

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:DOTT.SSA Giusi Ianni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2017 R.G.E.

promosso da:

nei confronti di:

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cosenza, 30/01/19

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Valeria Trotta

*Ing. Valeria Trotta
Via G. Sambiase n°15
87100, Cosenza
tel. 3489974673-3388864354
valeria.trotta.f93255@ingpec.eu*

INDICE

INDICE	1
1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 ACCERTAMENTI INIZIALI	6
2.2 ACCESSO AI LUOGHI	8
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
QUESITO 1	9
QUESITO 2	12
QUESITO 3	13
QUESITO 4	14
QUESITO 5	22
QUESITO 6	23
QUESITO 7	25
QUESITO 8	25
QUESITO 9	29
QUESITO 10	30
QUESITO 11	31
QUESITO 12	34
QUESITO 13	34
QUESITO 13 BIS	35
QUESITO 14	36
QUESITO 15	49
4. CONCLUSIONI	50

ALLEGATI

- Allegato 1:* Convocazione Sopralluogo;
- Allegato 2:* Verbale di Sopralluogo;
- Allegato 3:* Elaborati grafici;
- Allegato 4* Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5:* Visure Catastali per Immobile ;
- Allegato 6 :* Planimetria Catastale;
- Allegato 7 :* Estratto di Mappa ed Elaborato Planimetrico;
- Allegato 8:* Documentazione acquisita presso gli uffici comunali;
- Allegato 9:* Documentazione fotografica;
- Allegato 10 :* Documentazione acquisita dall'Amministratore di Condominio;
- Allegato 11:* Certificazione Agenzia delle Entrate;
- Allegato 12:* Quotazione Immobiliare;
- Allegato 13 :* Foglio Riassuntivo;
- Allegato 14:* Documentazione attestante consegna relazione alle parti;

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Valeria Trotta, nata a Cosenza il 01/04/1981, domiciliata in Cosenza alla via G. Sambiasi n. 15, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 5159 sez. A settore Civile e Ambientale industriale dell' Informazione ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n°. 4414.

Avendo la sottoscritta ricevuto in data 19/09/20018 nomina di Consulente Tecnico D'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Giusi Ianni nel procedimento di espropriazione immobiliare n.21/2017, riguardante la stima degli immobili siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censiti in Catasto Fabbricati rispettivamente:

- Foglio 36 part. 1222 sub 7, con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 11 e 24, con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 19 e 26 con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 21, con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 23, con quote comuni di spettanza;

si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Il giudice dell'esecuzione affidava all'esperto estimatore i seguenti QUESITI:

Quesito 1.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento).

In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente tutti gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Quesito 2.

Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Quesito 3.

Acquisisca, ove non depositato, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Quesito 4.

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito 5.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;*
- c) Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Quesito 6.

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Quesito 7.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 8.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato

disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Quesito 9.

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;

Quesito 10.

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 57 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Quesito 11.

Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la

liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Quesito 12.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Quesito 13.

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito 13 bis.

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito 14.

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia x vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Quesito 15.

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1 ACCERTAMENTI INIZIALI

Alla fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono state condotte specifiche indagini presso:

- a) Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 16/10/2018
Documentazione richiesta:
 - Documentazione inerente la situazione urbanistica dell'immobile
- b) Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 05/11/2018
Documentazione richiesta:
 - Attestazione corrispondenza Toponomastica e numerazione civica
- c) Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 14/11/18
Documentazione rilasciata:
 - Attestazione corrispondenza Toponomastica e numerazione civica
- d) Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 25/10/2018
Documentazione acquisita:
 - Certificato di destinazione urbanistica n. 23372 rilasciato dal Responsabile dell'area Tecnica
 - Copia elaborati tecnici
 - Copia permesso di costruire n. 92 del 16/10/2007
 - permesso di costruire in variante n.24 del 07/04/11
 - Copia DIA prot 09554 DEL 17/06/10
 - Copia SCIA in variante al permesso a costruire n. 24 del 07/04/11
 - Certificato di Agibilità prot. N. 15990 del 28/07/11
- e) Agenzia del territorio - N.C.E.U. in data 21/09/18 Documentazione acquisita:
 - Visure storiche per immobile
 - Estratto di Mappa
 - Planimetria catastale immobile
 - Ispezione Ipotecaria
- f) Ufficio Territoriale di Cosenza in data 26/09/18
Documentazione richiesta:
 - Attestazione assenza contratto locativo o simile
- e) Ufficio Territoriale di Cosenza in data 05/10/18

Documentazione acquisita:
 - Rilascio Attestazione

- g) Amministratore P.T. condominio in data 16/10/18
Documentazione richiesta:
 - Richiesta per la determinazione di Oneri di natura condominiale in data 16/10/18

- h) Amministratore P.T. condominio in data 09/01/19
Documentazione acquisita:
 - Rilascio Attestazione

2.2 ACCESSO AI LUOGHI

L'inizio delle operazioni peritali, come comunicato alle parti con raccomandata A/R e tramite (PEC), veniva fissato per il giorno 16/10/2018 alle ore 09,30 (Allegato n. 1 – Convocazione sopralluogo). In quel giorno come dal verbale di sopralluogo (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo) la sottoscritta si presentava dinanzi l'edificio oggetto di causa e sul posto nessuno era presente. La sottoscritta bussava più volte al citofono della ditta [redacted] senza alcuna risposta, la sottoscritta provvede a citofonare anche alla sig.ra [redacted] (locataria) ma pur ricevendo risposta veniva negato l'accesso. (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo). In attesa, la sottoscritta riesce a reperire il numero di telefono del Amministratore condominiale [redacted] come riportato nel verbale d sopralluogo. (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo). Il sopralluogo si conclude alle 12.00 senza accesso ai beni. Alle ore 12.00 la sottoscritta si recava al comando dei carabinieri per concordare un successivo accesso in presenza delle forze dell'ordine, non riuscendo a contattare i titolari della società. Inoltre la raccomandata di avviso per il sopralluogo rimaneva in giacenza presso gli uffici postali. (Allegato n. 1 – Convocazione sopralluogo)

In seguito contattato telefonicamente l'Amministratore Condominiale la sottoscritta riusciva a reperire recapito telefonico del titolare della società, e contattato telefonicamente concordavo un successivo sopralluogo. Al secondo sopralluogo fissato per il 12 novembre 2018 (Allegato n. 1 – Convocazione sopralluogo) erano presenti i signori [redacted] e [redacted] liquidatori della società [redacted].

Nel corso del sopralluogo, sono stati attentamente esaminati i luoghi ed acquisite le informazioni ritenute utili per gli accertamenti richiesti; si è inoltre provveduto ad eseguire il rilievo metrico dei luoghi e ad realizzare le necessarie fotografie per l'espletamento dell'incarico.

Nei giorni successivi sono state esaminate tutte le informazioni raccolte confrontandole con quanto indicato negli atti processuali e con la situazione reale; inoltre, sulla base dei dati metrici rilevati durante le fasi di accesso ai luoghi, si è provveduto alla stesura degli elaborati grafici degli immobili riportanti l'effettiva composizione dei beni. (Allegato n. 3 – Elaborati grafici).

