

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/16 RIUNITA ALLA N. 333/10**  
**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**AD ISTANZA DELLA:**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S. p. A. C.F. 00884060526**

**IN DANNO DI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**IL C. T. U.**

**ARCH. [REDACTED]**



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/16 RIUNITA ALLA N. 333/10**  
**GIUDICE DELEGATO Dott.ssa FRANCESCA GOGGIAMANI**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

**RIFERIMENTI GENERALI**

- **ISTANZA:** Della Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (C.F. 00884060526) in persona dell' Avv. Filippelli Lo Giudice responsabile del settore Dipartimentale recupero crediti di Palermo, rappresentato e difeso dall'Avv. Flavio GODINO (C.F. GDNFLV71D22M208G), elettivamente domiciliato presso lo studio sito in Cosenza, Via Pomponio Leto n. 5
- **IN DANNO** di: [REDACTED]  
[REDACTED]), ambedue residenti in via [REDACTED], località Taverna di Montalto U. (CS).

**PREMESSA**

La presente perizia peritale ha per oggetto quattro immobili, di cui due graffati tra loro ed inscindibili, siti in località Taverna di Montalto Uffugo (CS) tutti intestati alle stesse persone giuridiche. Uno di tali immobili è stato già [REDACTED]  
[REDACTED], che si è interessata solamente dell'immobile appartamento individuato con foglio n. 19, part. n.321, sub. 6, di cui è stata già eseguita e depositata, (da parte mia perché già nominato CTU), la relazione peritale per cui la presente procedura 117/16, in un certo senso ingloba la precedente rianalizzando anche il cespite già analizzato e fornendo di questo unitamente con gli altri un quadro completo e dettagliato in base ai quesiti posti da G. E. Per quanto adesso affermato, in virtù delle leggi specifiche il G. E. dispone in data 09/09/2016, di riunire la procedura 333/2010, con la 117/2016. **(Allegato n. 1a, 1b).**

Da premettere ancora, a riguardo della procedura 117/16 che il mutuo in origine, per come si evince dal Verbale di Pignoramento, è stato concesso alla società [REDACTED]  
[REDACTED] sono costituiti anche come "garanti" nonché "terzi datori d'ipoteca", da ciò il seguito della presente perizia.

**SVILUPPO DELLA PERIZIA**

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] con studio in via [REDACTED] (CS), nominato C. T. U. per l'Esecuzione Immobiliare 117/16 riunita alla 333/10, dal Giudice della sezione Immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Francesca Goggiamani, ho accettato e prestato giuramento il 19 – 07 – 2017. **(allegato n. 2).**



Il sottoscritto professionista dopo essersi recato in più occasioni: presso gli immobili in trattativa, presso gli uffici di competenza, e quindi aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche, economiche e quant'altro necessario a riguardo:

**REDIGE LA PRESENTE PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE SECONDO I QUESITI  
FORMULATI DAL G. E. NEL DISCIPLINARE D'INCARICO**

**QUESITO N. 1**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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 tipo 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 ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

**Risposta al Quesito n. 1**

- **(Allegato n. 3)**, Atto di Pignoramento con incluso l'Istanza di Vendita.

La Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 31/03/2016, rep. n. 621/2016, presentazione n. 16, del 06/05/2016, ha sottoposto ad esecuzione forzata i seguenti immobili ubicati in località Taverna di Montalto Uffugo (CS), per come riportati nel suindicato atto di Pignoramento:

- 1) **Appartamento per civile abitazione**, sul Corso d'Italia, ubicato al piano primo, con annessa corte di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio n. 19, particelle graffate n. 1135, sub. 13 e 14**, cat. A/2, cl. 1, vani 6.
- 2) **Negozi in Via A. Manzoni**, censito al **Catasto Fabbricati** di detto comune al **foglio n. 19, particelle graffate n. 231, sub 11**, cat. C/1.
- 3) **Appartamento per civile abitazione**, in loc. Taverna, ubicato al piano primo, censito al **Catasto Fabbricati** di detto comune al **foglio n. 19, particelle graffate 231, sub 6**, cat. A/3.

Il sottoscritto C.T. U. presso l'ufficio del Catasto ho richiesto le relative VISURE STORICHE e le PLANIMETRIE degli immobili sopra elencati questi attualmente sono così individuati:

- 1) **Appartamento per civile abitazione, su corso Italia**  
**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Intestatari	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.
	19	1135	13	A/2	1	6 vani	Totale: 131mq. Tot. escluse aree



		<b>14</b>				<b>scoperte: 114mq.</b>
Indirizzo	CORSO D'ITALIA SNC, CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 100 CIRCA Piano T.					
Annotazioni	Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1, com. 3 (D.M.701/94)					

**2) Negozio, in Via A. Manzoni  
Unità immobiliare dal 31/05/2016**

Intestatari						Proprietà per 1/2
						Proprietà per 1/2
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.
<b>19</b>	<b>231</b>	<b>11</b>	<b>C/1</b>	<b>1</b>	<b>75 mq.</b>	<b>Totale mq. 90</b>
Indirizzo	VIA A. MANZONI SNC, Piano T.					
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D. M. 701/94)					

**3) Appartamento per civile abitazione, in Via A. Manzoni  
Unità immobiliare dal 31/05/2016**

Intestatari						Proprietà per 1/2
						Proprietà per 1/2
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.
<b>19</b>	<b>231</b>	<b>6</b>	<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>Vani 5</b>	<b>Totale: 115 mq. Tot aree scoperte 111 mq.</b>
Indirizzo	LOCALITA' TAVERNA DI MONTALTO UFFUGO n. SN piano 1, scala 1					
Annotazioni	Classamento proposto e validato (D. M. 701/94)					

- Le relative Visure Catastali Storiche complete dalle quali si evincono tutti i passaggi e le variazioni effettuate nel tempo sugli immobili per non estendere la relazione non vengono riportate ma si allega una copia completa di ciascuna particella qui individuate come **(Allegato n. 4a, 4b, 4c.)**

- Le relative Planimetrie catastali e mappe catastali, dalle quali risulta, la consistenza e la distribuzione dichiarata degli spazi interni degli immobili, e l'individuazione degli immobili nel tessuto urbano, si allegano una copia Catastale qui individuate come **(Allegato n. 5a, 5b, 5c)**

