

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (CS)
“SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI”

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL
R.G. N° 84/2017**

tra  e 

C.T.U. DEFINITIVA

C.T.U.

Geom. Casella Luca Francesco

Sommario:

1. Premessa	3
2. Sopralluogo e Indagini	3
3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (Quesiti “Sezione A” n° 1, 2, 3 e 4)	5
4. Identificazione e descrizione attuale dei beni. (Quesiti “Sezione B” n°1, 2 e 3).....	6
5. Identificazione pregressa dei beni (Quesiti “Sezione B” n°1 e 2).....	9
6. Stato di possesso (Quesiti “Sezione C” n°1, 2 e n°3)	9
7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale (Quesiti Sezione D n°1 e 2).....	9
8. Regolarità edilizia ed urbanistica (Quesiti Sezione E n°1, 2, 3 e 4).....	10
9. Formazione dei lotti (Quesiti Sezione F n°1 e 2).....	10
10. Valore del bene e costi (Quesiti Sezione G n°1, 2 e 3).....	11

Si allegano alla presente relazione:

1. Allegato A: Verbale di Sopralluogo;
2. Allegato B: Visure e Planimetrie Catastali;
3. Allegato C: Copia Concessione Edilizia n. 635 del 10/04/1985 con successive varianti;
4. Allegato C1: Copia Attestato Rilasciato dall'UTC di Scalea sullo stato documentale;
5. Allegato D: Certificato Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione;
6. Allegato E: Estratto conto dei debiti verso il condominio;
7. Allegato F: Visure Ipocatastali;
8. Allegato G: Documentazione Fotografica;
9. Allegato H: Planimetria dello stato di fatto;
10. Allegato I: Provvedimento di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
11. Allegato L: Certificato di Matrimonio [REDACTED]
12. Allegato M: Certificato di Residenza [REDACTED]
13. Allegato N – Regolamento di Condominio;
14. Allegato O – Scheda Sintetica.

1) Premessa:

Con atto di pignoramento immobiliare, [REDACTED]

[REDACTED] richiede al Tribunale di Paola (CS) l'espropriazione dei seguenti beni:

➤ Appartamento per civile abitazione sito in Località Petrosa – Via Panoramica - facente parte del Complesso Edilizio denominato “Condominio Villaggio San Domenico” nel Comune di Scalea, parte della Palazzina identificata con la lettera A/1 – interno n. 11 – Scala “C”, censito nei fabbricati del NCEU al Foglio n. 1, Particella n. 668, Sub. n. 15, Piano Primo, Cat. A/3 della Consistenza Catastale di Vani n.4 e Rendita Catastale pari a € 175,60;

L'immobile risulta di piena proprietà (100%) [REDACTED]

Per quanto sopra riportato, il G.E. Dott.ssa Federica Laino, in data 21/08/2018 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Casella Luca Francesco, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cosenza al n.2794, secondo “Provvedimento di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati con contestuale nomina del custode e fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita”, allegato alla presente (Allegato I), a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati. Con lo stesso provvedimento è stato inoltre sostituito il debitore nella custodia del bene interessato e nominato pertanto quale nuovo Custode il Dott. Iuliano Tonino da Scalea (CS) che ha coadiuvato il sottoscritto in tutte le fasi peritali e di accesso all'immobile.

Con tale “Relazione di perizia” si è voluto pertanto portare a conoscenza dell'Ill.mo G.E. delle problematiche riscontrate e meglio descritte di seguito fornendo nel contempo un valore di massima su cui poter ponderare le decisioni per il prosieguo delle operazioni peritali.