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente tutti gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Il Certificato notarile sostitutivo del certificato storico – ipotecario e catastale ventennale, a firma del Notaio Antonio Trotta, a favore di
con sedi in Cosenza e contro _____, presente nella documentazione in atti,
contiene tutte le informazioni riguardanti le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, la storia ipotecaria e l'elenco delle formalità, iscrizioni e trascrizioni, relativo all'immobile pignorato effettuate nei ventenni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Da cui risulta:

- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 7** piano 1 cat A/3 classe 3 vani 5, RC euro 309,87;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 11** piano 2 cat A/3 classe 3 vani 5, RC euro 309,87;
- Deposito sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 24** piano S1 cat C/2 classe 2 mq 1, RC euro 3,10;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 19** piano 4 cat A/3 classe 3 vani 5, RC euro 309,87;

- Autorimessa sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 26** piano S1 cat C/6 classe U mq 34 , RC euro 117,65;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 21** piano 5 cat A/3 classe 3 vani 4,5 , RC euro 278,89;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 23** piano 5 cat A/3 classe 3 vani 3,5 , RC euro 216,91;

Gli immobili sopra descritti risultano essere insistenti su area distinta al NCT con il foglio 36 mappale 1222 area urbana di mq1880; il mapp 1222 di mq 1880 deriva dalla fusione dei mappali 1222 di mq 560, mapp. 1218 di mq 645 e mapp 1220 di mq 675. Il mapp. 1222 di mq 560 deriva dal mapp.1216 di mq 560, il mappale 1216 deriva dal mapp. 1032 di mq 795, il mapp. 1032 deriva dal mapp.324 di mq. 1205.

Il mapp. 1218 di mq 645 deriva dal mapp. 609 di mq 1085. Il mapp. 1220 di mq 675 deriva dal mapp. 610 di mq 1085.

Iscrizione n. 30356/5798 del 22/09/2010, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della . sede a carico di sede in , gravante sulla quota intera dell’immobile sito in Montalto Uffugo , via Benedetto Croce distinto al NCT con foglio 36 mappale 1222 di mq 1880 (fabbricato in corso di costruzione). Si rileva frazionamento depositato in data 13/01/2012 ai nn. 1272/106nel quale i beni oggetto di esecuzione rientrano nei seguenti lotti:

- Foglio 36 part. 1222 sub 7, con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 11 e 24, con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 19 e 26 con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 21, con quote comuni di spettanza;
- Foglio 36 part. 1222 sub 23, con quote comuni di spettanza;

Trascrizione n. 29465/21830 del 07/11/2013 preliminare di compravendita a favore di nato a il ed nata a il a carico di sede in , atto con contratto definitivo da stipularsi entro e non oltre tre anni dalla data del preliminare, avente ad oggetto la quota intera dell'immobile sito in Montalto Uffugo distinto al NCEU al fg. 36 mapp. 1222 sub 14.

Trascrizione n 2671/2215 del 01/02/2017 pignoramento a favore della contro sede in , gravante sulla quota intera degli immobili siti in Montalto Uffugo censiti al NCEU con fg.36 mappale 1222 subalterni 7-11-24-14-19-26-21-23.

Non si rileva alcuna mancanza o inidoneità della documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 cpc che, quindi, risulta essere esaustiva. In particolare, esistono le trascrizioni dei titoli di provenienza in favore dell'esecutato, nonché la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda, la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate nel Certificato notarile sostitutivo del certificato storico ventennale, allegato agli atti di causa, è stato ulteriormente verificato con i dati riportati nelle Ispezioni ipotecarie, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 18/12/1990 e 20/09/2018 (Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie). Dalle ricerche da me effettuate risulta una Domanda di Annotazione non riportata nel certificato Notarile data 11/01/2018 Registro generale 869 Registro Particolare n. 67. Tipo di Annotazione: Annotazione a trascrizione, descrizione: 725 Restrizione dei beni, Relativa al Immobile sito in Montalto Uffugo Foglio 36 particella 1222 sub 14 in via Benedetto Croce piano 3 int 14.

Elenco delle annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive:

Nota di trascrizione: Numero di registro particolare 67 del 11/01/Registro generale n. 869, Tipo di Atto: Restrizione dei Beni.

Quesito 3 - Acquisisca, ove non depositato, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La sottoscritta ha effettuato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio la richiesta dei seguenti elaborati in data 28.06.2016:

- Visure storiche per immobile (Allegato n. 5 – Visure Catastali per immobile);
- Planimetrie catastali immobili oggetto di causa. (Allegato n. 6 – Planimetria Catastale);
- Estratto di mappa (Allegato n. 7 – Estratto di Mappa);

E' stato inoltre rilasciato a seguito di richiesta scritta, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), il Certificato di destinazione Urbanistico Prot N. 23372 in data 25.10.2018 relativo al terreno sito in via B. Croce identificato in Catasto al foglio di mappa n. 36 particella 1222 (Allegato n. 8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali):

Il certificato riporta che il terreno indicato al foglio di mappa n. 36 particella 1222 ricade in zona di completamento B/4;

Nella zona B/4 sopra detta gli indici edilizi massimi per l'edificazione previste dalle N.T.A. del vigente PRG sono:

Superficie minima del Lotto =1000 mq

Indice di Fabbricabilità fondiaria= 2,00 mc/ mq oppure 1,5 mc/ mq nelle aree comprese nel (R.I.R)

Rapporto di Copertura = 0,25

H(altezza)max = 15,50 mt

DI distanza minima dai confini= 5,00 mt

Distanza stradale =10,00 mt

RI rapporto altezza/distanza $\leq 1,50$

Distanza Fabbricati= pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt 10.

Quesito 4 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

La sottoscritta ha effettuato il primo sopralluogo in data 16/10/18, (Allegato n.2 – Verbale di Sopralluogo) presso l'immobile oggetto di causa ubicato nel comune di Montalto Uffugo alla via Benedetto Croce n. 126. Nel primo sopralluogo come riportato nel verbale nessuno era presente. In data 12/11/2018 al secondo sopralluogo, erano presenti i liquidatori della società . La sottoscritta l'effettuava accesso a tutti gli immobili oggetti di causa, al deposito e all' autorimessa. A seguito del sopralluogo si è rilevato che il palazzo dove sono ubicati gli immobili ha numero civico n. 126 come riportato anche nella documentazione comunale reperita. Tale numerazione non risulta dagli atti, tantomeno a livello catastale.(Allegato 8: Documentazione acquisita presso gli uffici comunali)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in un palazzo di recente costruzione a sei livelli fuori terra, all'interno di una corte condominiale recintata per tutto il suo perimetro, inoltre è presente un piano seminterrato in cui è ubicato l'autorimessa e il deposito. L'edificio è situato in via Benedetto Croce, che confluisce lungo la SS 19. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 1- Foto 2). L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e con copertura a due falde con tegole.

Il fabbricato è costituito da corte di pertinenza comune ai diversi proprietari dei bene. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 2)

La corte recintata è provvista di cancello elettrico e viene utilizzata dei condomini per il parcheggio e la sosta. Il palazzo esternamente risulta intonacato ed in ottime condizioni di conservazione. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 1- Foto 2)

E' provvisto inoltre di ascensore che serve tutti i piani, dal seminterrato al piano quinto. L'ubicazione dell'edificio è collocato in zona periferica rispetto al centro del paese di Montalto Uffugo, che dista 10 km. Negli ultimi decenni, la zona dove sorge l'immobile, si è molto sviluppata nel settore edilizio, diventando la parte centrale e commerciale e di espansione del paese. La zona risulta ottimale in quanto vicinissima a molte attività commerciali. Gli appartamenti distano 400 m dalla più vicina fermata del autobus, solo 350 m da supermercati, su tutta la SS19 sono presenti svariate attività commerciali e negozi al dettaglio raggiungibili anche a piedi. Il centro di Montalto Uffugo è raggiungibile percorrendo 10 km ma è collegato anche con i mezzi pubblici. L'imbocco dell'autostrada dista 2 km, così come la farmacia più vicina. La zona costituita da numerosi edifici di recente costruzione, costituisce un punto di passaggio perché disposta sulla SS19.