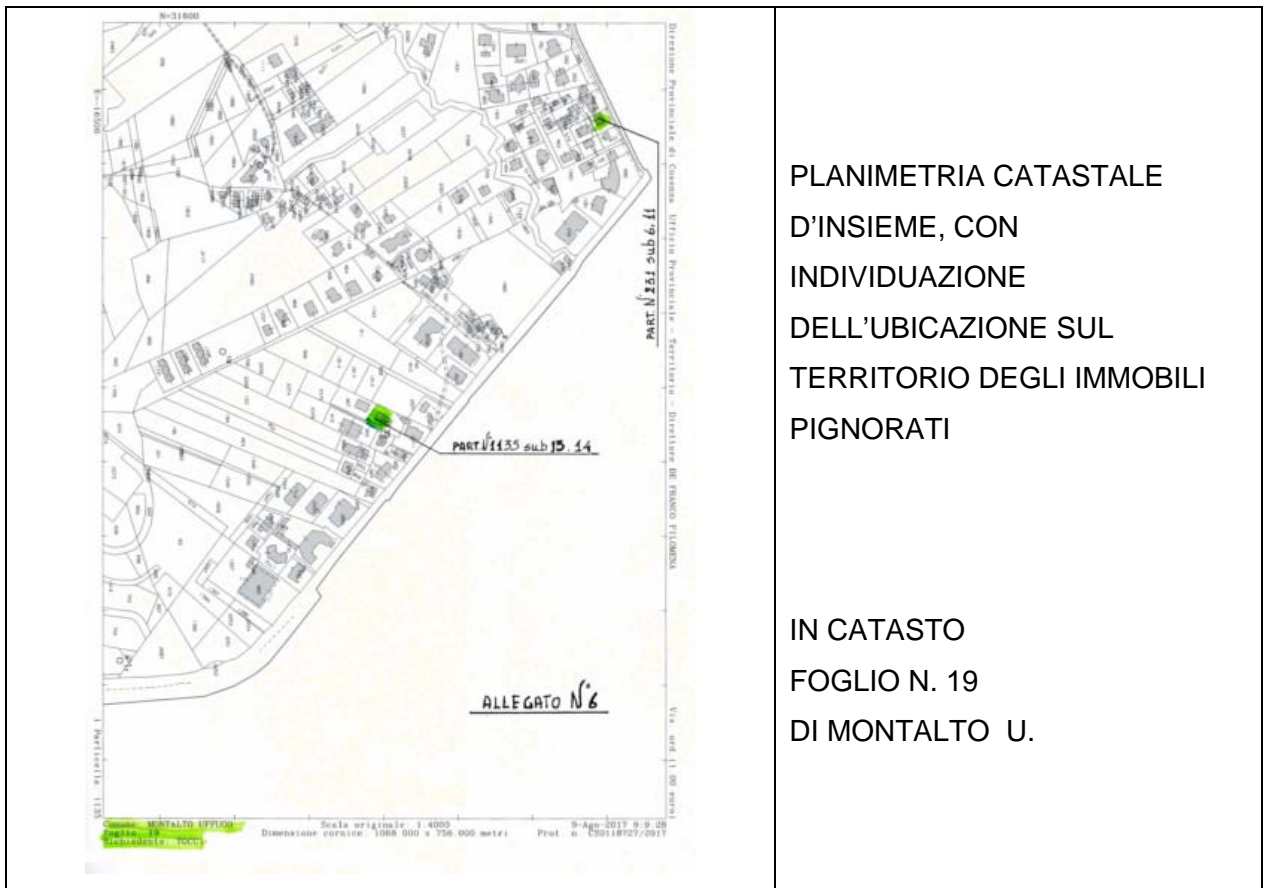
Gl'immobili qui sopra espressi ed oggetto del Pignoramento, per come risulta dagli atti in mio possesso appartengono esclusivamente a:

- **[REDACTED]** O, per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2;
- **[REDACTED]** T, per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2.

Tutti gl'immobili individuati sono ubicati nell'agro di Montalto Uffugo località Taverna con più dettaglio:

- Le particelle n. 1135, sub 13 e sub 14, del foglio n. 19, in via G. Matteotti n. 2, EX Corso D'Italia, (per variazione toponomastica comunale), posizionate: al piano terra-sopraelevato di un fabbricato con più livelli la prima, e corte annessa la seconda. **(Allegato n. 6)**
- La particella n. 231, sub 11, del foglio n. 19, in Via Manzoni n. 43, posizionata al piano terra di un fabbricato a più livelli. **(Allegato n 6)**
- La particella 231, sub 6, del foglio n. 19, in Via Manzoni n. 45, posizionata al 1° piano di un fabbricato a più livelli. **(Allegato n. 6)**





PLANIMETRIA CATASTALE  
D'INSIEME, CON  
INDIVIDUAZIONE  
DELL'UBICAZIONE SUL  
TERRITORIO DEGLI IMMOBILI  
PIGNORATI

IN CATASTO  
FOGLIO N. 19  
DI MONTALTO U.

Si fa rilevare che **i beni pignorati sono pienamente individuati ed hanno piena corrispondenza tra i dati in mio possesso, l'Identificazione Catastale, le Formalità Ipotecarie e la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/98** a firma del notaio Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, a tutto il 25/06/ 2016.

I beni per come sopra distinti SONO COSÌ PERVENUTI:

Beni distinti con foglio n. 19 part. n. 1135 sub 13 e sub 14

- [REDACTED], le **particelle n. 1135, sub 13 e sub 14, del foglio n. 19**, per Atto Notarile Pubblico Notaio Fabio Posteraro del 03/01/2006, rep. n. 53807/17044, pres. n. 130 del 13/01/2006, reg. gen. 1662, reg. part. 1335, [REDACTED] Albanese, C.F. [REDACTED] rispettivamente per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ per entrambi.  
**(Allegato n. 7)**

Nel ventennio:

- Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato che include le part. 1135 sub 13, e la corte sub 14, è pervenuto alla [REDACTED] da Atto di Compravendita del Notaio Fabio Posteraro del [REDACTED], trasc. n. 7, del [REDACTED] Maria nata a Montalto Uff. il 05/02/1948, C.F. LRNMRA48B45F416V. **(Allegato n. 8)**
- Alla Lirangi Maria nata a Montalto Uff. [REDACTED], è pervenuto per Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Cosenza, [REDACTED]





## QUESITO N° 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);*

### Risposta al Quesito n. 2

Il sottoscritto C.T. U. presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio ho richiesto le ispezioni ventennali sugli immobili interessati, e riscontrato le FORMALITÀ qui di seguito riportate:

**Da porre in considerazione che gli immobili ricadono tutti sul Foglio n. 19 del comune di Montalto Uff. (CS)**

- **Nota di Trascrizione riguardante la part. n. 231 sub 6-** a FAVORE di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, CONTRO T [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1 in regime di bene personale, -ATTO NOTARILE PUBBLICO del Notaio Stefania Lanzillotti C.F.LNZSFN54M42D086Z -ATTO TRA VIVI, DONAZIONE ACCETTATA [REDACTED]  
[REDACTED], riguardante una unità negoziale composta da più immobili tra cui in CATASTO FABBRICATI:  
Immobile n. 1  
- A3 -Abitazione tipo economico, cons. 5 vani, piano 1, comune di Montalto Uff. in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 6.  
Immobile n. 2  
- C2 -Magazzini e locali di deposito, cons. 84 mq., piano 1, comune di Montalto Uff. in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 11. **(Allegato n. 10).**
- **Nota di Trascrizione riguardante la part. n. 231 sub 6-** a FAVORE di: [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di  $\frac{1}{2}$ , [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di  $\frac{1}{2}$ , -ATTO GIUDIZIARIO, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. CIVILE DI COSENZA C.F.80007050786 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2010, rep. n. 1930, pres. n. 3, del 05/01/2011, r.g. 365, r.p. 312, riguardante un unità negoziale in CATASTO FABBRICATI:  
Immobile n. 1  
- A3 -ABITAZIONE TIPO ECONOMICO, cons. 5 vani, piano 1, Località Taverna di Montalto Uff., in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 6. **(Allegato n. 13).**
- **Nota di Trascrizione riguardante la part. n. 231 sub 6 e sub 11, e part. 1135, sub 13 e sub 14 -** a FAVORE di: [REDACTED]  
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto Avv. Falduti Carmine via Monte Santo 123 (CS),



per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, ciascuno -ATTO GIUDIZIARIO, UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI MONTALTO UFFUGO (CS) C.F.80007050786 –IPOTECA GIUDIZIALE –DECRETO INGIUNTIVO del 17/12/2012, rep. [REDACTED] riguardante un unità negoziale composta da tre immobili in CATASTO FABBRICATI:

Immobile n. 1

- A3 –ABITAZIONE TIPO ECONOMICO, cons. 5 vani, piano 1, località Taverna di Montalto Uff., in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 6.

