

Tribunale di Paola

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°119/2014

Creditore Procedente : Unicredit Spa

Debitore: ████████████████████

Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Brunella Converso

Prossima Udienza: 25.11.2016

Relazione di Consulenza Tecnica

IL CTU

Ing. Giuseppe GROSSO

Studio Tecnico d'Ingegneria

Ing. Giuseppe Grosso

via Bernardino Telesio 27 - 87020

Belvedere Marittimo (CS)

Tel 0985.82768

Fax 0984.1801258

Cell. 338.1895367

e-mail: giuseppe-grosso@libero.it

pec:giuseppe.grosso.e95523@ingpec.eu

INDICE

1. PREMESSA	pag. 02
2. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE	pag. 05
3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI IN SEDE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO	pag. 06
CONCLUSIONI	pag. 22
ALLEGATI	pag. 23

1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 03.03.2016 da parte della Dr.ssa Brunella Converso il sottoscritto Ing. Giuseppe Grosso con studio tecnico in Belvedere Marittimo alla Via Bernardino Telesio n°27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n°4309, viene nominato quale consulente tecnico d'ufficio nella Procedura Esecutiva n°119/2014 – Unicredit Spa contro [REDACTED] In data 11.03.2016 il sottoscritto accetta l'incarico conferitogli mediante il succitato provvedimento.

Il G.E. Dr.ssa Converso nel conferimento dell'incarico, formula i seguenti quesiti con richiesta delle relative operazioni:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate 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;

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

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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;

2) 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 (lavatoi, 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 alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3) 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 caso, la verifica, ai fini della 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 dall'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;

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9) 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078;

10) 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

12) 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

14) la verifica che 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;

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

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 2) invii, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 3) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti

gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

- 4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- 6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 7) provveda, se occorrente ed ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

2. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Dall'esame della documentazione in suo possesso, in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare in favore di Unicredit S.p.A. con sede sociale in Via Alessandro Specchi 16 – 00186 - Roma contro il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CS), [REDACTED], residente [REDACTED] (CS), [REDACTED], [REDACTED] emerge che la succitata Banca sottopone a pignoramento gli immobili, i cui subalterni sono graffiati, di proprietà per la quota di 1/1 dello stesso [REDACTED] e dei quali si fornisce e sottoscrive la descrizione che segue:

- Immobile sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) Località Tufo censito al NCEU di detto Comune al foglio 1 particella 94 sub 4 natura A3 vani 5,5;
- immobile sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) Località Tufo censito al NCEU di detto Comune al Foglio 1 particella 94 sub 10 natura A3;
- immobile sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS) Località Tufo censito al NCEU di detto Comune al Foglio 1 particella 94 sub 13 natura A3. (vedi Allegato n°1).

Per verificare la situazione urbanistica e poter rispondere ai quesiti formulati, in data 14.06.2016, il sottoscritto richiede a mezzo PEC al Responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Nicola Arcella (CS) il rilascio in copia conforme degli elaborati tecnici e grafici relativi alla Concessione Edilizia n.252 del 30.04.1984 e Variante n. 1785 del 22.03.1989, entrambe rilasciate dal Comune di San Nicola Arcella oggetto della presente procedura. Non avendo avuto alcun riscontro in merito a tale richiesta il sottoscritto

richiedeva nuovamente la suddetta documentazione tanto a mezzo telefonico quanto mediante ulteriore invio di mail a mezzo PEC in data 05.09.2016 (vedi Allegato n°2). Solo in data 29.09.2016 il sottoscritto riceveva parte della documentazione richiesta ed in particolare copia di concessione edilizia n.252 del 30.04.1984, stralcio norme tecniche di attuazione PRG e stralcio PRG con aerofotogrammetria; con la specifica adoperata dal Responsabile dell'UTC del Comune di San Nicola Arcella che in merito alla documentazione riguardante la concessione edilizia in variante, al momento, non sono stati rinvenuti altri atti (vedi Allegato n°8).

Dopo aver individuato l'esatta posizione del fabbricato interessato, ed espletati i necessari accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, il sottoscritto fissa la data del 13.06.2016 per le ore 9:00, quale avvio delle operazioni peritali.

Durante il suddetto accesso il sottoscritto provvede a effettuare un accurato rilievo metrico all'interno dell'unità immobiliare, fotografando la stessa sia all'interno sia all'esterno e sottoscrivendo infine il verbale di sopralluogo (vedi Allegati nn°3-4-5).

