

# **TRIBUNALE DI COSENZA**

## **Procedura Esecutiva n. R.G.12/2016**

VERTENZA TRA:

**BANCA SVILUPPO SPA (Creditore)**

CONTRO:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(Debitore)**

## **RELAZIONE DI PERIZIA**

Il Giudice dell'esecuzione  
Dott. Giorgio Previte

Il C.T.U.  
Ing. Antonio Scarpino



## **PARTE 1 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>15</b>

## **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. Montalto Uffugo**
- **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 giorno 9 MARZO 2018, il sottoscritto, ing. Antonio Scarpino, avente studio in Grimaldi (CS), Via G. Iacoe n.4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4543, veniva nominato C.T.U. nella causa iscritta al n° 12/2016 del R.G. Esecuzioni Immobiliari vertente tra Banca Sviluppo SPA (creditore) e XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX(debitore). Dopo aver preso atto della nomina (ALLEGATO 1), il sottoscritto ha accettato l'incarico peritale come da verbale di giuramento della seduta del 19 Settembre 2018 (ALLEGATO 1).

Dopo aver preso visione del fascicolo e estratto in rete i relativi documenti, lo scrivente si è incentrato sull'analisi dei beni pignorati, per poter poi addivenire alla valutazione dei seguenti immobili così come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare tutti ubicati alla XXX XXXXXXXXX nel comune di Montalto Uffugo:

I beni pignorati sono catastalmente individuati dai riferimenti di seguito elencati:

**FOGLIO 29. PARTICELLA 732 sub 4**

**FOGLIO 29. PARTICELLA 732 sub 6**

**FOGLIO 29. PARTICELLA 732 sub 2**

I dati riportati contraddistinguono gli identificativi catastali che definiscono per intero l'oggetto della relazione peritale.

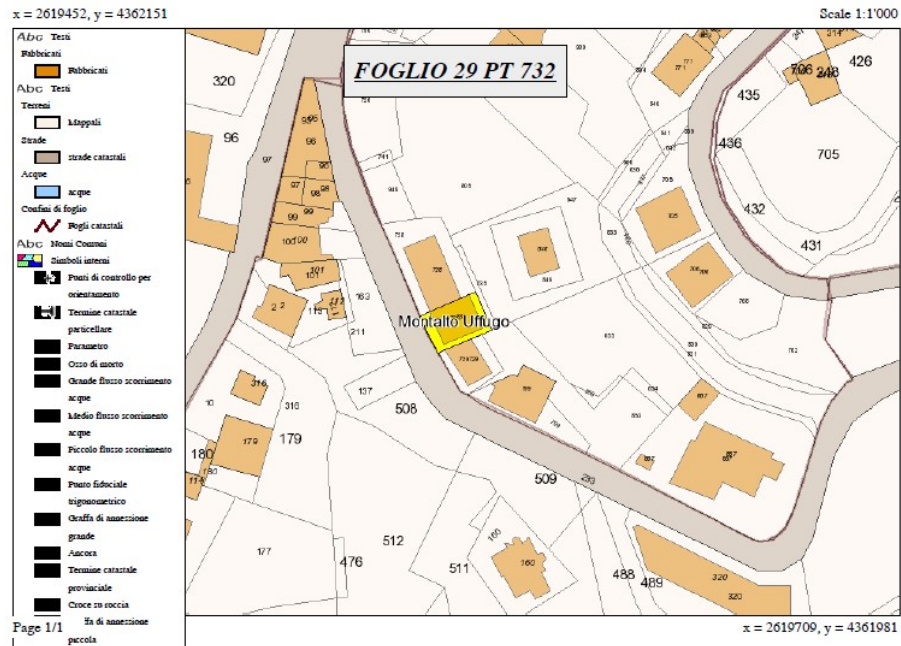
Il sottoscritto ha ritirato le copie dei fascicoli presso la cancelleria del Tribunale e on-line tramite il portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it/PST/> e successivamente fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, sopralluogo che si è riusciti ad effettuare in data 15/10/2018, alla presenza del custode giudiziario, l'avvocato Gabriella Marini Serra.