Immobile n. 2

- C1 -NEGOZI E BOTTEGHE, cons. 94 mq., piano terra, località Taverna di Montalto Uff. in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 11.

Immobile n. 3

- A2 –ABITAZ. TIPO ECON., cons. 6 vani, Corso D'Italia di Montalto Uff., in Catasto: foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13  
foglio n. 19, part. n. 1135, sub 14. **(Allegato n. 14).**

- **Nota di Trascrizione riguardante la part. n. 231 sub 6-** a FAVORE: di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] CONTRO, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], -DOMANDA GIUDIZIALE TRIBUNALE DI COSENZA C.F.80007050786 –DOMANDA GIUDIZIALE, DIVISIONE GIUDIZIALE EX ART. 600 C.P.C., rep. n. 333, pres. n. 115, del 20/01/2014, r.g. 1638, r.p. 1171, riguardante una unità negoziale in CATASTO FABBRICATI:

Immobile n. 1

- A3 –Abitazione tipo economico, cons. 5 vani, piano 1, Località Taverna di Montalto Uff. in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 6. **(Allegato n. 15).**

- **Nota di Trascrizione riguardante la part. n. 231 sub 6 e sub 11, e part. 1135, sub 13 e sub 14 -** a FAVORE di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2, ciascuno -ATTO GIUDIZIARIO, TRIBUNALE DI COSENZA C.F.80007050786 –ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/03/2016, rep. n. 621/2016, pres. n. 16, del 06/05/2016, r.g. 10666, r.p. 8639, [REDACTED] Lamezia T. (CS), riguardante un unità negoziale composta da tre immobili in CATASTO FABBRICATI:

Immobile n. 1





- A2 –ABITAZ. TIPO ECON., Corso D'Italia, in Catasto:

foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13

foglio n. 19, part. n. 1135, sub 14.

Immobile n. 2

- A3 –ABITAZIONE TIPO ECONOMICO, località Taverna, in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 6.

Immobile n. 3

- C1 -NEGOZI E BOTTEGHE, Via A. Manzoni in Catasto foglio n. 19, par. n. 231, sub 11.

**(Allegato n. 16).**

- **Domanda di Annotazione riguardante la part. 1135, sub 13 e sub 14 - a FAVORE** di: CREDITO [REDACTED] on sede in Roma, C.F. 00395320583, **CONTRO** [REDACTED], -ATTO NOTARILE PUBBLICO, del, Notaio Fabio Posteraro, C.F. PSTFBA53H13D086E –ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 15/09/1998, rep. n. 42567, pres. n. 29, del 09/12/1986, r.g. 24902, r.p. 1942, ALTRI DATI: formalità di riferimento, iscrizione, n. reg. part. 2215, del 29/09/1997, riguardante nove unità negoziali fra le quali sono interessate alla presente perizia le negoziali n. 4, e 5, composte da 1 immobile ciascuna:  
unità negoziale 4 -Immobile n. 1  
- A –APPARTAMENTO, Corso Itala, in Catasto: foglio n. 19, part. n. 1135, sub 14.  
unità negoziale 5 -Immobile n. 1  
- CO –CORTE O RESIDE, Corso Itala, in Catasto: foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13.  
Sono presenti nella sezione D ulteriori informazioni. **(Allegato n. 17).**

- **Nota di Trascrizione riguardante la part. 1135, sub 13 e sub 14 - a FAVORE** di: [REDACTED], per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di ½ per ciascuno, [REDACTED], per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, - ATTO NOTARILE PUBBLICO, del Notaio Fabio Posteraro C.F.PSTFBA53H13D086E – ATTO TRA VIVI –COMPRAVENDITA del 03/01/2006, rep. n. 53807/17044, pres. n. 130, del 13/01/2006, r.g. 1662, r.p. 1335, riguardante un unità negoziale composta da due unità immobiliari in CATASTO FABBRICATI:  
Immobile n. 1  
- A2 –ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, cons. 6 vani, Località Taverna Corso d'Italia, in Catasto:  
foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13, piano T.  
Immobile n. 2  
- A2 –ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, cons. 6 vani, Località Taverna Corso d'Italia, in Catasto:  
foglio n. 19, part. n. 1135, sub 14, piano T.



Sono presenti nella sezione D ulteriori informazioni. **(Allegato n. 7).**

- **Nota di Trascrizione riguardante la part. 1135, sub 13 e sub 14 - a FAVORE** di:

ERMINE –SOCIETÀ PER AZIONI, con sede in Roma, C.F. 00395320583, CONTRO,

, -SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, del Notaio Mariagrazia Russo, C.F.RSSMGR60R58H501T –ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE –RESTRIZIONE BENI del 21/09/2005, rep. n. 8578, pres. n. 126, del 06/06/2007, r.g. 22268, r.p. 2391, riguardante un unità negoziale composta da due unità immobiliari in CATASTO FABBRICATI:

Immobile n. 1

- A2 –ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Montalto Uff., in Catasto: foglio n. 19, part. n. 1135, sub 14.

Immobile n. 2

- CO –CORTE O RESDE, cons. , Montalto Uff., in Catasto: foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13. **(Allegato n. 18).**

- **Nota di Iscrizione riguardante la part. 1135, sub 13 e sub 14 - a FAVORE** di: CREDITO IPOTECARIO –BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede a Siena, C.F. 00884060526, Domicilio Ipotecario eletto Acri (CS), CONTRO, in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di ½ per ciascuno, Debitori non datori di Ipoteca, in qualità di DEBITORE NON DATORE, TRB GROUP S.R.L. con sede in Montalto Uffugo (CS), C.F. 02917780781 -ATTO NOTARILE PUBBLICO, del Notaio Stefania Lanzillotti, C.F.LNZSFN54M42D086Z –IPOTECA VOLONTARIA –CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 26/01/2009, rep. n. 68748/26345, pres. n. 36, del 30/01/2009, r.g. 2485, r.p. 313, riguardante un unità negoziale composta da due particelle in CATASTO FABBRICATI:

Immobile n. 1

- foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13.

- foglio n. 19, part. n. 1135, sub 14,

**A2 –ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, cons. 6 vani, Corso Italia di Montalto Uff., piano T (Allegato n. 19).**

A questo punto si allegano:

- l'Elenco delle Visure Ipotecarie Sintetiche utilizzate per la ricerca nell'uff. Agenzia delle Entrate. **(allegato n. 20a, 20b1, 20b2, 20c, 20 d)**

Quadro estratto dall'Atto di Pignoramento Immobili "Certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C."