2) Sopralluogo e Indagini:

Premesso che:

1) in data 17/11/2018, previo avviso alle parti del 30/10/2018, notificato a mezzo raccomandata a/r a cura del Custode Giudiziario nominato, Dott. Iuliano Tonino, veniva fissato il primo sopralluogo presso l'immobile, e che lo stesso per l'assenza degli interessati sui luoghi di causa non poteva essere effettuato;

2) in data 14/12/2018, previo avviso alle parti del 22/11/2018, notificato a mezzo raccomandata a/r, sempre a cura del Custode Giudiziario nominato, Dott. Iuliano Tonino, veniva fissato il secondo sopralluogo presso l'immobile, e che lo stesso, per l'assenza degli interessati sui luoghi di causa non poteva essere effettuato;

3) in data 25/07/2014, perveniva a mezzo P.E.C. al Custode Giudiziario richiesta di rinvio dell'appuntamento per l'accesso all'immobile ad altra data per motivi familiari;

4) il Custode Giudiziario ha provveduto più volte a contattare anche a mezzo P.E.C. l'esecutata senza alcun esito, al fine di fissare una nuova data di accesso all'immobile;

5) in data 04/02/2019, unitamente al Custode Giudiziario si è provveduto ad inviare nuova raccomandata a/r allo scopo di comunicare la nuova data di accesso al 19/02/2018;

6) in data 19/02/2019, previo avviso alle parti del 04/02/2019, notificato a mezzo raccomandata a/r, sempre a cura del Custode Giudiziario nominato, Dott. Iuliano Tonino, veniva fissato il terzo sopralluogo presso l'immobile; e che lo stesso, per l'assenza degli interessati sui luoghi di causa non poteva essere effettuato;

7) in data 22/01/2020, su richiesta del sottoscritto, veniva autorizzato l'accesso da parte del G.E. all'immobile con l'ausilio della forza pubblica;

8) in data 27/11/2020, previa comunicazione all'esecutata veniva fissato l'accesso forzoso con le forze dell'ordine, ma veniva comunicato sia al sottoscritto che al Custode designato, dai Carabinieri di Scalea che causa COVID non sarebbe stato possibile eseguire l'accesso all'immobile se non per motivi di estrema urgenza;

9) in data 25/03/2021, previa comunicazione all'esecutata veniva fissata altra data per l'accesso forzoso con le forze dell'ordine, ma veniva comunicato sia al sottoscritto che al Custode designato, dai Carabinieri di Scalea che causa focolaio di COVID nel Comune di Scalea non sarebbe stato possibile eseguire l'accesso all'immobile;

10) in data 30/04/2021 alle ore 9:30, previa comunicazione all'esecutata si è provveduto alle operazioni di accesso, alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Iuliano Tonino e delle forze dell'ordine (Carabinieri della Compagnia di Scalea) ad opera di un falegname incaricato dal Custode Giudiziario. Alle ore 10:00 circa il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo sul fabbricato sito nel Comune di Scalea, Località Petrosa – Via Panoramica – Villaggio San Domenico - oggetto di causa, effettuando tutte le misurazioni e dovute verifiche corredate da documentazione fotografica al fine di portare a termine l'incarico affidatomi. Tale immobile, facente parte di un corpo di fabbrica servito da scala esterna, ricade nel Foglio n. 1, Particella n. 668, Sub. n. 15 del NCEU del Comune di Scalea (CS). L'immobile, situato al Piano Primo, è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione con balconi esterni.

L'appartamento si presenta in carente stato di manutenzione con umidità presente in tutte le stanze, distacchi di intonaco e rivestimenti dei locali bagno e arredato con mobilia di scarso valore, così come meglio riportato nel capitolo descrittivo e per come si può evincere dalla documentazione fotografica (Allegato G).

Per quanto riguarda tutti i beni in oggetto, le indagini condotte si sono svolte inoltre presso gli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli Uffici Tecnici del Comune di Scalea, dell'Agenzia delle Entrate di Paola – Sez. di Belvedere Marittimo (CS), al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti.