In quella occasione, il nominato CTU ha potuto effettuare una serie di approfondite misurazioni e un rilievo fotografico completo dell'immobile, sia dei locali e dei vani di pertinenza dello stesso, catalogando e riportando caratteristiche intrinseche ed estrinseche del medesimo. (ALLEGATO 2).

Nel dettaglio, il compendio immobiliare oggetto di perizia consiste in un locale adibito a civile abitazione con accesso su XXX XXXXXXXXX che svetta per due livelli rispetto al piano della strada, di un locale seminterrato al di sotto del livello dell'asse stradale, con



affacci verso valle ad EST, nonché un vano ancora più in basso, al di sotto del terrazzino che da accesso ai locali al seminterrato, adibito a deposito.



Si è presa quindi visione degli ambienti dettagliando consistenza e conduzione manutentiva, verificando con apposite misurazioni l'entità, la consistenza e lo stato dei luoghi nonché le condizioni sia dei locali che dei vani collegati, riportando le caratteristiche costruttive di questi e la disposizione degli stessi all'interno dell'immobile.

Gli immobili, tutti all'interno del medesimo stabile, sono ubicati nell'area urbana appena al di fuori del centro storico di Montalto Uffugo (CS), collocati su pendio e prospicienti gli edifici di pregio del nucleo antico, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici di recente erezione lungo la XXX XXXXXXXXX che è un passaggio obbligato per chi intenda attraversare rapidamente l'abitato in uscita, partendo da piazza Pietro Guido. (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

***1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;***

Il bene oggetto di istanza peritale è situato nel comune di Montalto Uffugo alla XXXXXXXXXXXX n.23, a brevissima distanza da piazza Pietro Guido, alla frontiera tra il borgo antico e l'area di nuova espansione. L'immobile è situato ortogonalmente alla citata strada, emergendo dalla stessa per due piani, mentre altri ambienti al di sotto di quelli descritti trovano affaccio in direzione opposta verso valle. Per la stereometria stessa dell'edificio, la metratura, i non facili accessi ai piani inferiori, la conformazione del lotto tutta quasi occupata dall'edificio oggetto di perizia, le eventuali superfici complessive e derivate, non è agevole frazionare la proprietà in più porzioni derivate che abbiano spazi funzionali senza peraltro generare servitù di passaggio o pertinenze comuni che snaturerebbero l'intero immobile, ed è quindi non agevole addivenire ad una vendita in lotti separati pur se i beni pignorati sono contraddistinti da particelle catastali distinte. (ALLEGATI 3 e 4)

***2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino***

Gli immobili oggetto di istanza peritale sono collocati tutti all'interno del medesimo stabile; ubicati nell'area urbana appena al di fuori del centro storico di Montalto Uffugo (CS), collocati su pendio e prospicienti al centro storico, in un'area caratterizzata dalla presenza di edifici di recente erezione lungo la XXXXXXXXXXXX sulla quale si erge per due livelli: un piano adibito a zona giorno più una mansarda abitabile. Esiste anche un seminterrato del



palazzo al di sotto della situazione descritta, di precedente costruzione, edificato contro-terra e con aperture rivolte verso valle ad est, e al di sotto del terrazzino che da accesso ai vani del seminterrato è presente un locale deposito cui si accede tramite una botola. Il sito quindi è servito da tutta una serie di strade che lo circondano, pienamente fruibili all'uso carrabile per via della collocazione al limitare del borgo antico nell'area di nuova espansione. Si può con evidenza affermare che l'edificio sia ben collegato e visivamente anche ben relazionato agli edifici storici, alle evidenze sul costruito storico di pregio ma più in general eal centro urbano della città. La zona è quindi baricentrica e gode di tutti i servizi di un ambito urbanizzato: è servita infatti da diverse strade ad uso pubblico, dalla rete fognante, dalla rete idrica, dalla rete elettrica di pubblica illuminazione. Tale zona inoltra offre servizi quali farmacie, alimentari, ristoranti, sistemi ricettivi e tutto quanto possa offrire il centro urbano.