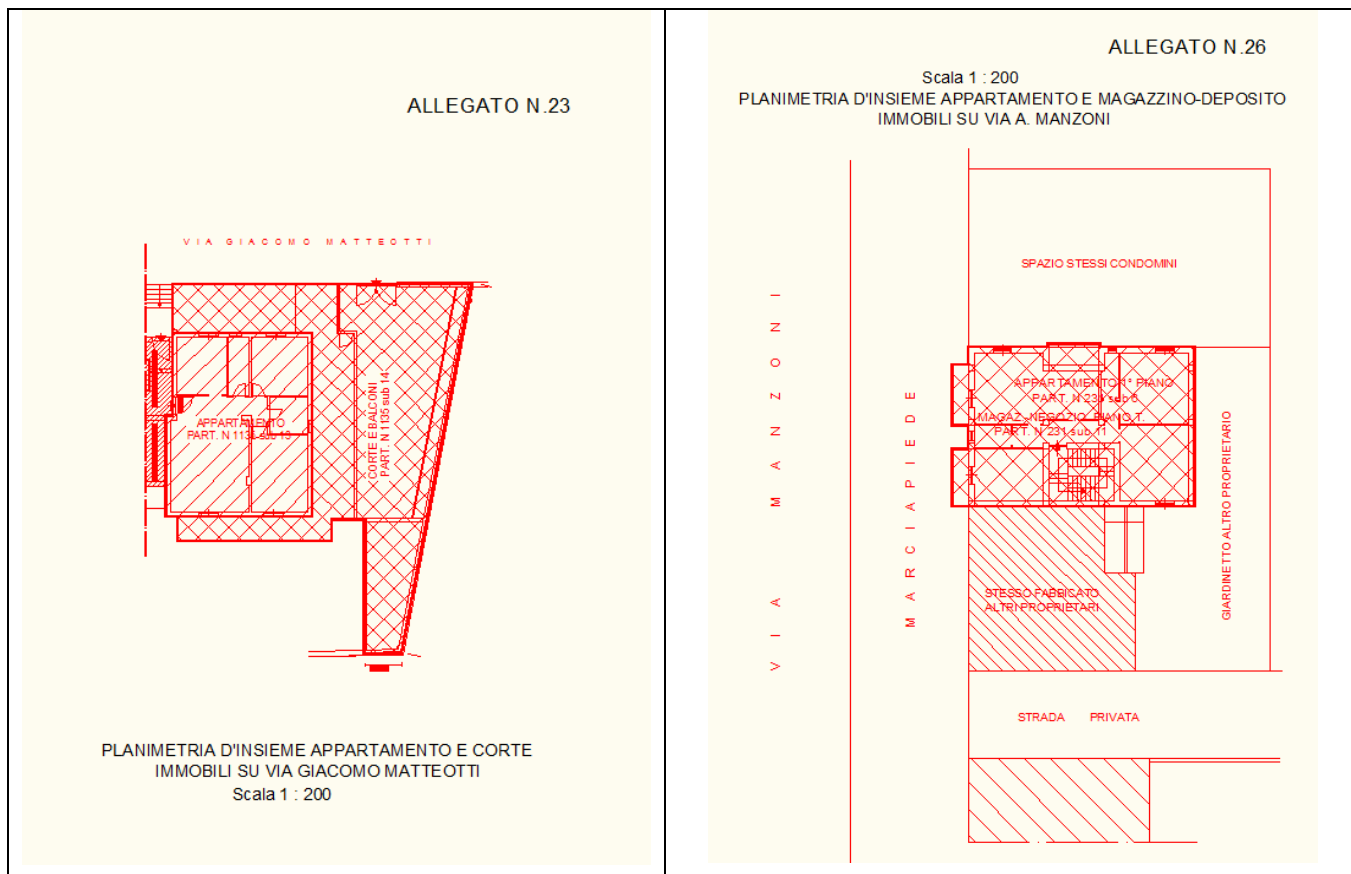
**(Allegato n. 20).**

### **QUESITO N° 3**



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

### Risposta al Quesito n. 3



Nel corso dei sopralluoghi nei vari immobili ho effettuato le misurazioni e quindi ho predisposto le planimetrie d'insieme dei relativi stabili condominiali in scala 1:200, (**Allegato n. 22, e n. 25**), ed anche qui riprodotte ma non in scala: e le piantine dalle quali si evincono e sono anche specificate le consistenze dei relativi immobili pignorati in scala 1:100, (**Allegato n. 21, n. 23, e n. 24**), ed anche qui riprodotte ma non in scala e messe a confronto con le corrispondenti catastali:

IMMOBILE:

APPARTAMENTO, foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13	
PIANTA DA RILIEVO	PIANTA DICHIARATA IN CATASTO

<p style="text-align: center;"><b>ALLEGATO N° 22</b></p> <p style="text-align: center;">RILIEVO Scala 1 : 100</p> <p style="text-align: center;">SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA APPARTAMENTO mq. 131,00</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>capitoli</td> <td>= mq. 116,00</td> </tr> <tr> <td>muri perimetrali</td> <td>= mq. 13,00</td> </tr> <tr> <td>muri interni</td> <td>= mq. 3,00</td> </tr> </table> <p>superficie totale lorda (commerciale) con inclusi i muri esterni = mq. 131,00</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>balcone coperto</td> <td>= mq. 17,00</td> </tr> <tr> <td>totale comples.</td> <td>= mq. 148,00</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>PIANTA IMMOBILE (APPARTAMENTO)</b> Foglio n. 19 , Part. n. 1135, sub 13</p>	capitoli	= mq. 116,00	muri perimetrali	= mq. 13,00	muri interni	= mq. 3,00	balcone coperto	= mq. 17,00	totale comples.	= mq. 148,00	
capitoli	= mq. 116,00										
muri perimetrali	= mq. 13,00										
muri interni	= mq. 3,00										
balcone coperto	= mq. 17,00										
totale comples.	= mq. 148,00										
<p style="text-align: center;">CORTE, foglio n. 19, part. n. 1135, sub 14, è già rappresentata pocanzi con riferimento (Allegato n. 22)</p>											