L'immobile confina con area di proprietà , con proprietà con proprietà e con proprietà .(Allegato n. 7 – Estratto di Mappa);

A seguito della richiesta effettuata all'amministratore PT del Condominio , sig. , sono riportate di seguito i millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) relativi ad ogni appartamento soggetto a procedimento: (Allegato n. 10 - Documentazione acquisita dall'Amministratore di Condominio)

TABELLE MILLESIMALI APPROVATE SONO RIPORTATI NELLA TABELLA SEGUENTE:

Unità immobiliari	Millesimi
foglio 36 particella 1222 sub 7	40,66
foglio 36 particella 1222 sub 11	42,96
foglio 36 particella 1222 sub 19	33,37

foglio 36 particella 1222 sub 21	51,01
foglio 36 particella 1222 sub 23	43,64
foglio 36 particella 1222 sub 24	0,26
foglio 36 particella 1222 sub 26	2,26

Gli immobili interessati da procedimento sono i seguenti che per maggior chiarezza verranno descritti singolarmente:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (Foglio 36 Particella 1222 sub.7)

L'appartamento al piano primo (con ascensore) è accessibile anche attraverso vano scala principale, è occupato dai signori e (Allegato n.2 - Verbale sopralluogo) in accordo con la società, in quanto la mamma della locataria era proprietaria del terreno su cui è stato costruito l'intero edificio (Allegato n.2 - Verbale sopralluogo). Gli attuali locatari risiedono nel appartamento senza alcun contratto di locazione registrato. L'appartamento, realizzato in pilastri e travi in cemento armato, è costituito da una zona giorno in unico ambiente angolo cottura – soggiorno – pranzo, è presente un piccolo disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 3-4-5-6-7-8). La porta di ingresso è blindata, gli infissi interni in legno a taglio termico di colore mogano, le porte interne in legno tamburato. All'interno i pavimenti in gres decorati con tozzetti di colore marrone, le pareti intonacate e rifinite con idropittura lavabile ed i sanitari in buono stato di manutenzione (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 3-4-5-6-7-8). L'appartamento è provvisto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori.

L'impianto elettrico dell'appartamento realizzato sottotraccia è indipendente, come riferito nel corso del sopralluogo l'impianto è stato realizzato di recente dagli attuali locatari, e come riportato nel verbale di sopralluogo, i signori dichiarano di aver acquistato, la caldaia i radiatori, i sanitari e le porte esistenti e hanno rifatto anche l'impianto elettrico. (Allegato n.2 - Verbale sopralluogo). L'acqua di uso domestico viene fornita dalla rete comunale.

L'appartamento è provvisto di terrazzo ampio nella zona giorno e di un balcone nelle zona cucina con lavabo. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 9)

L'appartamento si trova in sufficiente stato di manutenzione conservativo sia interno che esterno. L'immobile risulta censito in catasto fabbricati come segue (Allegato n. 5 – Visure catastali immobili):

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	rendita
36	1222	7	A/3	5 vani	€ 309,87

L'appartamento ha una superficie calpestabile pari a 68,63 mq

Balconi hanno una superficie calpestabile pari a 20 mq

APPARTAMENTO PIANO SECONDO (Foglio 36 Particella 1222 sub. 11)

L'appartamento posto al piano secondo (con ascensore) è accessibile anche attraverso vano scala principale ed è costituito, come si evince dalla pianta dello stato dei luoghi allegata (Allegato n. 3 - Elaborati grafici), da angolo cottura - soggiorno, due camere da letto zona disimpegno e bagno (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 10-11-12-13-14).

Presenta un balcone da cui si accede dalla zona cucina e un balcone più ampio da cui si accede dal soggiorno (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 15). La struttura dell'appartamento è in pilasti in cemento armato.

Gli infissi interni sono in legno a taglio termico, le porte interne in legno massello in noce. La porta di ingresso è blindata.

I pavimenti ed i battiscopa sono in gres porcellanato lucido di colore chiaro, le pareti intonacate e rifinite con idropittura lavabile. Nella zona soggiorno è stata utilizzato uno stucco veneziano colore ore per alcune pareti. Nella camera matrimoniale è stato tinteggiata con stucco veneziano argento, per la parete dove poggia la testata del letto. Mentre nella camera doppia è presente pittura lavabile. Il bagno in ottime condizioni è realizzato con rivestimenti e decori, doccia semicircolare lavabo con mobile in legno, i sanitari sono in buono stato di manutenzione. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 12).

La cucina nella zona cottura risulta rivestita con piastrelle (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 11).

L'impianto termico risulta costituito da caldaia posto all'esterno dell'abitazione e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico a norma. L'acqua di uso domestico viene fornita dalla rete comunale.

Sono presenti due condizionatori d'aria caldo/freddo, nella zona soggiorno e nella zona disimpegno. L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione conservativo sia interno che esterno. L'appartamento è occupato dalla signora e famiglia, che dichiarano nel corso del sopralluogo che i condizionatori, le porte e i sanitari sono di loro esclusiva proprietà in quanto acquistati e messi in opera successivamente da loro. Gli attuali locatari risiedono nel appartamento senza alcun contratto di locazione registrato. **Si precisa inoltre**

che per l'appartamento in questione c'è un procedimento in atto tra la e i signori . (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo).

L'appartamento quindi, risulta censito in catasto fabbricati come segue (Allegato n. 5 – Visure catastali per Immobile):

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	rendita
36	1222	11	A/3	5vani	€ 309,87

L'appartamento ha una superficie calpestabile pari a 68,63 mq

Balcone ha una superficie calpestabile pari a 26 mq

DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO (Foglio 36 Particella 1222 sub.24)

Il deposito (vano sottoscala), posto al piano seminterrato, è accessibile tramite ascensore interno o scale condominiali, esternamente invece si accede attraverso una rampa posta posteriormente al edificio. Il vano ricavato dal sottoscala è provvisto di porta di accesso, pavimentazione industriale in c.a. e impianto di illuminazione. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 16) Il deposito è utilizzato dalla famiglia in accordo bonario della società (Allegato n.2 – Verbale sopralluogo).

Il vano ha altezza pari ad $h_{max}=1,75$ e $H_{min}=0,80$

Il vano sottoscala ha una superficie calpestabile pari a 6 mq

APPARTAMENTO PIANO QUARTO (Foglio 36 Particella 1222 sub.19)

L'appartamento al quarto piano (con ascensore) è accessibile anche attraverso vano scala principale, è occupato dalla signora e famiglia (Allegato n.2 Verbale sopralluogo) che risiedono con regolare contratto di locazione nel immobile. Il contratto è stato registrato in data 18/01/2018 e non risulta opponibile allo procedura esecutiva in quanto stipulati dopo la trascrizione del pignoramento.