3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI IN SEDE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate 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.

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

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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.

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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

La documentazione rinvenuta risulta essere completa; in particolare dalla certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. (vedi Allegato n°6) si rileva che la procedura esecutiva sia stata promossa da Unicredit S.p.A. con sede sociale in Via Alessandro Specchi 16, Roma contro [REDACTED] residente a [REDACTED] a [REDACTED] in virtù del pignoramento repertorio n.561 del 21.07.2014 ai n.ri 26290/21245. Dalla stessa relazione si evince, sulla base dello studio effettuato sui registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento succitato:

- la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento: fabbricato sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS), Località Tufo, censito al NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 94, sub 4, natura A/3, vani 5,5; fabbricato sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS), Località Tufo, censito al NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 94, sub 10, natura A/3; fabbricato sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS), Località Tufo, censito al NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 94, sub 13, natura A/3;
- la descrizione dei beni secondo le attuali risultanti dei vigenti registri catastali: foglio 1, particella 94, sub 17, cat A/3, classe 2, vani 6, rend. Euro 449,32, Località Tufo snc piano S1-T.

La suddetta relazione notarile descrive in particolare la storia catastale secondo cui dall'impianto meccanografico 31.01.1988 gli immobili in oggetto erano identificati al Foglio 1, p.la 94 sub 4 graffata con i subalterni 10 e 13. Con variazione del 18.11.2008 n.52425.1 protocollo n.CS0517742 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, la p.la 94 sub 4 graffata con i subalterni 10 e 13, veniva soppressa dando origine all'attuale particella 94, sub 17 del foglio 1.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n.ri 48607/10860 del 29.12.2006 per euro 400.000,00 a favore Banca per La casa S.p.A. con sede in Milano domicilio ipotecario eletto Milano Via Tortona 33, contro [REDACTED], gravante sulla p.la 94 sub 4 graffata con i subalterni 10 e 13 del foglio 1;
- Ipoteca giudiziale n.ri 22983/4502 del 14.07.2010 per euro 405.941,18 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione S.C.R.L. con sede in Ronciglione

domicilio ipotecario eletto Ronciglione contro [redacted] gravante sulla particella 94 sub 17 del foglio 1;

- Trascrizione di pignoramento n.ri 26290/21245 del 14.11.2014 a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma contro [redacted] gravante sulla p.la 94 sub 4 graffata con i subalterni 10 e 13 del foglio 1.

1.3 MAPPE CENSUARIE

In seguito all'esame della documentazione acquisita attraverso il sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate, in particolare dell'estratto di mappa catastale aggiornato, si individua il corretto posizionamento in mappa del fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare (vedi Allegato n°7).

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

Dopo aver opportunamente esaminato la documentazione catastale (vedi Allegato n°9) ritirata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza per il bene oggetto di valutazione, il sottoscritto passa alla descrizione dello stesso per come rilevato in fase di sopralluogo del 13.06.2016.

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è rappresentato da un fabbricato che si sviluppa complessivamente su due livelli e che risulta caratterizzato da una struttura in cemento armato. Tale immobile è stato acquistato, come desunto dalla relazione notarile (vedi Allegato n°6) con atto di compravendita per Notar Stanislao Amato di Belvedere Marittimo in data 21.12.2006 repertorio n. 110933/26721 trascritto a Cosenza il 29/12/2006 ai n.ri 48604/31989; attraverso tale atto il sig. [redacted] in regime di separazione dei beni, acquistava gli immobili descritti, dai signori [redacted] nato a [redacted] eco il [redacted] e [redacted], nata a [redacted] del Grap [redacted]. Lo stesso bene veniva acquistato all'origine mediante atto di compravendita per Notar Luigi Mauro in data 26.01.1990 repertorio n. 24777 trascritto a Cosenza il 22.02.1990 ai n.ri 4897/220205; in particolare mediante tale atto il sig. [redacted] acquistava l'immobile oggetto della procedura, dalla Società [redacted] con sede in Napoli C.F. 05707700638. Tale immobile risulta essere attualmente caratterizzato dalla presenza di:

- un piano terra caratterizzato da un'altezza di 2,80 mt e che risulta complessivamente composto da tre stanze da letto, un piccolo bagno, un disimpegno ed un ampio terrazzo. L'accesso diretto a tale piano è garantito da una

porta esterna insistente sul viale del villaggio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura (vedi Allegato n°4: foto nn. 1÷11).