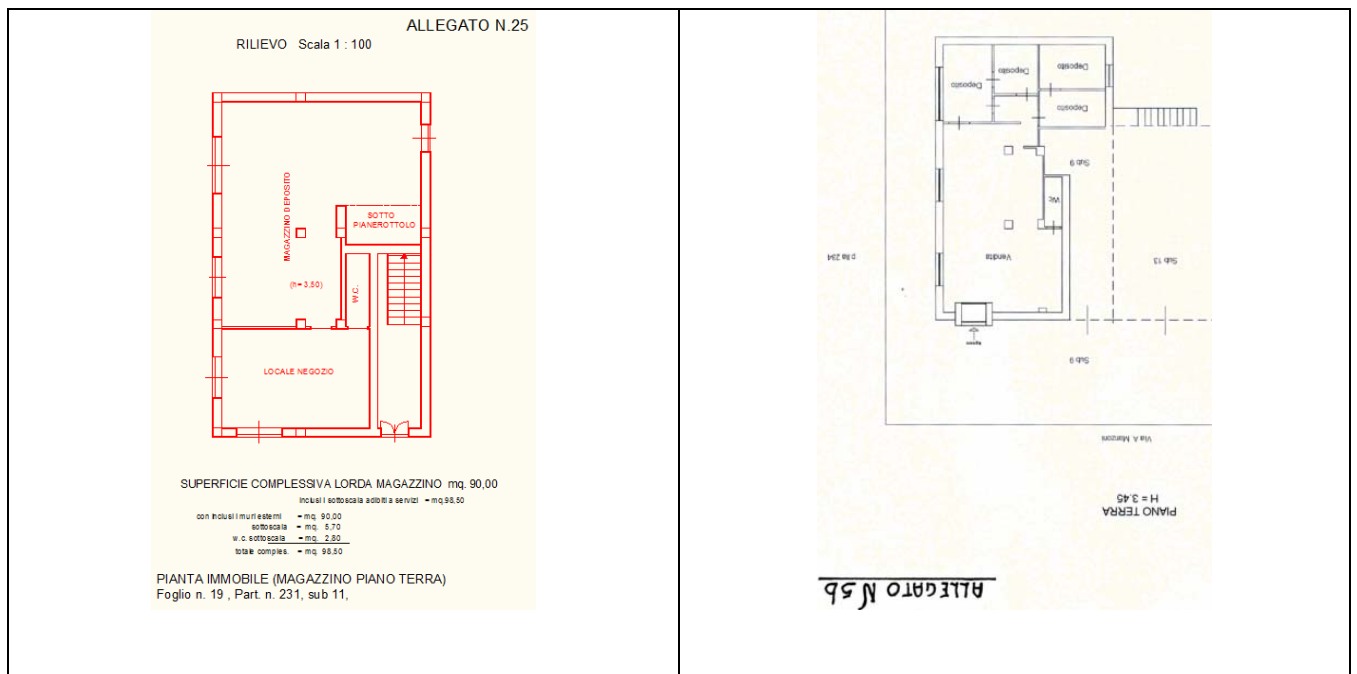
**IMMOBILE:**

<p><b>APPARTAMENTO, foglio n. 19, part. n. 231, sub 6</b></p>													
<p><b>PIANTA DA RILIEVO</b></p>	<p><b>PIANTA DICHIARATA IN CATASTO</b></p>												
<p style="text-align: center;"><b>ALLEGATO N.24</b></p> <p style="text-align: center;">RILIEVO Scala 1 : 100</p> <p style="text-align: center;">SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA APPARTAMENTO mq. 140,00</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>capitoli</td> <td>= mq. 116,00</td> </tr> <tr> <td>muri perimetrali</td> <td>= mq. 13,00</td> </tr> <tr> <td>muri interni</td> <td>= mq. 4,00</td> </tr> </table> <p>superficie totale lorda (commerciale) con inclusi i muri esterni = mq. 140,00</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>balcone coperto</td> <td>= mq. 4,80</td> </tr> <tr> <td>balcone scoperto</td> <td>= mq. 9,20</td> </tr> <tr> <td>totale comples.</td> <td>= mq. 154,00</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>PIANTA IMMOBILE (APPARTAMENTO)</b> Foglio n. 19 , Part. n. 231, sub 6</p>	capitoli	= mq. 116,00	muri perimetrali	= mq. 13,00	muri interni	= mq. 4,00	balcone coperto	= mq. 4,80	balcone scoperto	= mq. 9,20	totale comples.	= mq. 154,00	<p style="text-align: right;"><b>ALLEGATO N° 5C</b></p>
capitoli	= mq. 116,00												
muri perimetrali	= mq. 13,00												
muri interni	= mq. 4,00												
balcone coperto	= mq. 4,80												
balcone scoperto	= mq. 9,20												
totale comples.	= mq. 154,00												

**IMMOBILE:**

<p><b>MAGAZZINO PER ATTIVITA' COMMERCIALE, foglio n. 19, part. n. 231, sub 11</b></p>	
<p><b>PIANTA DA RILIEVO</b></p>	<p><b>PIANTA DICHIARATA IN CATASTO</b></p>





Da quanto adesso esposto si desume che gli spazi interni dei vari immobili sono univocamente individuati, cioè dal confronto delle piante rilevate dal sottoscritto con le piante dichiarate in catasto queste corrispondono, pur avendo riscontrato differenza solamene nella part. 231 sub. 6 tra i mq. dichiarati in catasto e quelli rilevati dal sottoscritto, cioè nella realtà la superficie commerciale (lorda), non è mq. 115,00, ma mq. 140,00, come d'altronde è stato già dichiarato anche nella precedente perizia (333/10).

Inoltre all'uff. tecnico del comune di Montalto Uff. , territorio dove sono ubicati i beni oggetto di perizia, ho richiesto un certificato dal quale risultino le necessarie notizie che mi sono state poste nei quesiti formulati nel disciplinare d'incarico, ed ho avuto notizia che i due terreni su cui sono stati costruiti i fabbricati ambedue hanno la stessa destinazione urbanistica, cioè zona –B/4 zona di completamento secondo il Piano Regolatore Generale -Variante, approvato dalla Regione Calabria con Decreti del Dirigente Generale del Dipartimento di Urbanistica n. 15261 del 28/5/2006 e n. 5099 del 8/5/2006 (approvazione delle N.T.A.).

Di conseguenza si può affermare che i fabbricati anche oggi rispettano la normativa del piano urbanistico vigente. **(Allegato n. 27)**

#### **QUESITO N° 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombrò, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene ( strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna, 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 comunicazioni verso l'esterno ( strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città.*

#### **Risposta al Quesito n. 4**





Gli immobili interessati nella presente perizia sono 4, ubicati tutti nella zona centrale della località Taverna di Montalto Uff.

La frazione Taverna di Montalto U. ha avuto, nei precedenti anni un discreto incremento demografico ed espansione urbana, purtroppo, pero ultimamente ha risentito della crisi generale che si sta riscontrando dovunque.

La tipologia dei fabbricati che vi insistono è varia, realizzati sia in muratura portante che in cemento armato, e per la maggior parte di recente edificazione a più piani, (anche superiore ai quattro piani (C. A.)), pur constatando che il tessuto urbano è ricco di vari manufatti di vecchia edificazione. Come accennato adesso le tipologie dei fabbricati sono del tipo: a villa per abitazione signorile, per abitazione comune, per abitazioni a schiera, per abitazioni condominiali (palazzi) ecc. e buona parte di questi, soprattutto quelli ubicati sulle vie principali, hanno il piano terra adibito ad attività di commercio o piccoli laboratori artigianali, anche nel caso nostro, il fabbricato sito sulla via A. Manzoni rispecchia tale tipologia.

In questa frazione comunale le attività che si riscontrano sono molteplici fra queste si annoverano: filiali di banche, centri commerciali e negozi di vario genere, uffici pubblici quali sanitari e delegazione comunale, studi professionali, centri diagnostici e di cura, farmacie e parafarmacie, chiese, scuole primarie, elementari e medie, inoltre per come già accennato, i fabbricati, oggetto d'espropriazione immobiliare, sono posizionati uno su via G. Matteotti che è una traversa di corso Italia che comunica con lo svincolo autostradale SA –RC, e l'altro su via A. Manzoni che è l'arteria viaria mediante la quale si arriva nell'entroterra sinistra Crati che brulica di paesini di varia estensione, di conseguenza questi orbitano sulla frazione Taverna dal punto di vista sanitario, commerciale e sociale.

VISTA DALL'ALTO, Google,  
DELLA ZONA TAVERNA CON INDIVIDUATI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA



La descrizione di tali immobili sarà esposta in successione per come sono stati già affrontati nel quesito precedente, (quesito 3).