Come riportato nel verbale di sopralluogo, la sig.ra dichiara di aver acquistato e messo in opera, il box doccia a sue spese. L'appartamento posto al piano quarto, realizzato in pilastri in cemento armato è costituito da un unico ambiente nella zona giorno (cucina – soggiorno – pranzo) è presente un piccolo disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera e ripostiglio. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 18-19-20-21). La porta di ingresso è blindata, gli infissi interni in legno a taglio termico di colore mogano, le porte interne in legno tamburato. All'interno i pavimenti in gres decorati con tozzetti di colore marrone, le pareti intonacate e rifinite con idropittura lavabile ed i sanitari in buono stato di manutenzione (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 18-19-20-21). L'appartamento è provvisto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori. L'impianto elettrico è a norma. L'acqua di uso domestico viene fornita dalla rete comunale. L'appartamento è provvisto di terrazzo nella zona cucina.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione conservativo sia interno che esterno. L' immobile risulta censito in catasto fabbricati come segue (Allegato n. 5 – Visure catastali immobili):

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	rendita
36	1222	19	A/3	5 vani	€ 309,87

L'appartamento ha una superficie calpestabile pari a 55 mq

Balcone ha una superficie calpestabile pari a 7.36 mq

AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO (Foglio 36 Particella 1222

sub.26)

L'autorimessa è accessibile tramite ascensore interno o scale condominiali, è raggiungibile anche esternamente attraverso rampa posta posteriormente al edificio. L'autorimessa è provvista di serranda, pavimentazione industriale in c.a. e impianto di illuminazione a norma. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 22-23). Il bene oggi è utilizzato dalla signora _____ senza alcun contratto locativo. **In merito si precisa che è presente un procedimento in atto tra i signori _____ e _____ anche per l'autorimessa.** (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo).

L'autorimessa ha una superficie calpestabile pari a 19,50 mq

APPARTAMENTO PIANO QUINTO (Foglio 36 Particella 1222 sub.21)

L'appartamento al quinto piano (con ascensore) è accessibile anche attraverso vano scala principale. L'appartamento è libero, la società _____ (Allegato n.2 Verbale sopralluogo) utilizzava l'appartamento ad uso ufficio pur avendo categoria catastale A/3. (Allegato n.3 Elaborati grafici). Si specifica che l'appartamento è catastalmente ad uso abitativo, anche se usato come ufficio dalla società. L'appartamento posto al piano quinto mansardato, realizzato in pilastri e travi in cemento armato è costituito da ingresso con disimpegno, stanza uso ufficio con archivio annesso, ulteriore 2 stanze uso ufficio, bagno con doccia e sanitari in porcellana, rivestimento in ceramica in ottimo stato di conservazione, e un lungo corridoio che divide gli ambienti. L'appartamento è provvisto di un terrazzo molto ampio. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 24-25-26-27-28-29) Tutti gli ambienti hanno pavimenti di colore marrone scuro. La porta di ingresso è blindata, gli infissi interni in legno a taglio termico di colore mogano, le porte interne in legno tamburato di colore scuro con bacchette in alluminio. Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura lavabile con tinte diverse in ogni ambiente. L'appartamento è provvisto di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori. L'impianto elettrico è a norma. L'acqua di uso domestico viene fornita dalla rete comunale.

L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione conservativo sia interno che esterno. L'immobile risulta censito in catasto fabbricati come segue (Allegato n. 5 – Visure catastali immobili):

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	rendita
36	1222	21	A/3	4,5 vani	€ 278,89

L'appartamento ha una superficie calpestabile pari a 96,50 mq

Balconi hanno una superficie calpestabile pari a 23,50 mq

APPARTAMENTO PIANO QUINTO (Foglio 36 Particella 1222 sub.23)

L'appartamento al quinto piano (con ascensore) è accessibile anche attraverso vano scala principale. L'appartamento è libero, la società (Allegato n.2 - Verbale sopralluogo) utilizzava l'appartamento ad uso ufficio pur avendo categoria catastale A/3. Si specifica che l'appartamento è catastalmente ad uso abitativo, anche se usato come ufficio dalla società.

L'appartamento posto al piano quinto mansardato, realizzato in pilastri e travi in cemento armato è costituito da ingresso con disimpegno, una stanza uso archivio, stanza sala riunione, ulteriore 2 stanze molto ampie uso ufficio, bagno con doccia e sanitari in porcellana, rivestimento in ceramica in ottimo stato di conservazione, l'appartamento è provvisto di un terrazzo molto ampio ed un altro balcone che collega la stanza sala riunione alla stanza uso archivio. Tutti gli ambienti hanno pavimenti in gres di colore chiaro. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 30-31-32-33-34-35-36),(Allegato n.3 Elaborati grafici). La porta di ingresso è blindata, gli infissi interni in legno a taglio termico di colore mogano, le porte interne in legno tamburato di colore chiaro con bacchette in alluminio. Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura lavabile (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 30-31-32-33-34-35-36). L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo senza caldaia e radiatori presenti solo in una stanza.

L'impianto elettrico è a norma. L'acqua di uso domestico viene fornita dalla rete comunale. L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione conservativo sia interno che esterno.

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati come segue (Allegato n. 5 – Visure catastali immobili):

foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	rendita
36	1222	23	A/3	3,5 vani	€ 216,91

L'appartamento ha una superficie calpestabile pari a 118 mq

Balconi hanno una superficie calpestabile pari a 28,30 mq

Quesito 5 - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;*
- c) Se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I beni oggetto di causa attualmente risulta ubicati a **Montalto Uffugo in via Benedetto croce n. 126** come riportato dal Ufficio Toponomastica del Comune di Montalto Uffugo (Allegato n.8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12.11.2018, la sottoscritta rileva che gli immobili sono catastalmente identificati. Nella visure catastali non viene riportato però il numero civico dei beni.

Gli immobili risultano così identificati:

- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 7** piano 1 cat A/3 classe 3 vani 5 , RC euro 309,87;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 11** piano 2 cat A/3 classe 3 vani 5 , RC euro 309,87;

- Deposito sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 24** piano S1 cat C/2 classe 2 mq 1 , RC euro 3,10;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 19** piano 4 cat A/3 classe 3 vani 5 , RC euro 309,87;
- Autorimessa sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 26** piano S1 cat C/6 classe U mq 34 , RC euro 117,65;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 21** piano 5 cat A/3 classe 3 vani 4,5 , RC euro 278,89;
- Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 23** piano 5 cat A/3 classe 3 vani 3,5 , RC euro 216,91;

Si rileva che, sia nel pignoramento che catastalmente non viene riportato il numero civico dell'immobile pignorato, *quindi i dati indicati nel pignoramento e in catasto, pur non essendo precisi, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.*

Quesito 6 - Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale, LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Dalle indagini svolte presso l'agenzia del Territorio (Allegato n. 5 – Visure catastali per immobile e Allegato n. 6 - Planimetrie catastali) è emerso che i beni pignorati sono correttamente identificato, ma è necessario segnalare che per alcuni immobili la configurazione attuale presenta piccole differenze rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale riguardante:

- **Appartamento foglio 36 part.1222 sub 7 piano 1**
La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi
- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 11 piano 2**

Allo stato attuale non è presente il muro divisorio tra la zona angolo cottura e la zona soggiorno. (Allegato n.3 Elaborati grafici).