- Un piano primo sottostrada caratterizzato anch'esso da un'altezza di 2,80 mt e che risulta complessivamente composto da una cucina/soggiorno, una stanza da letto, un piccolo bagno a cui è adiacente un piccolo spazio esterno e da un'ampia area di corte. L'accesso diretto a tale piano è garantito da un cancello esterno insistente sul viale del villaggio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura (vedi Allegato n°4: foto nn. 14÷30).

In particolare il piano terra è caratterizzato da una superficie lorda dell'ordine dei 37 mq oltre 19 mq di balconi, mentre il piano primo sottostrada è caratterizzato da una superficie lorda dell'ordine dei 48 mq oltre 71 mq di area di corte. Il collegamento tra i due livelli è garantito dalla presenza di una scala interna (vedi Allegato n°4: foto nn 12-13); i due livelli si presentano relativamente allo stato della pavimentazione, dei rivestimenti e della tinteggiatura in buone condizioni; in particolare la pavimentazione dell'intero immobile, fatta eccezione per la pedata della scala interna che è costituita da elementi in cotto, risulta caratterizzata da piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e dei bagni. Tutti gli infissi esterni di cui risulta dotato il fabbricato sono in alluminio e si presentano, attestato il buono stato conservativo della pittura associato ad essi, in buone condizioni; analogo discorso può essere fatto per tutte le porte interne, caratterizzate anch'esse da un buono stato manutentivo. Per quanto attiene agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare si fa rilevare che la stessa risulta dotata tanto d'impianto elettrico, quanto di quello idrico mentre risulta sprovvista di quello di riscaldamento.

3. 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 nel 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'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

3.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Allo scopo di fornire congrua risposta al quesito de quo è necessario esplicitare preliminarmente la descrizione contenuta nel corrispondente atto di pignoramento onde testarne l'aderenza rispetto alla situazione riscontrata in fase di sopralluogo del 13.06.2016. In particolare l'immobile sottoposto a pignoramento immobiliare, di proprietà per la quota di 1/1 del sig. Carovano Rosario viene caratterizzato, nel corrispondente atto, mediante la descrizione di seguito riportata:

“immobile sito nel Comune di San Nicola Arcella (CS), Località Tufo censito al NCEU di detto comune al foglio 1, part. 94, sub. 4, natura A3, vani 5,5; immobile sito nel comune di San Nicola Arcella (CS), località Tufo censito al NCEU di detto comune al foglio 1, part. 94, sub. 10, natura A3; immobile sito nel comune di San Nicola Arcella (CS), località Tufo, censito al NCEU di detto comune al foglio 1, part.94, sub.13, natura A3”.

Da quanto esposto la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento entra essenzialmente nel merito della situazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento; in particolare dalle risultanze dei recenti registri catastali e da quanto peraltro esposto in corrispondenza del certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c (vedi Allegato n°6) emerge che il bene oggetto della procedura esecutiva in oggetto risulta individuato al foglio 1, particella 94, sub.17, cat. A3, cl.2, vani 6, rend. euro 449,32, località Tufo, snc, piano S1-T. Da quanto detto si può ragionevolmente affermare che i dati presenti nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Tale assunzione trova fondamento se si tiene conto della storia catastale del compendio pignorato (vedi Allegato n°6) attraverso cui è agevole desumere che dall'impianto meccanografico 31.01.98, gli immobili in oggetto erano identificati, analogamente a quanto espresso nell'atto di pignoramento, al foglio 1, particella 94, sub. 4 graffata con i subalterni 10 e 13. Con variazione del 18.11.2008 n.52425.1 protocollo n.CS0517742 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, la p.lla 94 sub 4 graffata con i subalterni 10 e 13, veniva soppressa dando origine all'attuale particella 94, sub 17 del foglio 1.

4. Proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Da un esame attento e da un raffronto tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (vedi Allegato n°9) e lo stato di fatto attualmente caratterizzante la stessa (vedi Allegato n°3), si riscontra una complessiva coincidenza tra la sagoma dell'immobile riportata in catasto e quella riscontrata in fase di sopralluogo. Per maggiore completezza si riportano di seguito i raffronti effettuati, per ciascun piano caratterizzante l'immobile oggetto di pignoramento, tra situazione catastale e situazione riscontrata durante il sopralluogo effettuato:

- in corrispondenza del piano terra lo schema strutturale e distributivo degli spazi interni è sostanzialmente lo stesso; in particolare tanto nell'elaborato planimetrico quanto nella situazione riscontrata in fase di sopralluogo effettuato il 13.06.2016 il piano in oggetto risulta caratterizzato dalla presenza di due stanze da letto, un disimpegno, un piccolo bagno ed un ampio terrazzo;
- in corrispondenza del piano primo sottostrada lo schema strutturale e distributivo degli spazi interni è sostanzialmente lo stesso; in particolare tanto nell'elaborato planimetrico quanto nella situazione riscontrata in fase di sopralluogo effettuato il 13.06.2016 il piano in oggetto risulta caratterizzato dalla presenza di una stanza da letto, una cucina soggiorno, un piccolo bagno a cui è adiacente un piccolo spazio esterno ed un' ampia area di corte.

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona A2-2 zone sature – aree esterne: tessuto edificato recente, sia attorno al centro storico, sia alle aree marginali, che esterne. Gli interventi sempre ammessi in tutte le zone sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione interna con le seguenti modalità:
 - qualora sia necessaria la sostituzione o l'irrobustimento di un solaio, l'intradosso manterrà la quota originaria;
 - la posizione delle murature portanti non sarà alterata;
 - Tutti gli impianti rispetteranno le disposizioni di legge in materia di sicurezza e risparmio energetico.
- ristrutturazione esterna con le seguenti modalità:
 - nuovi balconi possono essere realizzati solo previa demolizione di balconi o superfetazioni pensili esistenti per una SUL almeno pari a quella demolita;

- sostituzione di coperture a tetto o di coperture a terrazzo con coperture a tetto a due o quattro falde aventi la pendenza dal 35% al 50% senza che ciò comporti l'innalzamento della linea di gronda;
 - inoltre, quando l'edificio, secondo il progetto approvato o condonato, risulti sprovvisto di garage asserviti ai singoli alloggi ed esista sufficiente area libera, è ammessa la costruzione di manufatti ad un piano con H max = m 2.50, ad uso garage o rimessa nella misura massima di 15 mq, tali accessori devono essere architettonicamente armonizzati con l'edificio principale e dotati di copertura a tetto.
 - ristrutturazione edilizia con le seguenti modalità:
 - l'intervento deve riguardare l'intero edificio da cielo a terra;
 - Valgono tutte le prescrizioni relative alla ristrutturazione esterna;
 - L'intervento comporta la sistemazione dell'area cortiliva di pertinenza e delle recinzioni.
6. 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare.

Sulla base della documentazione richiesta e ottenuta dall'UTC di San Nicola Arcella nulla può dirsi con precisione circa la conformità della costruzione ai relativi titoli autorizzativi; in particolare l'impossibilità di esprimere un congruo giudizio circa la succitata conformità deriva dalla mancata presa visione degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante n°1785 del 22.03.1989 (vedi Allegato n°8) che costituisce, dal punto di vista cronologico, l'ultimo titolo autorizzativo rilasciato per l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare de quo, ed in quanto tale rappresenta l'elemento essenziale attraverso cui si può risalire alla rigorosa valutazione della conformità richiesta.

6.1 CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI

Circa il giudizio di conformità ci si riporta a quanto espresso al punto precedente.

7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 caso, la verifica, ai fini della 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 dall'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; costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

Circa il giudizio di conformità ci si riporta a quanto espresso al punto precedente.

8. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato, in virtù della prospettiva progettuale attraverso cui è stato concepito, può essere venduto in un unico lotto. Tale circostanza è legata essenzialmente alla natura dell'alloggio che risulta strutturato con una zona giorno ed una zona notte poste su due piani differenti; tali livelli devono necessariamente coesistere in un unico lotto affinché lo stesso possa essere ritenuto funzionale ai fini della vivibilità e di una congrua fruizione degli spazi.

9. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza per la quota di 1/1 a danno del sig. Carovano Rosario.

Il lotto vendibile è unico e la stima dello stesso è descritta nella risposta al tredicesimo quesito.

10. 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile, al momento del sopralluogo effettuato in data 13.06.16, risulta libero; in particolare l'accesso all'unità oggetto della procedura è stato consentito dal custode del parco cui appartiene la stessa unità. Tuttavia occorre specificare che l'assenza dell'esecutato sig. [REDACTED] alle operazioni di sopralluogo è da ricondursi alle motivazioni espresse e riportate nel verbale redatto in occasione dello stesso sopralluogo (vedi Allegato n°5).