**3) Controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.:
(Quesiti “Sezione A” n° 1, 2, 3 e 4):**

Per quanto riguarda l'immobile interessato nel pignoramento, le indagini condotte si sono svolte negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni, uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza e negli Uffici Tecnici del Comune di Scalea (CS), al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Con le apposite domande si sono richiesti agli uffici competenti suddetti i seguenti documenti:

- documentazione attestante il titolo abilitativo edilizio e relativa documentazione allegata ed eventuali vincoli;
 - visure catastali e planimetrie;
 - visure ipocatastali.
- 1) Dai documenti sopraindicati, in allegato, non risulta nulla che necessiti di essere messo in evidenza, a parte la mancanza del certificato di agibilità/abitabilità, come certificato dal competente U.T.C. di Scalea (Allegato C1).
 - 2) L'immobile è stato ottenuto dal debitore tramite un “Atto tra vivi – Compravendita” per come risulta da documentazione allegata (Allegato F).
 - 3) L'estratto di matrimonio, seppur non di fondamentale importanza ai fini della presente stima, è stato richiesto al [REDACTED] via PEC, e ad oggi non è stato ancora acquisito in copia; da indagini svolte presso gli archivi informatici della PP.AA., risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio [REDACTED]; In allegato ricevuta Richiesta inviata via PEC (Allegato L).
 - 4) Come da Visura Ipocatastale allegato (Allegato F) risulta che per l'immobile pignorato risultano le seguenti trascrizioni:
 - A)TRASCRIZIONE del 12/07/1991 - Registro Particolare n.12150, Registro Generale n.14424, Pubblico ufficiale LOMONACO GIOVANNI, Repertorio n.24221 del 29/06/1991: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (Formalità non riconducibile all'esecutata);
 - B)TRASCRIZIONE del 06/04/2007 - Registro Particolare n.9577, Registro Generale n.14305, Pubblico ufficiale D'AMBROSIO IDA, Repertorio n.21415/7403 del 28/03/2007: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (Con questa formalità l'esecutata prende possesso dell'immobile oggetto di P.E.);

- C) ISCRIZIONE del 06/04/2007 - Registro Particolare n.3105, Registro Generale n.14306, Pubblico ufficiale D'AMBROSIO IDA Repertorio n.21416/7404 del 28/03/2007: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- D) TRASCRIZIONE del 16/08/2017 - Registro Particolare n.19155, Registro Generale n.23174, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio n.6474/2017 del 16/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4) Identificazione e descrizione attuale dei beni: (Quesiti “Sezione B” n°1, 2 e 3)

- 1) L’immobile esaminato è sito nel Comune di Scalea in Località Petrosa – Via Panoramica, fa parte del Complesso Edilizio denominato “Condominio Villaggio San Domenico” composto da n° 21 fabbricati in cemento armato con destinazione civile abitazione. Nello specifico, trattasi di appartamento, che è porzione della Palazzina composta da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) servita da n. 3 scale di accesso (A-B-C). L’immobile trattato è identificato con la lettera A/1 – interno n. 11 – Scala “C” ed è sito al Piano Primo;