Le differenze rilevate non determinano una sostanziale variazione della configurazione dell'immobile e conseguente variazione della rendita associata.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale (Docfa) e delle prestazioni professionali è pari a € 500,00

- **DEPOSITO foglio 36 part.1222 sub 24 piano S1**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 19 piano 4** La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

- **AUTORIMESSA foglio 36 part.1222 sub 26 piano S1**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 21 piano 5**

Allo stato attuale ci sono variazioni della planimetria stato di fatto rispetto alla planimetria catastale. La variazione allo stato di fatto viene riportata negli elaborati grafici. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

Le differenze rilevate determinano una variazione della configurazione dell'immobile e conseguente variazione della rendita associata.

Il costo delle prestazioni professionali per le variazioni Planimetrica catastale è pari a € 500,00

- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 23 piano 5**

Allo stato attuale ci sono piccole variazioni della distribuzione dei muri interni rispetto la planimetria catastale. E' stata realizzata una piccola bucatina che dà sul vano scala, posta nella prima stanza a sinistra rispetto all'ingresso. La distribuzione interna allo stato di fatto viene riportata negli elaborati grafici. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

Le differenze rilevate non determinano una sostanziale variazione della configurazione dell'immobile e conseguente variazione della rendita associata.

Il costo delle prestazioni professionali per le variazioni Planimetrica catastale è pari a € 500,00

Quesito 7 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento Urbanistico vigente nel Comune di Montalto Uffugo è il Piano Regolatore generale e sua Variante n.15261 del 28/10/2003 (Allegato n. 8 - Documentazione acquisita presso gli Uffici Comunali).

Come riportato nel Certificato di destinazione Urbanistico Prot N. 23372 in data 25.10.2018 relativo al terreno sito in via B. Croce identificato in Catasto al foglio di mappa n. 36 particella 1222 (Allegato n. 8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali):

Il certificato riporta che il terreno indicato al foglio di mappa n. 36 particella 1222 ricade in zona di completamento B/4;

Nella zona B/4 sopra detta gli indici edilizi massimi per l'edificazione previste dalle N.T.A. del vigente PRG sono:

Superficie minima del Lotto = 1000 mq

Indice di Fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/ mq oppure 1,5 mc/ mq nelle aree comprese nel (R.I.R)

Rapporto di Copertura = 0,25

H(altezza)max = 15,50 mt

DI distanza minima dai confini = 5,00 mt

Distanza stradale = 10,00 mt

RI rapporto altezza/distanza $\leq 1,50$

Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt 10.

Per l'edificazione ed eventuali scavi sono fatte salve tutte le prescrizioni e limitazioni in ordine al vincolo archeologico presente nel area interessata, inoltre sono fatte salve le disposizioni legislative o regolamenti vigenti a riguardo delle distanze da mantenere nel edificazione, da eventuali infrastrutture a rete interessanti l'area suddetta, nonché le prescrizioni e limitazioni adottate dalla Regione Calabria con Delibera del Comitato Istituzionale ABR n. 3/2016, pubblicato sul BURC n. 69 del 27/06/2016. (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali).

Quesito 8 - Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La sottoscritta in data 15/10/2018 inoltra all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo la richiesta di documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (Allegato n.8 - Documentazione acquisita presso gli uffici comunali). Il Comune di Montalto Uffugo in data 25/10/2018 prot. N. 23372 rilasciava attestazione e copie elaborati di Progetto. Dal attestazione rilasciata viene riportato che le unità immobiliari destinate ad abitazioni ed autorimesse, identificate al catasto al foglio di mappa n. 36 particella 1222, sub 7,11,19,21,23,24 e 26 facenti parte del fabbricato di maggiore consistenza e dimensione, realizzato con Permesso di costruire in variante n. 24 del 07/04/2011 e S.C.I.A del 13/07/2011 n. 60018 di prot.

Inoltre viene riportato nel certificato che per l'intero fabbricato è rilasciato il certificato di agibilità in data 28/11/2011 prot n. 1599.

Relativamente ai beni oggetti di causa riporterò di seguito le difformità urbanistiche riscontrate nel corso del sopralluogo tenendo in considerazione il progetto presentato e approvato e successive varianti:

- **Appartamento foglio 36 part.1222 sub 7 piano 1**

Il progetto in variante al Permesso a costruire n. 24 del 07/04/11 risulta conforme allo stato dei luoghi.

- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 11 piano 2**

Dal confronto degli elaborati progettuali presentati ed a seguito del sopralluogo da me effettuato si riscontrano le seguenti difformità planimetriche:

- tra la zona angolo cottura e la zona soggiorno allo stato attuale non è presente il muro divisorio che risulta negli elaborati progettuali. (Allegato n.3 Elaborati grafici).

Le irregolarità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una **S.C.I.A in sanatoria**, previo pagamento di:

- ✓ sanzione pecuniaria di 516,00 € da versare al comune di Montalto Uffugo,
- ✓ Diritti di segreteria 200,00€
- ✓ Spese tecniche stimabili in 750,00 €

Si ritiene pertanto che il costo di detta S.C.I.A in sanatoria è pari a **1.466,00 €**

- **DEPOSITO foglio 36 part.1222 sub 24 piano S1**

Il progetto in variante al Permesso a costruire n. 24 del 07/04/11 risulta conforme allo stato dei luoghi

- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 19 piano 4**

Il progetto in variante al Permesso a costruire n. 24 del 07/04/11 risulta conforme allo stato dei luoghi

- **AUTORIMESSA foglio 36 part.1222 sub 26 piano S1**

Il progetto in variante al Permesso a costruire n. 24 del 07/04/11 risulta conforme allo stato dei luoghi.

- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 21 piano 5**

Dal confronto degli elaborati progettuali presentati ed a seguito del sopralluogo da me effettuato si riscontrano le seguenti difformità planimetriche:

1. Allo stato attuale ci sono piccole variazioni della distribuzione dei muri interni rispetto al progetto in variante al Permesso a costruire n. 24 del 07/04/11. La porta di ingresso infatti risulta posizionata, allo stato di fatto, in posizione arretrata rispetto al progetto presentato.

La distribuzione interna allo stato di fatto viene riportata negli elaborati grafici. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

2. Si riscontra inoltre un aumento di volume rispetto al progetto in variante al Permesso a costruire n. 24 del 07/04/11. Il volume da sanare è pari a 23,7 mc circa. (Allegato n. 9 – Documentazione fotografica – Foto 27), (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

Superficie da sanare paria 8,81 mq

Volume da sanare pari a 23,7 mc

Per sanare gli abusi sopra descritti bisogna presentare una richiesta di Permesso a costruire con aumento di volume:

- ✓ Permesso di Costruire con volume e DIA art. 22, comma 3 lett. b) e c),
DPR 380/2001 = $300,00 + (\text{mc.} \times 0,10) =$
 $= 300,00 + 23,7 \times 0,10 = 302,37 \text{ €}$
di cui mc = 23,7 (Volume da sanare)
- ✓ Oneri concessori e marche da bollo pari a 200,00 €
- ✓ Sanzione pecuniaria di 516,00 € relativa a diversa distribuzione interna.
- ✓ Spese tecniche stimabili di 1.200,00 €

Si ritiene pertanto che il costo di detto Permesso a Costruire con volume e DIA è pari a **2.239,70 €**

- **APPARTAMENTO foglio 36 part.1222 sub 23 piano 5**

Dal confronto degli elaborati progettuali presentati ed a seguito del sopralluogo da me effettuato si riscontrano le seguenti difformità planimetriche:

- piccole variazioni della distribuzione dei muri interni rispetto al progetto presentato.
- Aumento di superficie interna mediante ampliamento sul vano scala con arretramento della porta d'ingresso.