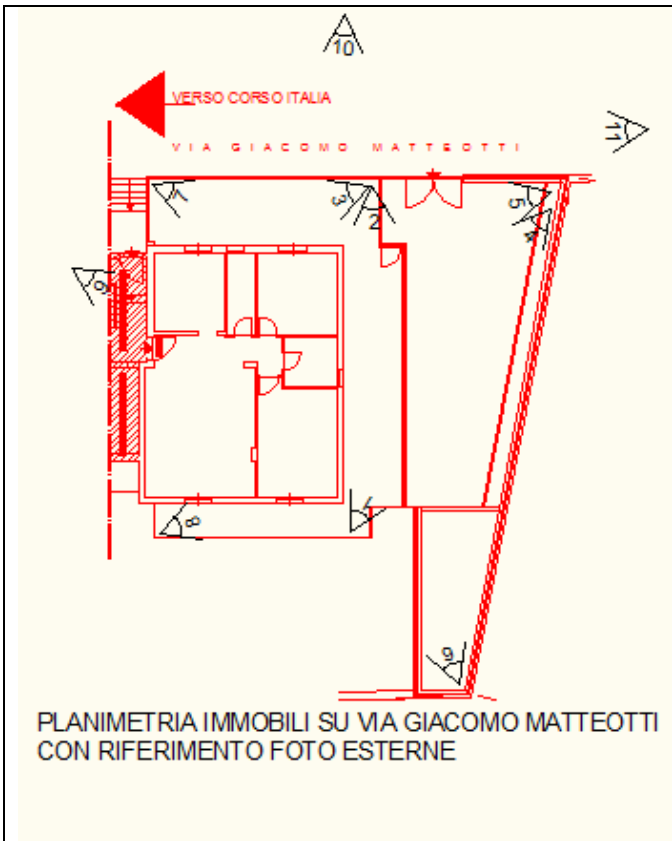


Immobile: APPARTAMENTO, foglio n. 19, part. n. 1135, sub 13;

CORTE ..... , foglio n. 19, part n. 1135, sub 14.

(Allegati n. 22, e 23)

Gli immobili, richiamati nel riquadro, fanno parte di un fabbricato pluri-familiare, il quale è composto da un piano interrato con più locali adibiti a magazzini-autorimessa, un piano terra, e due piani fuori terra i quali ospitano, incluso il piano terra, ciascuno rispettivamente due appartamenti a piano adibiti a residenza serviti e messi in comunicazione con l'esterno, da un vano condominiale d'ingresso con annessa scala, (vano ingresso comune), il fabbricato ha copertura a falde inclinate con cornicione abbastanza aggettante per proteggere le pareti dalle intemperie.



PLANIMETRIA RIFERIMENTI DEI PUNTI DI SCATTO FOTO ESTERNE APPARTAMENTO SI VIA G. MATTEOTTI

SCATTO FOTO N. 1 CORTE E BALCONE CON IN FONDO IL CANCELLO SU VIA G. MATTEOTTI







SCATTO FOTO N. 2 CORTE E BALCONE, CON IN FONDO PROPRIETA' GRECO



SCATTO FOTO N. 3 BALCONE, CON IN FONDO VIA G. MATTEOTTI



SCATTO FOTO N. 4 CORTE E BALCONE CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO, IN FONDO PROPRIETA' GRECO



SCATTO FOTO N. 5 CORTE E BALCONE CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO, IN FONDO CORSO ITALIA



SCATTO FOTO N. 6 CORTE E BALCONE CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO, IN FONDO VIA G. MATTEOTTI



SCATTO FOTO N. 7 BALCONE SI VIA G. MATTEOTTI, CON IN FONDO LA CORTE







SCATTO FOTO N. 8 BALCONE, CON IN FONDO LA CORTE



SCATTO FOTO N. 9 INGRESSO ALL'APPARTAMENTO DAL VANO CONDOMINIALE



SCATTO FOTO N. 10 VISTA DELLA CORTE CON IL CANCELLO SU VIA G. MATTEOTTI ED EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO

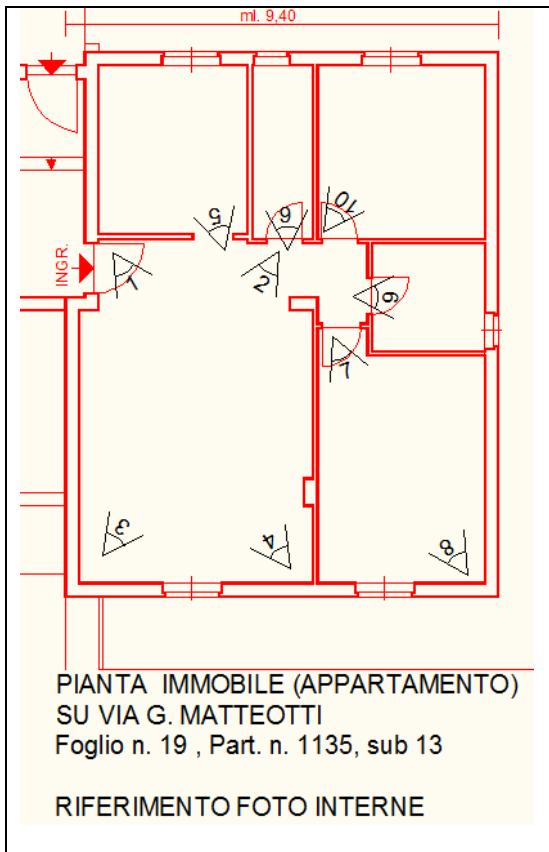


SCATTO FOTO N. 11 VIA G. MATTEOTTI CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO ED IN FONDO CORSO ITALIA

Il fabbricato che ospita i due immobili in considerazione è posizionato al centro della frazione Taverna del comune di Montalto Uff. cioè nell'immediata vicinanza dello svincolo dell'autostrada SA-RC, con più esattezza sulla via Giacomo Matteotti n. 2, la quale via si immette su corso Italia che congiunge, appunto, lo svincolo autostradale con la rotonda dove si innesta via Alessandro Manzoni.

L'immobile ha tre lati ( Est, Sud, Ovest) liberi, ed il lato Nord attaccato al fabbricato che lo ospita per cui confina: ad Est con via G. Matteotti, a Sud con la corte esclusiva e successivamente con proprietà Greco, ad Ovest con area dei sottostanti garage-deposito, ed a Nord in parte con proprietà Greco ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso).





RIFERIMENTO  
FOTO SCATTO  
N. 1  
SALONE



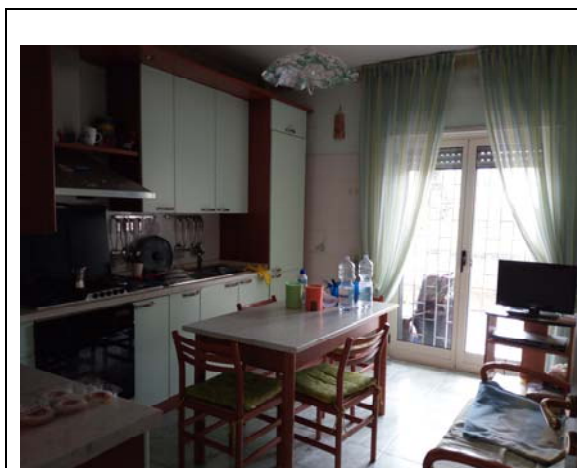
RIFERIMENTO  
FOTO SCATTO  
N. 2  
SALONE