L'immobile oggetto di relazione peritale fa parte di una cortina edilizia continua, anche se lo stesso mantiene uno stretto passaggio alla destra del fronte strada, dal quale attraverso una scala si collega ai vani al seminterrato.

La struttura portante del fabbricato è in telai di calcestruzzo armato, con tamponatura di laterizi e finiture in intonaco e pittura lavabile. Il livello di finitura e impiantistico è piuttosto buono, e lo stato manutentivo e d'uso della struttura nel suo complesso è buono specie per quel che concerne la porzione ad uso abitativo. I vani e gli ambienti di servizio nonché tutte le pertinenze sono in buono stato e la qualità complessiva degli ambienti è di una ordinaria qualità manutentiva e di uso.

L'intera porzione abitativa della struttura è dotata di impianto idrico, idrico-sanitario, elettrico, termico. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni. I pavimenti sono del tipo comune in granigliato di marmo a pezzatura grossa, marmo-resina, o lastre di marmo per la scala, gli ambienti sono tinteggiati con pittura comune colorata, le pareti verticali del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica, i sanitari sono del tipo comune. La pavimentazione esterna dei due balconi è realizzata con piastrelle in gres per esterno. Per il confronto fotografico della u.i.u. si faccia riferimento all'ALLEGATO 8.

La cessione dell'immobile oggetto di perizia non è soggetta ad IVA. Non è stato realizzato da imprese, sono trascorsi più di 5 anni dalla sua realizzazione, è stato realizzato dal padre della pignorata e poi ceduto alla figlia.



**Il computo delle metrature per le solo superfici interne è così definito.**

<b>Locali al piano strada</b>	<b>Metratura</b>
Piano primo	<u>65 mq</u>
<b>Locali mansarda/sottotetto</b>	<b>Metratura</b>
Piano secondo	<u>65 mq</u>
<b>Piano seminterrato</b>	<b>Metratura</b>
Piano -1	<u>70 mq</u>
<b>Locali deposito sotto la terrazza al seminterrato</b>	<b>Metratura</b>
Piano -2	<u>20 mq</u>

**3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**

La storia costruttiva dell'immobile oggetto di perizia, mostra alcune lacune nel percorso e nell'ottenimento dei titoli abilitativi. L'immobile - per come risulta dai pochi atti reperiti presso gli uffici tecnici comunali - è stato realizzato prima del 1967; non è stato possibile rinvenire di quale fattura però fosse la prima conformazione dello stesso, e probabilmente, per come riportano i pignorati, era da ricondurre ai vani al di sotto della strada, ai quali poi è seguita una seconda fase costruttiva, di cui però agli uffici comunali non si ritrova nulla salvo una richiesta di condono, che si riferisce però a soli 55 mq, che non coprono evidentemente tutta la superficie degli spazi abitativi che affacciano su XXX XXXXXXXXX.

Tale metratura è riconducibile con accettabili approssimazioni alla superficie netta dell'ultimo piano sottotetto, ed è probabile che a quella si riferisse visto che è stata l'ultima ad essere realizzata, ma di questo come di gran parte dell'evoluzione costruttiva dell'immobile non vi è suffragata evidenza documentale.



