali e trasporto pubblico	1,05

Il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile risulta essere quindi:

Caratteristiche Intrinseche	Piano 0,95/0,90 = 0,92
	Stato Conservativo 1,00
	Affaccio 0,98
	Esposizione 1,00
	Altezza Soffitti 1,00
	Vista 1,05
Caratteristiche Estrinseche	Tipologia 0,95
	Stato Conservativo 1,00
	Superficie esterna di pertinenza 1,00
Caratteristiche del microintorno	Posizione nel contesto urbano 1,05

$$C_g = (0,92 + 1,00 + 0,98 + 1,00 + 1,00 + 1,05 + 0,95 + 1,00 + 1,00 + 1,05) / 10 = 0,99$$

Per quanto detto in precedenza, la superficie commerciale che sarà utilizzata corrisponde alla superficie lorda

$$V_m = S_c \times V_{um} \times C_g$$

$$V_m = S_c (mq68,17) \times \text{€}1.200,00/mq \times 0,99 = \text{€}80.985,96$$

- 2) **In caso di costruzioni abusive, calcolo del valore del terreno sul quale sorge la costruzione.**

Non attinente.

- 3) **Per immobili pignorati pro quota_ valutazione dell'intero in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota**

L'immobile oggetto di procedura esecutiva e relativa stima è stato pignorato per intero, pertanto, si è proceduto alla valutazione del singolo lotto.

Lotto n.1_ Valore di mercato € 80.985,96

CONCLUSIONI

Con dichiarazione di accettazione dell'incarico in data 26.11.2022, la sottoscritta arch. Monica Fucetola, con studio in [REDACTED], accettava l'incarico conferitole dalla G.E.I. quale Esperto per la stima del bene pignorato con Procedimento di Espropriazione Immobiliare **N.R.G.E.I. 43/2022** promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]), custode nominato l'avv. [REDACTED]. L'immobile per cui è causa è stato acquistato [REDACTED] con Atto di Compravendita a firma del Notaio Stanislao Amato di Belvedere Marittimo e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza il 13/12/1990, Reg. Gen. 27616, Reg. Par.238372. L'appartamento, che è parte di un condominio, è sito nel Comune di Diamante, frazione di Cirella, via Vittorio Veneto, riportato in catasto alla partita 1197, foglio 1, particella 529, subalterno 29, piano 1-2, interno 32. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e terrazzino al primo piano, due locali e lavatoio al piano sottotetto, distinto col numero interno 32, confina con appartamento con interno 31, con proprietà condominiale in proiezione, con appartamento interno 33 e ancora con proprietà condominiale in proiezione. L'appartamento risulta regolarmente accatastato, è parte di un fabbricato costruito previa richiesta e concessione di variante in corso d'opera n.4 del 28/01/1986, alla concessione edilizia n.5 del 28/02/1984 e successive concessioni edilizie di variante n.6 del 29/02/1984 e n.29 del 17/07/1984, non è presente certificato di agibilità/abitabilità. Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente PSC del 18.10.2019, si evince che il fabbricato, di cui l'appartamento oggetto di perizia è parte, è situato nella zona B3 del comune di Diamante ovvero insediamenti periurbani consolidati a vocazione residenziale turistica. La zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004. La sottoscritta, per poter rispondere ai quesiti posti dalla S. V. Ill.ma, in comune accordo con il custode nominato, ha eseguito due tentativi di accesso all'immobile oggetto di stima riuscendo ad eseguire sopralluogo al terzo tentativo e alla presenza di soggetto delegato dalla debitrice. Nel corso dell'operazione peritale è stato eseguito rilievo fotografico all'interno e all'esterno dell'immobile, è stata verificata la corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale in atti

rilevando che il secondo piano ovvero la zona notte non ha i requisiti dell'abitabilità in quanto l'altezza media risulta essere pari a mt.2,00 inferiore ai mt.2,70 indicati dalla norma.

L'immobile oggetto di stima è parte di un condominio gestito dall'amministratore dott. [REDACTED] che, su richiesta della sottoscritta, ha comunicato le seguenti informazioni:

- Alla data del 19.12.2023 non sono state deliberate spese di carattere straordinario;
- Non vi sono provvedimenti giudiziari a carico dell'immobile in questione;
- Non risulta agli atti alcun regolamento condominiale;

La condomina [REDACTED] alla chiusura del consuntivo gestione dal 01.07.2022 al 30.06.2023 presentava un debito di €597,75 che ha accreditato sul conto corrente condominiale il 19.10.2023. Restano a suo carico la somma complessiva di €254,86 quale quota relativa al preventivo spesa esercizio 2023/2024.

E' stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali attuali e quelli indicati nell'atto di compravendita e nell'atto di pignoramento, lo stato dei luoghi e lo strumento urbanistico vigente, nonché l'assenza di eventuali contratti di locazione a nome [REDACTED] relativamente all'immobile oggetto di stima.

E' stato eseguito calcolo del valore locativo del bene considerando una media dei valori indicati dall'OMI, definibili attendibili e congrui con i valori del mercato immobiliare attuale, pertanto il valore di locazione dell'appartamento oggetto di stima è stato calcolato pari a €3,95 x mq68,17 di superficie lorda, ovvero pari a circa €270,00 al mese per un canone di locazione annuale.

E' stato calcolato il più probabile valore di mercato dell'appartamento utilizzando il metodo comparativo diretto ed ottenendo un valore del singolo lotto pari a € 80.985,96.

Arch. Fucetola Monica
Il consulente tecnico d'ufficio
FUCETOLA
M. 1451
Paola 23/01/2024