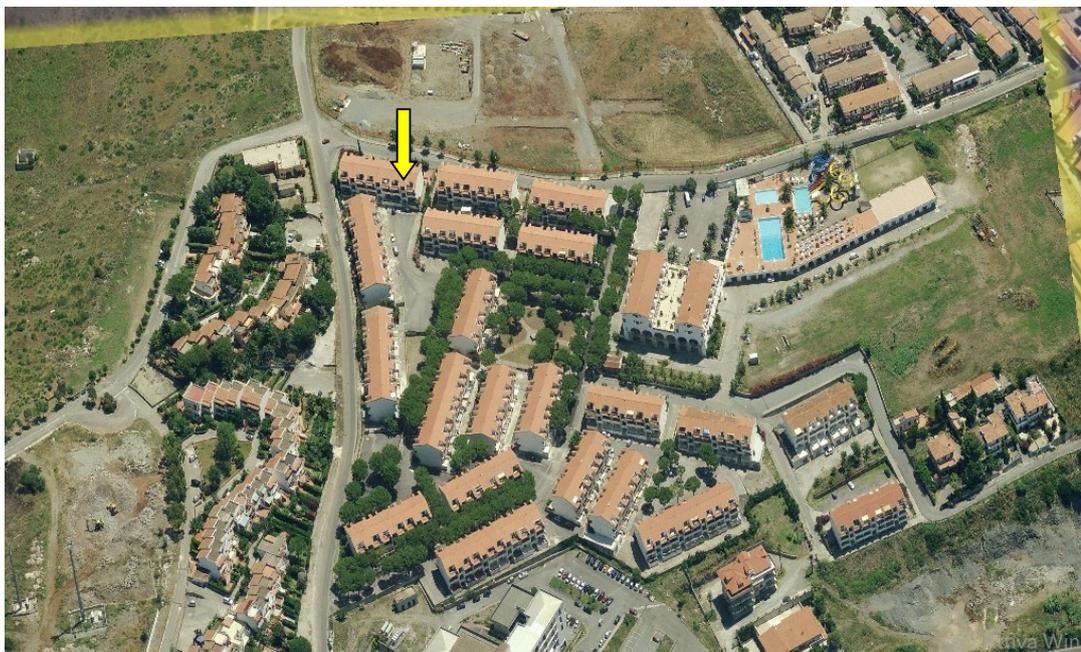


Foto aerea, tratta dal sito www.bing.com/maps con individuazione dell'immobile oggetto di causa.



Estratto Planimetrico/Catastale su Ortofoto - Rif. Foglio n.1 – Part. n.668 – Sub. n.15

2) E' censito nel catasto fabbricati del NCEU del Comune di Scalea al Foglio n. 1, Particella n. 668, Sub. n. 15, Piano Primo, Cat. Catastale A/3, della consistenza catastale di vani n.4, rendita catastale pari a € 175,60; L'appartamento con destinazione d'uso "civile abitazione" è situato al piano primo del fabbricato A/1, ed è collegato con l'esterno da vano scala aperto – Scala C - comune alle altre unità immobiliari e utile al transito di tutti i condomini. L'immobile fa parte di un Super-Condominio caratterizzato da 21 fabbricati che hanno in condivisione un area cortile adibita al parcheggio delle auto. L'appartamento risulta essere costituita da una superficie lorda pari a circa 53,00 mq (di cui circa 44,00 mq calpestabili) più 13,70 mq circa di balconi esclusivi. L'appartamento confina sul lato ovest (in proiezione) con il cortile e area condominiale, sul lato sud con il vano Scala condominiale e appartamento int.12, sul lato nord con altro appartamento in aderenza (int.10), infine sul lato est in proiezione con Viale Raffaello. (Allegato B). La struttura portante del fabbricato in cui è situato l'immobile è in cemento armato con pareti divisorie e perimetrali in laterizio. L'appartamento risulta sprovvisto di allaccio al metano, e non risulta alcun impianto di derivazione utenza a servizio di impianto autonomo di riscaldamento. Non sono presenti inoltre né pompe di calore con alimentazione elettrica, né condizionatori per il raffrescamento dei locali.



Identificazione dell'immobile oggetto di procedura visto dal cortile condominiale.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle così come i balconi esterni. Gli impianti elettrico ed idrico risultano presenti, ma non si è proceduto alla verifica del loro funzionamento in quanto in precario stato manutentivo, oltre che l'energia elettrica risulta allo stato cessata. Nel complesso l'immobile, costituito da un vano ingresso - soggiorno - cucina, un bagno, e due stanze da letto risulta in carente stato manutentivo con la presenza di umidità e distacchi di intonaco dai soffitti e dalle pareti interne.

L'area in cui ricade l'immobile è una zona residenziale dove ci sono solo altre abitazioni di tipo civile, ma con residenze prettamente stagionali, non risultano presenti attività commerciali, a parte la vicinanza della struttura alberghiera denominata Hotel San Domenico Family Hotel. L'immobile è posto a circa 3,0 km dal primo abitato del centro di Scalea, e a circa 4,0 km dalla stazione ferroviaria di Scalea, mentre è immediatamente a ridosso della Strada Statale 18 e del vicino presidio sanitario ASL/Guardia Medica, ed è collegata con le suddette tramite strade comunali.