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 3 SALONE



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 4 SALONE



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 5 CUCINA-TINELLO



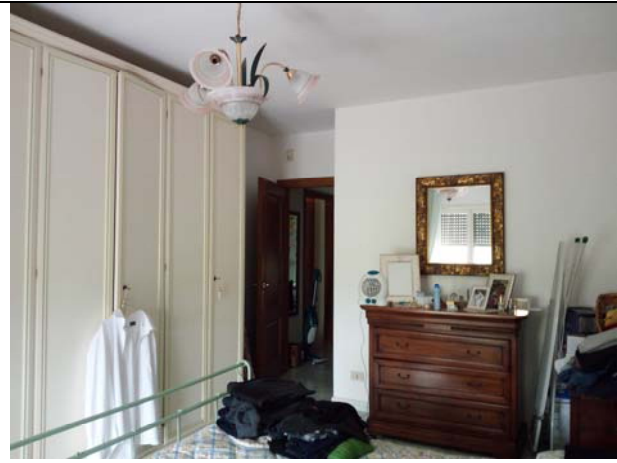
RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 6 W. C. CON DOCCIA







RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 7 STANZA DA LETTO



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 8 STANZA DA LETTO



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 9 W. C. ZONA LETTO



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 10 STANZA LETTO

L'appartamento è posizionato al piano terra, ed occupa la parte più a Sud del fabbricato, essendo questo costruito secondo l'asse Sud-Nord, è sopraelevato mediamente ml. 1 rispetto via G. Matteotti la quale è in pendenza e sulla quale via si affaccia.

L'immobile in considerazione è così composto:

Dal vano condominiale scala si accede, mediante portone d'ingresso, direttamente nel salone, che funge da perno dell'appartamento in quanto da questo si accede mediante vani porta, nella cucinettino, al w.c. con doccia, e ad un piccolo ambiente-disimpegno dal quale si accede mediante vani porta a due camere da letto con infra posto un w.c, con vasca .

Come accennato prima, l'appartamento è provvisto di ampi spazi a balcone-terrazzo ai quali si accede da adeguati vani finestroni questi, unitamente con i vani finestra, immettono all'interno dell'appartamento la necessaria luce ed aria per rendere i locali salubri ed idonei alla residenza.

L'appartamento è corredato di una discreta corte esclusiva di mq. 100, posizionata sul lato Nord a livello strada ed è in terra battuta con qualche pianta da giardino e da frutta. Tale corte è recintata anche con muretti in prefabbricati cementizi e ringhiere in ferro, sul lato via G. Matteotti è fornita di cancello in ferro carrabile e scorrevole (oggi bloccato dalla ruggine).

Le caratteristiche tecnico costruttive dell'appartamento adesso in considerazione sono:



- costruzione realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, e da un'analisi tecnica-visiva effettuata durante i sopralluoghi, è risultato che l'immobile e la struttura che lo contiene, non presenta alcun segno di lesioni o cedimenti;
- la tompagnatura esterna è in pareti di laterizio e malta bastarda intonacate e di idoneo spessore sulle cui pareti sono realizzate idonee aperture con i relativi infissi in alluminio con tapparelle in p.v.c. per l'illuminazione, il soleggiamento, e l'areazione dei locali interni, inoltre per tutti gli infissi esterni, essendo l'appartamento collocato al piano terra, ai fini della sicurezza sulla parte esterna è stato aggiunto un ulteriore infisso-inferriata apribile in ferro a tipo cancello con serratura;
- il fabbricato esternamente è intonacato e di piacevole aspetto, è dipinto con pittura per esterno di colore grigio-chiaro, e presenta piccoli segni di deterioramento.

L'appartamento per come già esposto, è formato da: due camere da letto, una cucina, un salone, due servizi di cui uno completo con vasca e l'altro con doccia e lavatoio, ed un disimpegno nei quali locali si riscontra:

- la tramezzatura interna è formata da pareti in laterizio e malta bastarda intonacate con idonee aperture per le porte interne che sono in legno massello di buona fattura ma del tipo standard;
- la pavimentazione è in maioliche di cotto di dimensioni medio-grandi con colore uniforme;
- è provvisto di due servizi igienici di cui uno con vasca e l'altro con doccia e lavatoio realizzati con materiale di discreta qualità e perfettamente funzionanti, ambedue hanno le pareti piastrellate per 2/3 dell'altezza;
- è fornito dei vari servizi quali: acqua (bianche e nere), luce con dispositivo salva-vite ecc. e sono perfettamente funzionanti;
- è fornito di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia a gas, ma il proprietario mi ha riferito che non la usano;
- le pareti interne sono, come asserito prima, intonacate e dipinte con pittura lavabile, e si presentano in buono stato di conservazione pur esistendo qualche punto di umidità dovuto alle intemperie.

Come già accennato l'immobile ha la seguente consistenza effettiva:

superficie calpestabile	= mq.	115,00	
“ muri perimetrali	= mq.	13,00	
“ <u>muri interni</u>	= mq.	<u>3,00</u>	
<b>Superficie totale lorda con inclusi i muri esterni</b>	<b>= mq.</b>	<b>131,00</b>	<b>(commerciale)</b>
superficie balcone <u>scoperto</u>	= mq.	<u>17,00</u>	
Superficie totale complessiva	= mq.	148,00	

Immobile: MAGAZZINO PER ATTIVITA' COMMERCIALE, foglio n. 19, part. n. 231, sub 11;  
(Allegato n. 25)

L'immobile richiamato nel riquadro è posizionato al piano terra e fa parte di un fabbricato pluri-familiare, il quale fabbricato è composto da un piano terra con 2 locali, completamente indipendenti ed ambedue adibiti ad attività commerciali, di cui uno è adesso in considerazione, e due piani fuori



terra i quali ospitano, ciascuno rispettivamente due appartamenti a piano (di cui uno è incluso nella presente procedura e sarà qui di seguito esposto), adibiti a residenza serviti e messi in comunicazione con l'esterno, (vano ingresso comune), da un vano condominiale d'ingresso con annessa scala. L'immobile ha un ingresso di servizio dalla corte esclusiva del fabbricato ed un ingresso principale dalla via A. Manzoni e non ha lacuna ingresso dal vano condominiale. Il fabbricato ha copertura a falde inclinate con cornicione abbastanza aggettante per proteggere le pareti dalle intemperie.

<p>PLANIMETRIA RIFERIMENTI DEI PUNTI DI SCATTO FOTO ESTERNE MAGAZZINO SU VIA A. MANZONI</p>	<p>SCATTO FOTO N. 1 VIA A. MANZONI CON EVIDENZIATO IL LOCALE MAGAZZINO IN FONDO CORSO ITALIA</p>

<p>SCATTO FOTO N. 2 VIA A. MANZONI CON EVIDENZIATO IL LOCALE MAGAZZINO</p>	<p>SCATTO FOTO N. 3 VIA A. MANZONI CON EVIDENZIATO IL LOCALE MAGAZZINO</p>