**4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

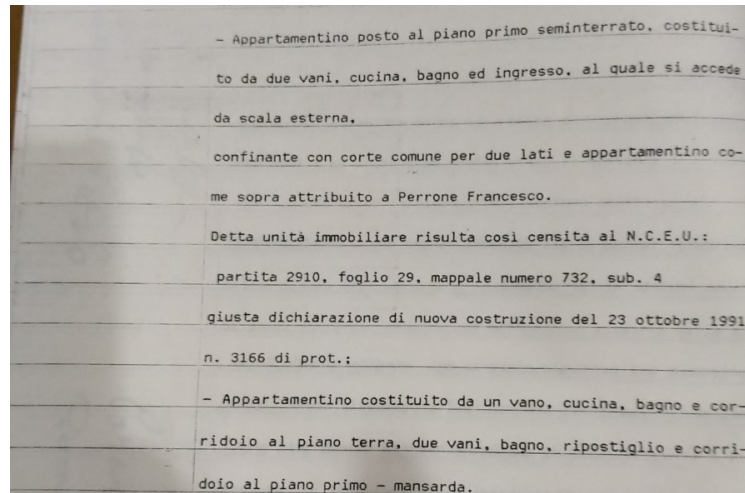
Come riferito la situazione relativa ai titoli abilitativi dello stabile non ha adeguato apporto documentale per essere puntualmente ricomposta, molti dei passaggi mancano e all'ufficio tecnico comunale non esiste altro che una richiesta di condono datata 29-09-1986 con protocollo n.10625 e fa riferimento alla legge n.47 del 28 Febbraio 1985.

Su richiesta di \_\_\_\_\_ padre della pignorata. Nella stessa richiesta di condono si fa presente che l'immobile è stato eretto in proprio su terreno di proprietà, che alla data di inizio lavori non era presente alcuno strumento urbanistico, e che il costruito, presumibilmente parte dell'edificio per il quale non si richiede la sanatoria è stato ultimato nel 1966. Dallo stesso documento si evince che la superficie per la quale si richiede la sanatoria ammonta a 54,88 mq e che le oblazioni da versare, come poi risulta da ricevuta allegata alla pratica ammonta a 114.500,00 lire. Dalla stessa pratica si fa riferimento ad un abuso che è legato ad una abitazione di mq 93,21 che il fabbricato si ergeva per tre piani, e che questi conteneva n.2 abitazioni. Si può affermare con buona probabilità che il fabbricato avesse avuto due momenti costruttivi, uno anteriore al '67 e uno posteriore di cui il condono probabilmente è solo una porzione, oppure lo stesso si riferiva al livello al sottotetto cui le dimensioni risultano in qualche modo comparabili con la richiesta di condono (ascrivibili alle superfici nette del sottotetto). Si rimane purtroppo nel campo delle ipotesi perché non esistono atti amministrativi ad asseverare quanto esposto e la domanda di condono, unica fonte di informazioni reperibile presso l'ufficio tecnico comunale, è sprovvista di elaborati tecnici veri e propri, disegni o schemi in grado di far individuare le superfici interessate dalla domanda di condono. In un atto mostratomi dalla pignorata, si fa riferimento ad un permesso a costruire datato 23-10-1991, che sembrerebbe essere legato alla costruzione dell'edificio, ma presso gli





uffici comunali, come più volte ribadito, alcuna risultanza in merito è stata riscontrata tale da poter risalire alla storia costruttiva del bene pignorato. A causa delle vistose lacune documentali che caratterizzano l'immobile, non è semplice delineare la restante parte delle obbligazioni necessarie alla chiusura della procedura di Sanatoria, perché non si sa a quale porzione e a quale consistenza (se si eccettua la superficie contenuta nella domanda) si debba riferire l'attualizzazione dei tributi necessari alla chiusura dell'istruttoria. I tecnici dell'ufficio comunale avevano comunicato che se tutta l'istruttoria si fosse svolta con l'opportuna documentazione tecnica allegata, e riferendosi alla mera quantificazione superficiale rinvenuta il costo da pagare sarebbe potuto attestarsi sulle 500 euro, ma troppe sono le incertezze in esser dal poter quantificare dettagliatamente sia la procedura di sanatoria che i suoi costi.