3) L'immobile ha accesso diretto dalla scala condominiale aperta a servizio dei condomini (Planimetria in Allegato H) a cui si accede da un cortile condominiale aperto e non recintato, adibito a parcheggio auto dei condomini e degli avventori.

5) Identificazione pregressa dei beni: (Quesiti “Sezione B” n°1 e 2)

- 1) Nello svolgimento delle indagini, relativamente all’immobile oggetto di pignoramento, si è potuto accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento. Per come già indicato l’immobile è identificato al catasto dei fabbricati al Foglio n. 1, Particella n. 668, Sub. n.15 del Comune di Scalea. L’appartamento (Sub. n.15) non ha subito variazioni di identificativo e/o altre variazioni dello stato catastale sin dalla sua costruzione e censimento in banca dati catastale nazionale. Tutte le Visure e planimetrie sono in allegato (Allegato B).
- 2) Non sono state rilevate difformità rispetto al progetto originario.

6) Stato di possesso: (Quesiti “Sezione C” n°1, 2 e n°3)

- 1) L’immobile non risulta alla data attuale occupato;
- 2) Da verifiche effettuate presso la competente Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Belvedere Marittimo (CS) non risulta alla data attuale nessun contratto di Locazione registrato, anche in questo caso, seppur non di fondamentale importanza ai fini della presente stima è stata inoltrata richiesta e si rimane in attesa di copia della certificazione;
- 3) In base al mercato attuale ed al contesto dell’immobile, il canone adeguato per l’immobile oggetto di Perizia risulta essere di circa € 250/300 mensili.

7) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale: (Quesiti “Sezione D” n°1 e 2)

- 1) Non risultano alcun tipo di vincoli ed oneri sull’immobile oggetto di Perizia.
- 2) I costi di gestione annuo risultano essere variabili dato il numero di immobili compresi, ma comunque sono comprese tra 146,00 e 327,26 €/anno per spese condominiali, oltre ai lavori straordinari, motivo per cui risulta un debito verso il Condominio pari a € 7.308,92 (alla data di perizia) verso il Super-condominio per come attestato dai documenti forniti e rilasciati dagli amministratori. Si segnala che nell’anno 2016 il fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione e la relativa quota di competenza non è stata mai saldata. (Allegato E).

8) Regolarità edilizia ed urbanistica: (Quesiti “Sezione E” n°1, 2, 3 e 4)

- 1) Come già indicato, l’immobile è conforme alla Concessione Edilizia n.635 del 10/04/1985 – Pratica Edilizia n.1823/1982 e successive varianti (C.E. n.711 del 09/04/1986 – Pratica Edilizia n.2251/1986 per la realizzazione dei locali sottotetto, ma che non ha interessato l’unità immobiliare in oggetto). Non risulta alcun Certificato di agibilità e/o abitabilità. L’immobile ha come destinazione d’uso la civile abitazione compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto. Il Fabbricato di cui fa parte l’immobile è stato costruito con la Concessione Edilizia n.635 del 10/04/1985 – Pratica Edilizia n.1823/1982.
- 2) L’immobile allo stato attuale pertanto non riscontra violazioni degni di segnalazione, per cui essendo al momento carente del solo Certificato di Agibilità, documento complementare e necessario alla regolare vendita all’incanto, tale deficienza risulta sanabile tramite la redazione e presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità da presentare al preposto Ufficio Tecnico del Comune di Scalea per tramite piattaforma SUE a cura del Professionista Tecnico abilitato e Incaricato. Tale richiesta richiede una tempistica tra i 30 ed i 90 giorni per la sua redazione ed efficacia documentale, sussistendo in tal modo tutte le condizioni per l’aggiudicatario dell’immobile di procedere a regolarizzare detta carenza. Non risultano ad oggi pendenze di istanze di sanatoria, ma comunque è necessario verificare attentamente la situazione dei tributi comunali non versati, in quanto le Amministrazioni Comunali ad oggi prima di rilasciare alcun parere di regolarità, effettuano verifiche sulla copertura dei pagamenti dovuti dal cittadino all’ente comunale e la corretta iscrizione a ruolo dello stesso. Il costo per presentare la pratica al competente Ufficio Tecnico di Scalea risulta essere pari a € 120,00 a titolo di diritti di segreteria per pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità, più spese accessorie quali bolli e altre spese, quantificabili in circa € 30,00, per un totale di € 150,00 oltre la parcella del tecnico incaricato.
- 3) La mancanza di Agibilità nell’immobile, pertanto risulta risolvibile e superabile. Non vi sono quindi opere o difformità che necessitano di essere demolite.