- Presenza di una piccola buca che dà sul vano scala posta nella prima stanza a sinistra rispetto all'ingresso.

La distribuzione interna allo stato di fatto viene riportata negli elaborati grafici. (Allegato n. 3 – Elaborati Grafici)

Le irregolarità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di una **S.C.I.A in sanatoria**, previo pagamento di:

- ✓ sanzione pecuniaria di 516,00 € da versare al comune di Montalto Uffugo,
- ✓ Diritti di segreteria 200,00€
- ✓ Spese tecniche stimabili in 750,00 €

Si ritiene pertanto che il costo di detta S.C.I.A in sanatoria è pari a **1.466,00 €**

Quesito 9 - Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale;

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da appartamenti e autorimessa e deposito, con ingressi indipendenti tra loro e già catastalmente definiti.

Risulta possibile, quindi, vendere i beni pignorati in più lotti separati, senza dovere effettuare successivamente variazioni catastali, ovvero:

- **LOTTO 1:** Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 7** piano 1 cat A/3 classe 3 vani 5 , RC euro 309,87;
- **LOTTO 2:** Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 11** piano 2 cat A/3 classe 3 vani 5 , RC euro 309,87;
- **LOTTO 3:** Deposito sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 24** piano S1 cat C/2 classe 2 mq 1 , RC euro 3,10;

- **LOTTO 4:** Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 19** piano 4 cat A/3 classe 3 vani 5 , RC euro 309,87;
- **LOTTO 5:** Autorimessa sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 26** piano S1 cat C/6 classe U mq 34 , RC euro 117,65;
- **LOTTO 6:** Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 21** piano 5 cat A/3 classe 3 vani 4,5 , RC euro 278,89;
- **LOTTO 7:** Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce snc distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 23** piano 5 cat A/3 classe 3 vani 3,5 , RC euro 216,91;

Per questi motivi il sottoscritto CTU, nella presente relazione effettuerà la stima del bene stimando separatamente i lotti e alla fine considerando anche il valore complessivo del bene, sicché, il Giudice delle esecuzioni, potrà predisporre la vendita come ritenuto opportuno.

Quesito 10 - Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 57 cod. proc. Civ. dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

I beni oggetto della presente procedura sono pignorati per intero. Non risultano quindi pignorate quote immobiliari indivise. I beni sono divisibili in lotti.

Quesito 11 - Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Gli immobili soggetti a pignoramento, di proprietà della società , sono in parte liberi e in parte occupati.

LOTTO 1: Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce n. 126, distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 7 piano 1**. L'appartamento oggetto di causa a seguito di sopralluogo **risulta occupato** dai signori e . Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati per il bene in oggetto . (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate).

I signori e , riferiscono nel verbale di sopralluogo che risiedono nel appartamento senza contratto registrato, ma risiedono nel appartamento in via bonaria in accordo con la società , in quanto la mamma della locataria signora era proprietaria del terreno su cui è stato costruito il palazzo ove sorgono i beni oggetto di causa. (Allegato n.2 – Verbale di Sopralluogo)

Gli occupanti essendo in difetto di titolo, viene indicato il valore locativo del immobile che è pari a 280 euro/ mensili

LOTTO 2: Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce n. 126, distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 11 piano 2**. L'appartamento oggetto di causa a seguito di sopralluogo **risulta occupato** dai signori e famiglia. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati per il bene in oggetto. (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate).

I signori , dichiarano nel verbale di sopralluogo di non aver stipulato nessun contratto di locazione per il bene oggetto di causa, che hanno versato 45.000,00 euro come caparra per l'acquisto del bene, che è stata effettuata scrittura privata non registrata in merito, ad oggi c'è una causa in corso contro (Allegato n.2 – Verbale di Sopralluogo)

Gli occupanti essendo in difetto di titolo, viene indicato il valore locativo del immobile che è pari a 300 euro/ mensili

LOTTO 3: Deposito sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce n. 126, distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 24 piano S1**. Il Vano sottoscala ad oggi **risulta occupato** dalla famiglia che non risultano detentori di contratto di locazione. I signori riferiscono di utilizzare il deposito in via bonaria in accordo con . (Allegato n.2 – Verbale di Sopralluogo) Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati per il bene in oggetto . (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate).

Gli occupanti essendo in difetto di titolo, viene indicato il valore locativo del deposito che è pari a 30 euro/ mensili

LOTTO 4: Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce n.126 distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 19 piano 4**

L'appartamento oggetto di causa a seguito di sopralluogo **risulta occupato** dalla signora e famiglia. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate risulta registrato contratto di locazione per il bene in oggetto . (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate). Di seguito quanto riportato nell'attestazione rilasciata dal Agenzia delle Entrate:

“Contratto di Locazione stipulato il 01/01/2018 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza alla serie 3T n. 334 in data 18/01/2018. Canone annuo di locazione €3.600,00. Oggetto del suddetto contratto è l'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo foglio 36 particella 1222 sub 19. Durata del contratto dal 01/01/2018 al 31/12/2022. CONDUTTORE: nata a il

e residente in Montalto Uffugo via Croce n. 62”

Il contratto è stato registrato in data 18/01/2018 quindi con data successiva alla trascrizione del pignoramento. Tale contratto non risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto stipulati dopo la trascrizione del pignoramento.

LOTTO 5: Autorimessa sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce n. 126, distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 26 piano S1.**

L'autorimessa ad oggi **risulta occupata** dalla famiglia che non risultano detentori di contratto di locazione. I signori riferiscono che in merito al autorimessa c'è un procedimento in atto contro (Allegato n.2 – Verbale di Sopralluogo) Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati per il bene in oggetto. (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate).

Gli occupanti essendo in difetto di titolo, viene indicato il valore locativo del autorimessa che è pari a 80 euro/ mensili

LOTTO 6: Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce n. 126, distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 21 piano 5**

L'appartamento oggetto di causa a seguito di sopralluogo **risulta libero**. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate risulta registrato contratto di locazione per il bene in oggetto. (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate). Di seguito quanto riportato nell'attestazione rilasciata dal Agenzia delle Entrate:

“Contratto di Locazione stipulato il 17/01/2018 e registrato presso l'Ufficio di Cosenza alla serie 3T n. 278 in data 17/01/2018. Canone annuo di locazione €1.800,00. Oggetto del suddetto contratto è l'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo foglio 36 particella 1222 sub 21. Durata del contratto dal 17/01/2018 al 16/01/2025. CONDUTTORE: nata a il e residente in via ” Nel corso del sopralluogo viene verbalizzato dalla società che il sig. non risulta più locatario del bene sopra indicato e che il bene viene usato

dalla società come ufficio (Allegato n.2 – Verbale di Sopralluogo).

Il contratto è stato registrato in data 18/01/2018 quindi con data successiva alla trascrizione del pignoramento. Tale contratto non risulta opponibile alla procedura esecutiva in quanto stipulati dopo la trascrizione del pignoramento

LOTTO 7: Appartamento sito in Montalto Uffugo, via Benedetto Croce n. 126, distinto al NCEU **al foglio 36 part.1222 sub 23 piano 5**. L'appartamento oggetto di causa a seguito di sopralluogo **risulta libero**. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati per il bene in oggetto. (Allegato n. 11 - Certificazione Agenzia delle Entrate). La società , dichiara nel verbale di sopralluogo che il bene viene utilizzato come uffici della società (Allegato n.2 – Verbale di Sopralluogo)

Quesito 12 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

I beni oggetto del presente pignoramento non sono coinvolti in atti di separazione fra coniugi.