**5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**

Come si evince dalla documentazione catastale, il terreno su cui sorge lo stabile è completamente occupato dall'edificio, e quindi non essendoci area di sedime, il certificato di destinazione urbanistica si estenderebbe solo alla sagoma del fabbricato e alla sua impronta a terra, non avendo la possibilità di caratterizzare il terreno fornendo un surplus di aliquota valutativa alla stima vale la pena riportare che il terreno si trova in zona **B3 fuori dal centro storico**, zona di completamento. Il bene è conforme a quanto riportato nella domanda di pignoramento e nei relativi documenti catastali, i dati di pignoramento identificano univocamente il bene.

**6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori**



*elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

L'immobile è catastalmente individuato e definito.

I tre identificativi catastali che lo compongono sono inclusivi dell'immobile nella sua interezza e anche la scheda planimetrica è conforme allo stato attuale del compendio immobiliare.

<b>Locali al piano strada</b>	<b>Metratura</b>
Piano primo	<b><u>65 mq</u></b> + 5 mq di balconi
<b>Locali mansarda/sottotetto</b>	<b>Metratura</b>
Piano secondo	<b><u>65 mq</u></b> + 10 mq di balconi
<b>Piano seminterrato</b>	<b>Metratura</b>
Piano -1	<b><u>70 mq</u></b> + 20 mq di balconi
<b>Locali deposito sotto seminterrato</b>	<b>Metratura</b>
Piano -2	<u>20 mq</u>

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

L'immobile è ascrivibile ad un solo intestatario, non esistono quote condivise né altre proprietà o diritti gravanti sull'immobile. Per come citato in precedenza in merito all'indivisibilità in blocchi autonomi, la conformazione della struttura, non consente parcellizzazioni della medesima dividendo il compendio edilizio in unità autonome da proporre alla vendita separatamente. Allo stesso modo non è possibile procedere alla divisione in quote o porzioni di valore raffrontabile perché lo stesso fa riferimento ad una unica intestataria.

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al*





2) Ipoteca volontaria iscritta il 2 febbraio 2009 al R.P.348 e R.G.2685 per Euro 230.000,00 (sorte Euro 1 15.000,00) a favore della

contro

3) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 28 gennaio 2016 al R.P. 1954 e R.G.228 1 a favore della

contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXsuddetta.

**9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore 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;**

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](http://www.astegiudiziarie.it), nonché database e siti web di agenzie immobiliari.

L'immobile 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.

<b>Destinazione</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Zona</b>	<i>Centrale/CENTRO STORICO SAN NICOLA PARANTORO</i>
<b>Residenziale abitazioni civili</b>	570 – 820 €/mq
<b>Residenziale di tipo economico</b>	510 – 770 €/mq
<b>Magazzini</b>	280 - 385 €/mq

*Tabella OMI (ALLEGATO 7)*

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 che permane in una zona assai centrale dell'abitato si ritiene equo assumere un valore unitario pari a €/mq 650 per quel che riguarda il piano terra e sottotetto e 300 €/mq per quel che riguarda i locali al seminterrato, e 200 €/mq euro per i locali a deposito al di sotto del terrazzo. Balconi e logge vengono valutati alla metà del valore di stima ricavato per le porzioni immobiliari cui lo spazio aperto è direttamente relazionato.

L'immobile è ubicato in lotto molto ristretto coperto per gran parte dall'impronta a terra del fabbricato quindi non è dotato di corti o pertinenze che possano far lievitare il suo valore calcolate come aliquote del valore complessivo.

Riproponendo la tabella delle superfici avremo:

<b>Locali al piano strada</b>	<b>Metratura</b>
Piano primo	<b>65 mq + 5 mq di balconi</b>
<b>Locali mansarda/sottotetto</b>	<b>Metratura</b>
Piano secondo	<b>65 mq + 10 mq di balconi</b>
<b>Piano seminterrato</b>	<b>Metratura</b>
Piano -1	<b>70 mq + 20 mq di balconi</b>
<b>Locali deposito sotto seminterrato</b>	<b>Metratura</b>
Piano -2	<b>20 mq</b>

Computando i balconi e le terrazze al 50% del loro valore riferito al prezzo dell'unità immobiliare a cui appartengono avremmo il valore per gli sbalzi o in genere gli spazi aperti dell'edificio.