9) Formazione dei lotti: (Quesiti “Sezione F” n°1 e 2)

L’appartamento non è divisibile, in quanto a caratteristiche e non potendo creare altri accessi all’abitazione, quindi non si procederà a formare alcun Lotto.

10) Valore del bene e costi: (Quesiti “Sezione G” n°1, 2 e 3)

10.1. Il metodo di stima adottato per la valutazione:

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: il valore di stima.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del bene.

La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto “criterio sintetico comparativo”.

Il procedimento di valutazione che si ritiene più adatto alla valutazione del bene oggetto di perizia è basato sul “metodo di stima per comparazione: stima monoparametrica” sulla base dei prezzi per immobili consimili. Le caratteristiche quantitative che permettono di arrivare a una formulazione di prezzo probabile per il bene oggetto di stima sono quelle cosiddette tecniche come può essere, ad esempio, la superficie dei beni a confronto. Per cui dato un bene di prezzo unitario e di caratteristica tecnica quantitativamente nota (la superficie commerciale del bene) aventi le stesse caratteristiche qualitative e l'unica caratteristica quantitativa diversa, il valore di stima sarà dato dal prezzo unitario per la sua caratteristica tecnica, vale a dire la misura della superficie.

In base al paradigma di unicità del bene estimativo il bene immobiliare è unico giacché non esistono due beni aventi le stesse identiche caratteristiche qualitative nel panorama delle infinite possibilità combinatorie delle stesse. Due beni immobili non possono, infatti, occupare lo stesso spazio fisico e, pertanto, proprio per questo non potranno avere identiche

caratteristiche qualitative (trascurando, dunque, anche quelle tecniche o comunque quantitative). Da questo principio ne discende che due beni immobili potranno essere solo estimativamente simili e mai uguali, per cui stabilire un'uguaglianza di tutte le caratteristiche qualitative è una semplificazione.

Il metodo di “stima monoparametrica” conduce al valore dell’immobile applicando alla superficie commerciale i correnti prezzi praticati in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche peculiari.

Il valore medio unitario espresso in € per mq di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso consultazioni e raffronto presso le varie agenzie immobiliari che operano nella zona ed avvallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate – quotazioni OMI:

agenzia entrate

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA
Comune: SCALEA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA BIANCHI,VIA SAURO,VIA V.EMANUELE, LAURO,DEL MARE,VIA REP.
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	980	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	355	510	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1400	L	3,6	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

10.2. La superficie commerciale:

La consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale espressa in metri quadrati. La superficie commerciale viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per l'immobile in esame abbiamo:

Descrizione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m ²)
Appartamento	53,00	1	53,00
Balconi	32,60	0,33	13,70
-	-	-	-
TOTALE			66,70

10.3. Determinazione del valore medio unitario:

Il valore medio unitario è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell'immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo in cat. A/3 il valore medio unitario, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari e dell'Agenzia delle Entrate è di €/mq 670,00.