Quesito 13 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo (Allegato n. 8 – Documentazione acquisita presso gli uffici Comunali) viene attestato dal responsabile Ufficio Tecnico quanto riportato : *"L'unità immobiliare destinata ad abitazione ed autorimesse, identificata in catasto al foglio di mappa n. 36 particella n. 1222, sub 7, 11, 19, 21, 23, 24 e 26, facenti parte del fabbricato di maggiore consistenza e dimensione, e che l'edificio sopra descritto non è*

interessato da vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità o di indivisibilità; per il fabbricato sopra detto non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici. Lo stesso non è interessato da vincoli inibitori.”

Dalle ricerche effettuate non sono presenti inoltre l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

In merito ai vincoli di natura condominiale dalla richiesta effettuata al Attuale Amministratore PT del Condominio viene riportato quanto di seguito: “*Confermo l'assenza di oneri e vincoli condominiali per tutti i sub di cui in oggetto*” (Allegato n. 10 - Documentazione acquisita dall'Amministratore di Condominio)

Quesito 13 bis - Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalla richieste effettuate al Amministratore PT del condominio risulta quanto riportato (Allegato n. 10 - Documentazione acquisita dall'Amministratore di Condominio)

GLI IMPORTI ANNUALI DELLE SPESE FISSE DI GESTIONI E/O DI MANUTENZIONE SONO LE SEGUENTI:

SUB	SPESE DI MANUTENZIONE €
7	283,14
11	318,32
19	277,85
21	458,39
23	579,64
24	4,13
26	36,15

LE SPESE STRAORDINARIE DA INSERIRE APPROVATE SONO SOLAMENTE QUELLE PER L' ACQUISTO DELLE AUTOCLAVI CONDOMINIALI "VE.BA.R" COSTO OPERAZIONE TOTALE € 1.786,00 DI SEGUITO LE QUOTE PER I SUB INDICATI DERIVANTI DALLE TABELLE MILLESIMALI:

SUB	QUOTE IN €
7	72,62
11	76,73
19	59,60
21	91,10
23	115,20
24	0,00
26	4,04

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI:

SUB	QUOTE NON PAGATE €
7	1258,77
11	10,74
19	1222,88
21	2051,56
23	2538,26
24	1,14
26	2,02

Inoltre viene riportato che : *"Sono presenti procedimenti giudiziari in cui la è in quanto condomino parte attiva (procedimento n. RGE 726/2016 del tribunale di Cosenza)".* (Allegato n. 10 - Documentazione acquisita dall'Amministratore di Condominio)

Quesito 14 - Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia x vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

La stima è stata eseguita a seguito del sopralluogo in data 12/11/2018.

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto *sintetico-comparativo diretto* basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenti: dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I - 1° semestre anno 2018, riportato nell' Allegato 12 - Quotazione Immobiliare), informazioni ottenute da operatori del settore edilizio e conoscenze professionali.

La ***Consistenza*** di un immobile viene determinata attraverso la così detta ***Superficie Commerciale (Sc)*** espressa in metri quadri. La superficie commerciale viene determinata moltiplicando le *superfici reali*, a seguito di rilievo diretto dei vani che compongono l'immobile, con opportuni ***coefficienti correttivi***.

In particolare, la *Superficie Commerciale (Sc)* è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Dove la superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) la superficie si misura fino al contorno esterno;
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per i Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

La determinazione del valore unitario è stata ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui sono situati gli immobili 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.

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato. Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Considerando la divisione in lotti già precedentemente esplicitata, avendo ciascun appartamento, autorimessa e deposito, ingressi indipendenti, ed essendo già catastalmente determinati, per tale motivo si procederà alla determinazione del valore di mercato dei singoli lotti, così come precisato nella domanda n. 9.

**LOTTO 1 - APPARTAMENTO FOGLIO 36 PART. 1222 SUB 7 PIANO 1
con quote comuni di spettanza**

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Appartamento	80	1	80
Balconi e terrazze e simili	20	0.30	6
TOTALE			86

$$\text{Superficie Commerciale (Sc)} = (20 \times 0,30) + 80 = 86 \text{ m}^2$$

La determinazione del valore unitario è stata 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. Tenuto in considerazioni il valore Omi per abitazioni di tipo economico che varia dalle 730 €/mq a 1050 €/mq

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **900 €/mq**.

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario	Superficie commerciale Sc	Valore di mercato VM
€/m ²	m ²	€
900,00	86	77.400,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 77.400,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.
- 2) Spese condominiali insolute pari a € 1.258,77

Il prezzo base è pari a € 64.720,05 ed approssimando € 64.700,00

Il prezzo base del LOTTO 1

è pari **64.700,00 euro** (Euro sessantaquattromilasettecento /00)

**LOTTO 2 - APPARTAMENTO FOGLIO 36 PART.1222 SUB 11 PIANO 2
con quote comuni di spettanza;**

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Appartamento	80	1	80
Balconi e terrazze e simili	20	0.30	6
TOTALE			86

Superficie Commerciale (Sc)=(20 x 0,30)+80 =86 m²

La determinazione del valore unitario è stata 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. Tenuto in considerazioni il valore Omi per abitazioni di tipo economico che varia dalle 730 €/mq a 1050 €/mq

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **950 €/mq** .

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario €/m ²	Superficie commerciale Sc m ²	Valore di mercato VM €
950,00	86	81.700,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 81.700,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) La detrazione del prezzo base dei costi della SCIA in sanatoria € 1.466,00
- 2) La detrazione del prezzo base dei costi per la variazioni Catastali di € 500,00
- 3) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.
- 4) Spese condominiali insolute pari a € 10,74

Il prezzo base è pari a €67.764,77 ed approssimando € 67.800,00

Il prezzo base del LOTTO 2

è pari **67.800,00 euro** (Euro sessantasetteottocento /00)

LOTTO 3 - DEPOSITO FOGLIO 36 PART.1222 SUB 24 PIANO S1 con quote comuni di spettanza;

Per la stima del deposito si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98. Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate e cioè dalla:

a) superficie principale

La superficie si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) superficie dell'area scoperta esclusiva

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITO:

Destinazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Deposito	8 mq	8 mq

Superficie Commerciale (Sc)=8 m²

La determinazione del valore unitario è stata ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato il deposito tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative deposito in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona. Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **350 €/mq**.

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario	Superficie commerciale Sc	Valore di mercato VM
€/m ²	m ²	€
350,00	8	2.800,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 2.800,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.
- 2) Spese condominiali insolute pari a € 1,14

Il prezzo base è pari a € 2.380,00

Il prezzo base del LOTTO 3

è pari **2.380,00 euro** (Euro duemilatrecentottanta /00)

**LOTTO 4 - APPARTAMENTO FOGLIO 36 PART.1222 SUB 19 PIANO 4
con quote comuni di spettanza**

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Appartamento	65	1	65
Balconi e terrazze e simili	8	0.30	2,40
TOTALE			67,40

$$\text{Superficie Commerciale (Sc)} = (8 \times 0,30) + 65 = 67 \text{ m}^2$$

La determinazione del valore unitario è stata 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. Tenuto in considerazioni il valore Omi per abitazioni di tipo economico che varia dalle 730 €/mq a 1050 €/mq

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **1000 €/mq** .