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

Attualmente l'immobile di proprietà del signor [REDACTED] per come già esposto in precedenza, risulta , in fase di sopralluogo occorso in data 13.06.2016, libero.

12. 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto.

Sull'area interessata non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, etc., né il fabbricato presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

13. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

13.1 INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA DI RIFERIMENTO

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è opportuno indicare il criterio di stima adottato per stabilire il valore unitario da attribuire allo stesso.

Nel caso di specie, lo stesso immobile sarà valutato, coerentemente alla ragione pratica di questa stima desumibile dal quesito, facendo riferimento al criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Il predetto valore, quindi, deve rispondere a un giudizio di equivalenza tra il bene in esame e una data quantità di moneta; è, in definitiva, quel valore che il bene assume nel mercato di un dato momento.

Il momento di stima (e cioè la data cui va riferita la valutazione) è quello della redazione del presente elaborato peritale.

L'attribuzione del valore al bene oggetto di stima è stato determinato, inoltre, definendo i necessari adattamenti al valore di mercato ordinario corrente nello specifico ambito oggetto di perizia sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile stesso.

Le indagini svolte per conoscere i prezzi di mercato praticati recentemente nella zona e l'elaborazione degli elementi raccolti durante gli accertamenti hanno consentito di attribuire al suddetto immobile, che rappresenta l'oggetto della presente perizia, il valore di seguito riportato.

Sulla base della sintetica descrizione dello stato dell'immobile de quo, s'intende a questo punto procedere alla valutazione estimativa del bene in oggetto.

A tal proposito si ritiene puntualizzare che nella dottrina estimativa, differenti sono i criteri di stima atti a definire il valore di un immobile. Nel caso in esame il bene oggetto di causa sarà valutato facendo riferimento al criterio di stima del più probabile valore di

mercato. Il valore richiesto rappresenta in tal senso il più probabile prezzo in contanti, o in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale l'immobile oggetto di causa viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Il predetto valore, pertanto, deve rispondere ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una data quantità di moneta e costituisce quel valore che il bene assume nel mercato in un dato momento.

Il procedimento estimativo che s'intende seguire è quello sintetico-comparativo (o per confronto diretto) attraverso il quale la valutazione del bene de quo viene effettuata rapportando l'immobile da stimare ad altri analoghi. Il momento di stima, inteso quale data a cui riferire la valutazione, è quello corrispondente alla redazione del presente elaborato peritale.

Dalle indagini svolte per conoscere i prezzi di mercato praticati recentemente nella zona, dall'elaborazione degli elementi raccolti durante gli accertamenti espletati in fase di sopralluogo si è attribuito allo stesso un valore unitario pari a 1.300,00€/mq.

L'attendibilità del valore unitario così determinato è altresì avvalorata dalle informazioni desumibili dal sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaentrate.gov.it) in cui, nella sezione relativa all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono riportati i dati di compravendita degli immobili divisi per comune. Essi vengono stabiliti attraverso le seguenti fonti di rilevazione: agenzia immobiliare, stime interne dell'Agenzia, atti di compravendita. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

Nel caso in esame il valore del bene oggetto di stima è inevitabilmente condizionato dai seguenti parametri:

- Provincia: Cosenza;
- Comune: San Nicola Arcella;
- Fascia/zona: Centrale;
- Tipo di destinazione: Residenziale.

In funzione dei suddetti parametri l'OMI propone la tabella seguente attraverso cui è possibile pervenire al valore di mercato del bene de quo:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq · mese)		Superficie (L/N)
		min	max				
Abitazioni civili	normale	1050	1450	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	normale	880	1300	L	3,3	4,8	L
Box	normale	285	335	L	1,7	2	L
Ville e villini	normale	1250	1700	L	4,7	6,3	L

Tab.1 Identificazione valore di mercato desunto dall'Agenzia delle Entrate

Nel caso specifico il valore di mercato del bene espresso in €/mq rientra, compatibilmente a quanto emerge dal punto di vista catastale, nella tipologia abitazioni di tipo economico per la quale è prospettato un valore di mercato variabile tra 880 €/mq e 1300 €/mq. Si sottolinea, a questo punto, che i suddetti valori desunti dai dati ufficiali recepiti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, si riferiscono a condizioni normali dell'unità immobiliare.