10.4. Determinazione del più probabile valore di mercato:

Il valore dell'immobile più probabile di mercato è quindi calcolabile moltiplicando la Superficie commerciale per il Valore Medio Unitario senza gravami è pari a:

$$\text{- Valore di Mercato Immobile} = 66,70 \text{ mq} \times 670,00 \text{ €/mq} = 44.689,00 \text{ € (*)}$$

() - tale valore è suscettibile anche di significative variazioni sia in incremento che in decremento, data la mutevole richiesta di domanda e offerta anche in relazione alla tipologia e alle caratteristiche costruttive dell'immobile trattato e delle sue condizioni manutentive.*

Al valore sopra indicato bisogna decurtare una cifra pari a 4.000,00 € circa dovuto ai costi da sostenere per il ripristino al normale stato d'uso del bene. L'immobile risulta con pareti ove è presente umidità, anche passante dall'esterno, pertanto necessita di una tinteggiatura con pittura idrolavabile antimuffa su tutte le mura e soffitti dell'appartamento, il ripristino dei rivestimenti del locale bagno e di alcuni punti di intonaco per rinzafo e finitura dello stesso oltre che opere di manutenzione straordinaria degli infissi in legno.

Per come già indicato, per questo immobile bisogna redigere una Segnalazione Certificata di Agibilità per un costo stimato di circa € 120,00 a titolo di diritti di segreteria ed istruttoria da corrispondere al Comune di Scalea, oltre bolli e spese accessorie per come vigenti (quantificabili in circa € 30,00), oltre la parcella di un Tecnico Abilitato la cui parcella, per la stesura dei suddetti documenti, può ammontare intorno ai € 2.500,00 per un costo totale di € 2.650,00. Infine bisogna considerare i debiti verso il Condominio che come già accennato ammontano a € 7.308,92;

INVIO BOZZA C.T.U. ALLE PARTI

Nel rispetto delle norme stabilite dal Giudice all'atto di assegnazione dell'incarico peritale, in data 04.11.2023 è stata inviata bozza di consulenza tecnica d'ufficio al Curatore dott. Tonino Iuliano e [REDACTED] a mezzo pec.

Lo stesso [REDACTED] con pec del 06.11.2023 comunicava al sottoscritto CTU l'avvenuta cessione del credito a [REDACTED], [REDACTED].

[REDACTED] cessionaria dei crediti [REDACTED] [REDACTED], per il tramite dalla procuratrice speciale [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] sede legale in [REDACTED], giusto atto ai rogiti del [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli [REDACTED]

Preso atto di tutto ciò, in data 08.11.2023 inoltravo via pec la suddetta C.T.U. in bozza anche alla citata società di recupero crediti per tramite degli avvocati suindicati.

Non essendo giunte osservazioni e controdeduzioni alla bozza di C.T.U. entro il termine perentorio di 15 gg., veniva redatta la presente relazione con carattere di C.T.U. definitiva

in adempimento del mandato conferito dall'ill.mo Giudice per l'esecuzione, Dott.ssa Federica Laino.

CONCLUSIONI

Pertanto, a termine dell'attività svolta, tendo conto delle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle ricerche di mercato effettuate nella città di Scalea e dei gravami accertati sull'immobile si è giunti ad accertare quanto segue:

- € 44.689,00 valore di mercato dell'immobile stimato;
- € 4.000,00 lavori di ripristino necessari;
- € 2.650,00 costo rilascio certificato di agibilità;
- € 7.308,92 pendenze condominiali.

Alla luce di quanto esposto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia è così determinato:

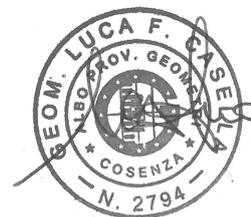
44.689,00 € - 4.000,00 € - 2.650,00 € - 7.308,92 € = 30.730,08 €

Diconsi **euro trentamilasettecentotrenta/08**.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito, tanto si doveva in adempimento al mandato ricevuto.

Belvedere Marittimo, 24.11.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. CASELLA LUCA FRANCESCO



In Allegato alla presente: Allegati (A,B,C,C1,D,E,F,G,H,I,L,M,N,O).