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario €/m ²	Superficie commerciale Sc m ²	Valore di mercato VM €
1000,00	67	67.000,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 67.000,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.
- 2) Spese condominiali insolute pari a € 1.222,88

Il prezzo base è pari a €55.910,55 ed approssimando € 55.900,00

Il prezzo base del LOTTO 4

è pari **55.900,00 euro** (Euro cinquantacinquemilanovecento /00)

LOTTO 5: AUTORIMESSA FOGLIO 36 PART.1222 SUB 26 PIANO S1 con quote comuni di spettanza

Pertanto la superficie commerciale, è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie opportunamente omogeneizzate e cioè dalla:

a) superficie principale

La superficie si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) superficie dell'area scoperta esclusiva

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10%.

SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA:

Destinazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Deposito	38 mq	38 mq

Superficie Commerciale (Sc)=38 m²

La determinazione del valore unitario è stata 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. Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **450 €/mq**.

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario	Superficie commerciale Sc	Valore di mercato VM €
450,00	38	17.100,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 17.100,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.

2) Spese condominiali insolute pari a € 2,02

Il prezzo base è pari a 14.532,98 che approssimato è pari a 14.500,00

Il prezzo base del LOTTO 5

è pari **14.500,00 euro** (Euro quattordicimilacinquecento/00)

**LOTTO 6 - APPARTAMENTO FOGLIO 36 PART.1222 SUB 21 PIANO 5
con quote comuni di spettanza**

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Appartamento	120	1	120
Balconi e terrazze e simili	27	0.10	27
TOTALE			122,70

Superficie Commerciale (Sc)=(27 x 0,10)+120 =123 m²

La determinazione del valore unitario è stata 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. Tenuto in considerazioni il valore Omi per abitazioni di tipo economico che varia dalle 730 €/mq a 1050 €/mq

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **950 €/mq**.

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario €/m ²	Superficie commerciale Sc m ²	Valore di mercato VM €
950,00	123	116.850,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 116.850,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 1) La detrazione del prezzo base dei costi della SCIA in sanatoria € 2.239,70
- 2) La detrazione del prezzo base dei costi per la variazioni Catastali di € 500,00
- 3) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.
- 4) Spese condominiali insolute pari a € 2.051,56

Il prezzo base è pari a € 95.249,93 ed approssimando € 95.200,00

Il prezzo base del LOTTO 6

è pari **95.200 euro** (Euro novantacinquemiladuecento /00)

**LOTTO 7: APPARTAMENTO FOGLIO 36 PART.1222 SUB 23 PIANO 5
con quote comuni di spettanza**

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale
Appartamento	137	1	137
Balconi e terrazze e simili	32	0.10	3,2
TOTALE			140,20

Superficie Commerciale (Sc)=(32 x 0,10)+137 =140,2 m² approssimando 140 m²

La determinazione del valore unitario è stata 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. Tenuto in considerazioni il valore Omi per abitazioni di tipo economico che varia dalle 730 €/mq a 1050 €/mq

Elaborate tutte le informazioni raccolte nel corso dell'indagine e considerando la peculiarità del bene è stato individuato un valore base unitario di mercato pari a **950 €/mq** .

Il valore di mercato del bene (VM) è ottenuto dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale.

Valore Unitario	Superficie commerciale Sc	Valore di mercato VM
€/m ²	m ²	€
950,00	140	116.850,00

Il Valore di mercato è pari a Euro 116.850,00

Al valore di mercato individuato precedentemente è necessario applicare delle detrazioni specifiche di seguito riportate per arrivare alla determinazione del prezzo base, quindi, considerando:

- 5) La detrazione del prezzo base dei costi della sanatoria € 1.466,00
- 6) La detrazione del prezzo base dei costi per la variazioni Catastali di € 500,00
- 5) L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore come riportato nei quesiti.
- 6) Spese condominiali insolute pari a € 2.538,26

Il prezzo base è pari a € 95.493,88 ed approssimando € 95.500,00

Il prezzo base del LOTTO 7

è pari a **95.500,00 euro** (Euro novantacinquemilacinquecento /00)

**Il prezzo base del LOTTO UNICO
è pari a 395.980,00 euro
(Euro trecentonovantacimquemilanovecentottanta/00)**

Quesito 15 - Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita:

- *la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;*
- *per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;*
- *se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Sono stati riportati i dati specificati nel quesito su apposito foglio riassuntivo in allegato (Allegato n. 13 – Foglio Riassuntivo)

4. Conclusioni

Con la presente relazione è stata condotta la stima dei beni oggetto del pignoramento immobiliare n. 21/2017 richiesta da contro la . I beni stimati possono essere suddivisi in sette lotti separati. Sono risultati, inoltre, per alcuni di essi abusi edilizi sanabili. Pertanto il valore dei lotti al netto delle correzioni e decurtazioni sono i seguenti:

Unità immobiliari	Valore del bene in €
foglio 36 particella 1222 sub 7 (LOTTO 1)	64.700,00
foglio 36 particella 1222 sub 11 (LOTTO 2)	67.800,00
foglio 36 particella 1222 sub 24 (LOTTO 3)	2.380,00
foglio 36 particella 1222 sub 19 (LOTTO 4)	55.900,00
foglio 36 particella 1222 sub 26 (LOTTO 5)	14.500,00
foglio 36 particella 1222 sub 21 (LOTTO 6)	95.200,00
foglio 36 particella 1222 sub 23 (LOTTO 7)	95.500,00

Le problematiche riscontrate nel procedere a tale perizia, sono dipese principalmente dal fatto che la società nel primo sopralluogo non si presentava sui luoghi di causa, e solo in seguito a contatto telefonico, la sottoscritta è riuscita a concordare un incontro.

Inoltre si riscontra per il lotto n. 2 (foglio 36 particella 1222 sub 11) e Lotto n. 7 (foglio 36 particella 1222 sub 23) una diversa distribuzione interna rispetto a quanto riportato negli elaborati presentati al comune, tali irregolarità risultano facilmente sanabili. Mentre per il Lotto n. 6 (foglio 36 particella 1222 sub 21) è stato rilevato un aumento di volume rispetto a quanto riportato nel progetto presentato, anche esso sanabile.

Come predisposto, il sottoscritto CTU, ha inviato al creditore procedente e al debitore copia della relazione, assegnando i termini di quindici giorni prima dell'udienza del 05/03/2019 per far pervenire presso il proprio studio tecnico eventuali osservazioni al presente elaborato. (Allegato n. 14 – Documentazione attestante consegna relazione alle parti).

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo di aver risposto a quando richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione.

IL C.T.U. DESIGNATO

Ing. Valeria Trotta

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante:

Allegato 1:

- Convocazioni Sopralluogo e prove di consegna; *Allegato 2:*

- Verbali di Sopralluogo;

- Elaborati grafici; *Allegato 4:*

- Ispezioni ipotecarie *Allegato 5:*

- Visure Catastali per Immobile

Allegato 6 :

- Planimetria Catastale;

Allegato 7:

- Estratto di Mappa ed Elaborato Planimetrico;

Allegato 8:

- Documentazione acquisita presso gli uffici comunali; *Allegato 9:*

- Documentazione fotografica;

- Documentazione acquisita dall'Amministratore di Condominio.;

Allegato 11:

- Certificazione Agenzia delle Entrate;

- Quotazione

Immobiliare; *Allegato 13:*

- Foglio

Riassuntivo; *Allegato 14:*

- Documentazione attestante consegna relazione alle parti;