<b>Porzione immobiliare</b>	<b>Prezzo unitario a mq</b>	<b>Valore</b>
<b>Residenziale piano terra</b>	$(65,00 \text{ mq} + 2,5 \text{ mq}) \times 650,00 \text{ €/mq}$	<b>43.875,00 €</b>
<b>Residenziale piano primo</b>	$(65,00 \text{ mq} + 5,0 \text{ mq}) \times 650,00 \text{ €/mq}$	<b>45.500,00 €</b>
	<b>Totale valore residenziale</b>	<b>89.375,00 €</b>
<b>Seminterrato</b>	$(70 \text{ mq} + 10 \text{ mq}) \times 300 \text{ €/mq}$	<b>24.000,00</b>
<b>Locale deposito magazzino</b>	$20 \text{ mq} \times 200$	<b>4.000,00</b>



	<b>Totale locali magazzini e depositi</b>	28.000,00
	<b>Totale compendio pignorato</b>	<b>117.375,00</b>
Abbattimento 15% del valore per procedure in corso di condono, fatte salve le lacune documentali del UT id Montalto. Oneri da saldare, vetustà dell'immobile, stato manutentivo e d'uso globale	117.375,00 – 15%	99.768,75 € ARROTONDAMENTO 99.800,00 €
<b>VALORE FINALE</b>		<b>99.800,00 € EURO</b>

*10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Non si possono formare gruppi omogenei o parcellizzazione del compendio immobiliare pignorato per le ragioni già trattate al punto 1.

L'immobile è intestato in ogni sua parte all'esecutato, unico proprietario.

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;*

L'immobile attualmente è totalmente nella disponibilità della esecutato che ne fruisce come abitazione. Lo occupa assieme al marito, e alla figlia minorenni come hanno dichiarato in fase di sopralluogo e come il custode giudiziario, presente al sopralluogo potrà confermare. I locali invece al seminterrato non sono occupati pur rimanendo nelle possibilità dell'esecutato



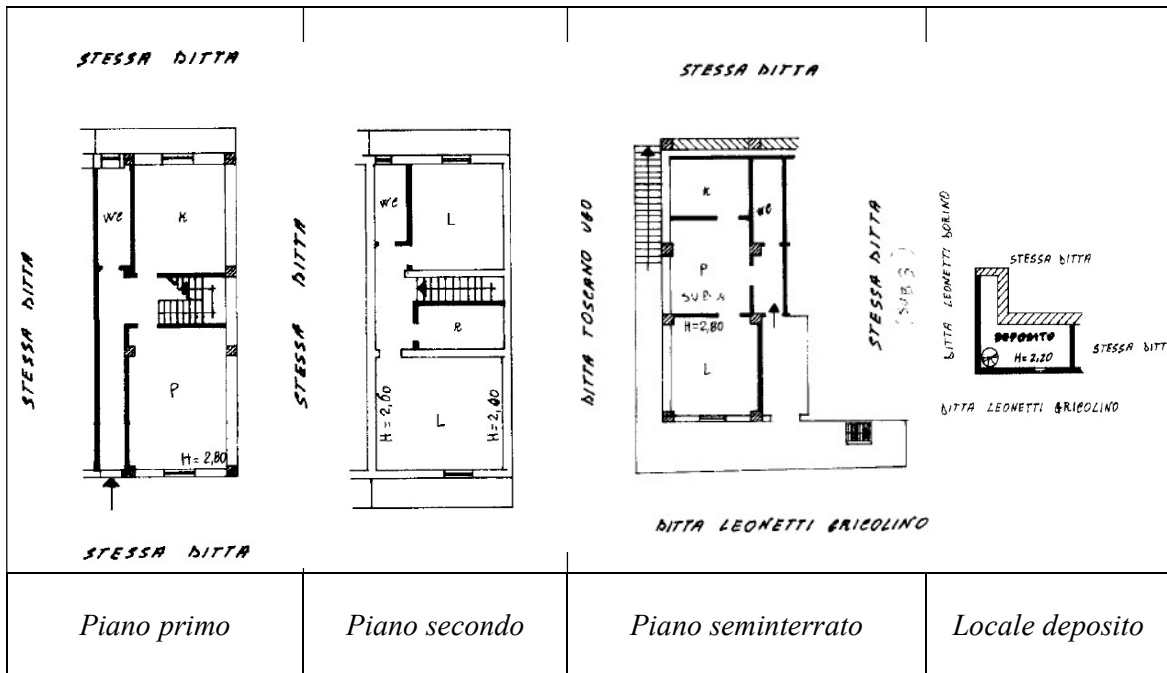
come magazzini, altresì dicasi per il locale al di sotto della terrazza al seminterrato, che è destinata, per accessibilità, conformazione, e caratterizzazione di impianto e finiture a locale deposito. Sui beni pignorati, così come si evince dall'esame documentale e dai riscontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo, non sono presenti vincoli di qualsivoglia natura.