Alla luce di quanto finora espresso si ritiene ragionevole considerare, allo scopo di tener conto dello stato in cui si presenta attualmente l'immobile oggetto della procedura esecutiva, quale valore di mercato rappresentativo dello stesso, il valore massimo prospettato dalle informazioni desunte dal sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio, relativamente alla tipologia di abitazione di tipo economico e pari a 1.300 €/mq. Si ritiene utile osservare che il suddetto valore a cui si è pervenuti risulta in linea, in quanto del tutto coincidente, con quello desunto dalle indagini di mercato effettuate in corrispondenza del segmento immobiliare caratterizzante il comune in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento e assunto pari a 1.300 €/mq. In definitiva i valori di mercato unitari relativi alle differenti unità costituenti il fabbricato oggetto di pignoramento sono di seguito riportati:

- 1.300€/mq (Foglio 1, particella 94, sub17: piano primo sottostrada e piano terra del fabbricato) con le specifiche che per i balconi annessi ai sub, la relativa superficie verrà computata al 25% del prezzo unitario associato al sub a cui appartengono.

Ovvero per i balconi afferenti al primo e secondo piano il prezzo unitario sarà 325 €/mq;

Inoltre per quanto attiene all'area di corte annessa all'immobile la relativa superficie verrà computata con un prezzo unitario che sarà dell'ordine de 15% del valore di mercato assunto per l'unità tipologica a cui risulta associata; nel caso specifico si desume un valore dell'ordine di 195 €/mq per una superficie complessivamente dell'ordine di circa 71,38 mq. A questo punto, identificata la totalità dei valori di mercato unitari da associare a ciascuna unità costituente l'immobile oggetto di pignoramento (piano primo sottostrada e piano terra, area di corte) si perviene alla determinazione del valore di mercato di ciascuna unità e dunque del fabbricato de quo.

In particolare i valori di mercato delle suddette unità vengono determinati attraverso il prodotto tra il valore di mercato unitario adottato per ciascuna unità (espresso in €/mq) e la corrispondente superficie lorda (espressa in mq). Quanto suddetto si traduce nella relazione analitica di seguito riportata:

$$V_{mi} = V_{ui} \cdot S_i \quad (1)$$

Dove:

V_{mi} rappresenta il valore di mercato della i-esima unità immobiliare espresso in €;

V_{ui} rappresenta il valore di mercato unitario della i-esima unità espresso in €/mq;

S_i rappresenta la superficie lorda della i-esima unità espresso in mq;

i rappresenta la generica unità caratterizzante il fabbricato che nel caso specifico assume valore pari a 2, in quanto lo stesso può essere univocamente determinato e catastalmente differenziato da:

1. un piano primo sottostrada ed un piano terra con analoghe caratteristiche;
2. un'area di corte.

In definitiva il valore di mercato del fabbricato oggetto di contestazione è ottenuto dalla sommatoria dei succitati contributi derivanti dalle i-esime unità costituenti lo stesso, ovvero:

$$V_m = \sum_{i=1}^2 V_{ui} \cdot S_i \quad (2)$$

Funzionalmente a tale determinazione si riporta di seguito una tabella riassuntiva

illustrante, per ciascuna unità ed eventuali annessi, valore di mercato unitario e corrispondente superficie lorda:

Identificativo piano	Valore di mercato unitario (V _{ui})	Superficie lorda (S _i)
Piano primo sottostrada e piano primo	1.300,00 €/mq 325 €/mq (balconi)	48,34mq (Piano sottostrada) 37,23 mq oltre 19,00 mq balconi (Piano terra)
Area di corte	195 €/mq	71,38 mq

Tab.2 Identificazione valore di mercato unitario e superficie lorda per ciascuna unità immobiliare

Sulla base della precedente tabella si passa, applicando la relazione (1), al calcolo del valore di mercato per ciascuna unità costituente l'immobile oggetto di pignoramento e distinta secondo un differente valore di mercato unitario:

$$\blacksquare \quad V_{m1} = \left(1.300 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 48,34\text{mq}\right) + \left(1.300 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 37,23\text{mq}\right) + \left(325 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 19,00\text{mq}\right)$$

$$V_{m1} = 62842\text{€} + \text{€} + 48.399\text{€} + 6.175;$$

$$\underline{V_{m1} = 117.416\text{€}.}$$

$$\blacksquare \quad V_{m2} = 195 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 71,38\text{mq};$$

$$\underline{V_{m2} = 13.919\text{€}.}$$

In definitiva il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è dato dalla somma dei contributi precedentemente determinati. Quanto suddetto si traduce nella relazione analitica di seguito riportata:

$$V_m = V_{m1} + V_{m2};$$

Sostituendo i valori precedentemente ottenuti si perviene alla determinazione del valore di

mercato del bene richiesto:

$$V_m = 117.416€ + 13.919€;$$

Da cui:

$$\underline{V_m = 131.335€ \approx 131.000€}$$

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è pertanto assunto pari a 131.000,00€.

13.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Per come già esposto in precedenza si può formare un unico lotto così come di seguito descritto.

LOTTO UNICO

Piena proprietà sulle unità immobiliari poste al piano primo sottostrada ed al piano terra e facenti parte di un fabbricato sito alla località Tufo, int. 44 del Comune di San Nicola Arcella (CS). I dati catastali attuali che identificano le unità immobiliari, rilevabili dalla visura catastale, vengono di seguito riportati:

Foglio 1, particella 94, sub 17, categoria A3, classe 2, vani 6, rendita 449,32 €, località Tufo, snc, piano S1-T intestata a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni. Tale immobile risulta essere attualmente caratterizzato dalla presenza di:

- un piano terra caratterizzato da un'altezza di 2,80 mt e che risulta complessivamente composto da tre stanze da letto, un piccolo bagno, un disimpegno ed un ampio terrazzo. L'accesso diretto a tale piano è garantito da una porta esterna insistente sul viale del villaggio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura. Tale livello risulta complessivamente caratterizzato da una superficie lorda di 37,23 mq oltre 19 mq di balconi.
- Un piano primo sottostrada caratterizzato anch'esso da un'altezza di 2,80 mt e che risulta complessivamente composto da una cucina/soggiorno, una stanza da letto, un piccolo bagno a cui è adiacente un piccolo spazio esterno e da un'ampia area di corte. L'accesso diretto a tale piano è garantito da un cancello esterno insistente sul

viale del villaggio di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura. Tale livello risulta complessivamente caratterizzato da una superficie lorda di 48,34 mq oltre 71,38 mq di area di corte.

In particolare il piano terra è caratterizzato da una superficie lorda dell'ordine dei 37 mq oltre 19 mq di balconi, mentre il piano primo sottostrada è caratterizzato da una superficie lorda dell'ordine dei 48 mq oltre 71 mq di area di corte. Il collegamento tra i due livelli è garantito dalla presenza di una scala interna; i due livelli si presentano relativamente allo stato della pavimentazione, dei rivestimenti e della tinteggiatura in buone condizioni; in particolare la pavimentazione dell'intero immobile, fatta eccezione per la pedata della scala interna che è costituita da elementi in cotto, risulta caratterizzata da piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e dei bagni. Tutti gli infissi esterni di cui risulta dotato il fabbricato sono in alluminio e si presentano, attestato il buono stato conservativo della pittura associato ad essi, in buone condizioni; analogo discorso può essere fatto per tutte le porte interne, caratterizzate anch'esse da un buono stato manutentivo. Per quanto attiene agli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare si fa rilevare che la stessa risulta dotata tanto d'impianto elettrico, quanto di quello idrico mentre risulta sprovvista di quello di riscaldamento.

Valore commerciale immobile: € 131.000,00 (centotrentunmilaeuro/00).

14. la verifica che 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;

Nel caso in esame il possesso detenuto dall'esecutato lo è in virtù di proprietà per cui il bene non risulta gravato da nessun istituto (censo, livello o uso civico).

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento non si è pervenuti ad alcuna informazione circa l'esistenza di eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione connesse all'immobile oggetto della presente procedura.

CONCLUSIONI

Concludendo, sulla scorta della documentazione presente all'interno dei fascicoli processuali e da quanto ha potuto accertare e verificare durante il sopralluogo effettuato in data 14.03.2016 il sottoscritto pensa di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati. Lo stesso resta in ogni caso disponibile ad eventuali chiarimenti e ringrazia il Sig. Giudice per la fiducia accordatagli.

Belvedere Marittimo, li 21/11/2016

IL CTU

Ing. Giuseppe Grosso