Per come dichiarato dalla proprietà non esistono contratti di locazione ostantivi alla procedura esecutiva e nell'immobile sono presenti le forniture, gli arredi propri di una abitazione a definire univocamente la destinazione d'uso abitativa. 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 che al momento, come riportato, risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

**12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Gli immobili sono tutti nelle disponibilità dell'esecutata e non è in atto sugli stessi alcuna procedura espropriativa.

**13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**



Per il dettaglio tecnico grafico e quello fotografico si rimanda agli allegati 4 e 8

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**Descrizione dei beni:**

Il compendio immobiliare oggetto di perizia consiste in un locale adibito a civile abitazione con accesso su XXX XXXXXXXXX che svetta per due livelli rispetto al piano della strada, di un locale seminterrato al di sotto del livello dell'asse stradale, con affacci verso valle ad EST, nonché un vano ancora più in basso al di sotto del terrazzino che da accesso ai locali al seminterrato, adibito a deposito.

**LOTTO 1**

**Identificazione catastale:**

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo	93	732	2	A/3	2	6 vani
Montalto Uffugo	93	732	4	A3	1	3 vani
Montalto Uffugo	93	732	6	C/6	u	12 mq

**Natura del diritto e provenienza dell'immobile:** diritto di proprietà pari a 1/1

**Condizione:** Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal marito e dalla figlia minorenni.

**Limitazioni e vincoli:** Non esistono contratti di locazione ostativi alla esecuzione immobiliare. Per le formalità pregiudizievoli si rimanda allo schema sintetico illustrativo, che raccoglie tutti i passaggi tra il creditore e il pignorato.

**Valore di stima:**

<b>VALORE LOTTO 1 PREZZO BASE</b>	<b>99.800,00 € EURO</b>
-----------------------------------	-------------------------

**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 una unità immobiliare ad uso abitativo che per conformazione dell'involucro mutua accessibilità alle pertinenze, e ai locali al seminterrato senza l'insorgere di servitù di passaggio o diritti di terzi che inficierebbero la natura stessa dell'immobile nonché la sua collocazione sul mercato, non è possibile procedere alla vendita frazionandola.
2. Non sono state riscontrate difformità tra il materiale rivenuto in catasto e quanto presente in situ, tra la distribuzione planimetrica e il manufatto esistente. Tuttavia permangono evidenti e inficiani lacune in quella che è la procedura abilitativa di ampie porzioni costituenti lo stabile pignorato, ma oltre a quanto allegato in perizia, l'Ufficio tecnico del comune di Montalto, dopo formale domanda di accesso agli atti e ripetute visite del c.t.u presso gli uffici preposti, non è stato in grado di fornire.

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Grimaldi li 26/12/2018

Il C.T.U.  
Ing. Antonio Scarpino