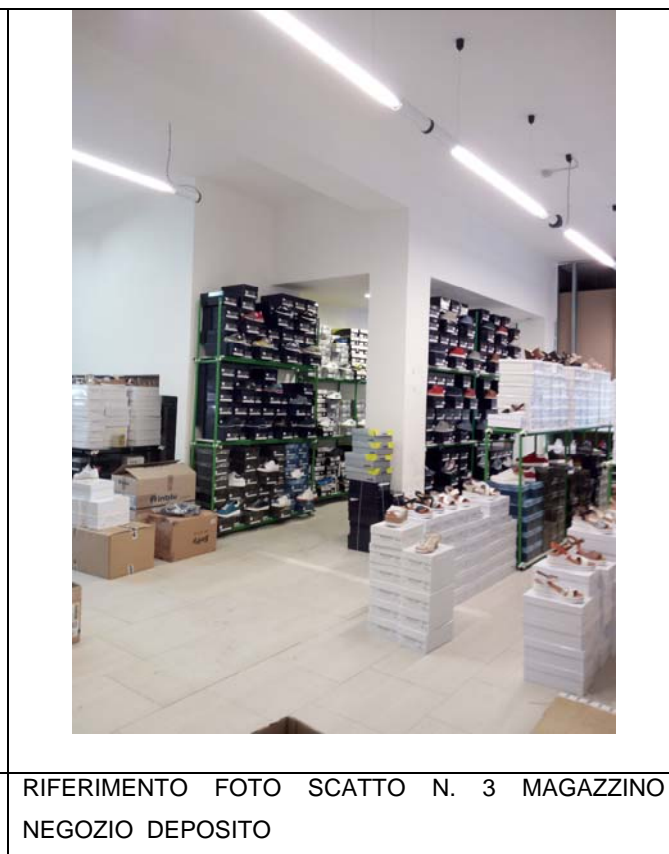
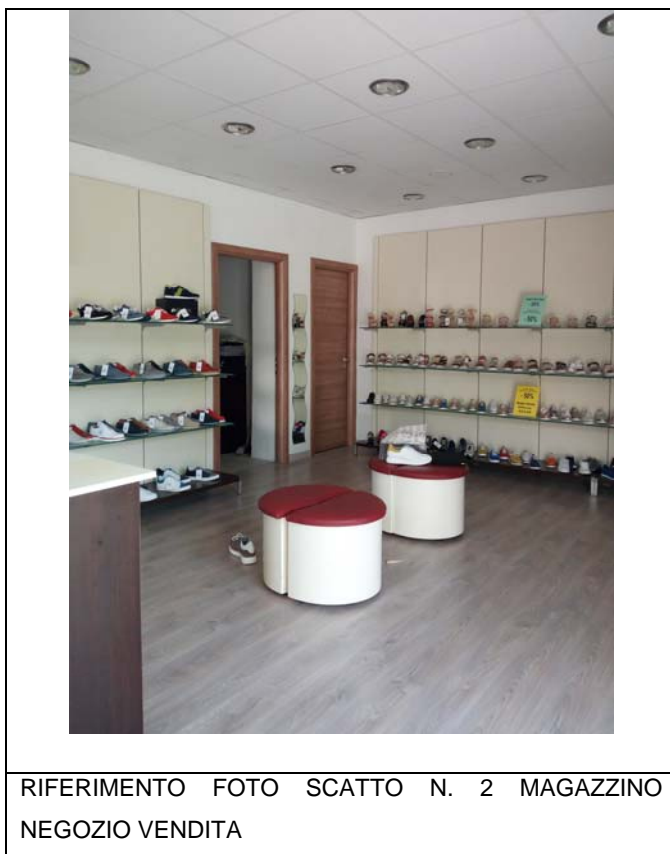
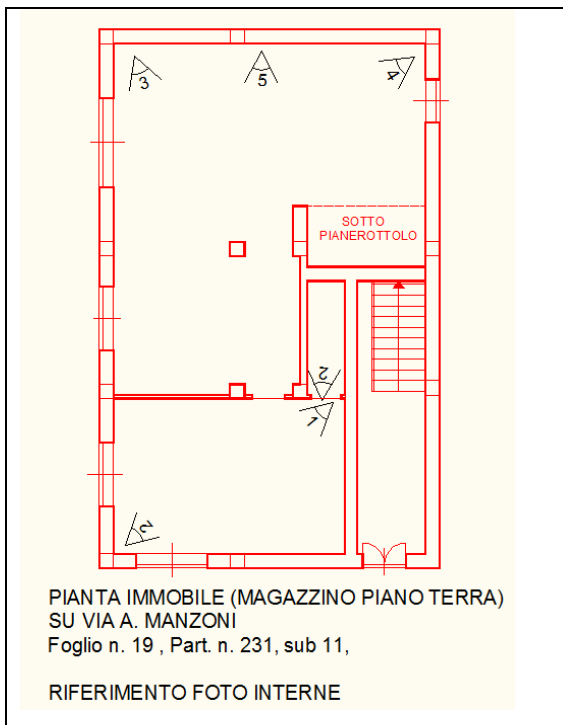
Il fabbricato che ospita l'immobile in considerazione è posizionato al centro della frazione Taverna del comune di Montalto Uff. con più precisione nell'immediata vicinanze dell'incrocio (rotonda), tra via Manzoni con la SS. 19 (corso Italia), che porta: verso Sud allo svincolo dell'autostrada posizionato a circa ml. 400 , e verso Nord alla Scalo di S. Marco A. attraversando prima tanti altri centri abitati.





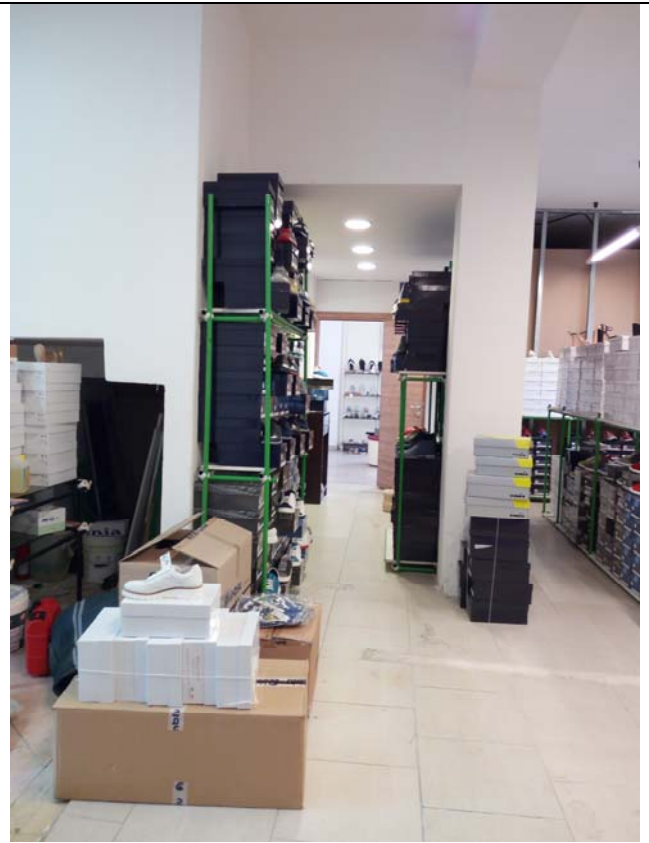
Più in dettaglio, il fabbricato e l'immobile in particolare è posizionato sulla Via Manzoni n° 43 al piano terreno, e sulla stessa via si ha l'ingresso e l'affaccio principale .

L'immobile ha tre lati ( Nord, Est, Sud) liberi, ed il lato Ovest attaccato al fabbricato che lo ospita per cui confina: a Nord con via A. Manzoni, a Sud con la corte esclusiva del fabbricato, ad Est con corte altro proprietario, e ad Ovest con proprietà Turboli ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso).





RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 4 MAGAZZINO  
NEGOZIO DEPOSITO



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 5 MAGAZZINO  
NEGOZIO DEPOSITO



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 6  
MAGAZZINO NEGOZIO SERVIZIO IGIENICO  
CON BAGNO ED ANTIBAGNO

Il fabbricato è stato realizzato con:



- una struttura intelaiata in cemento armato, ed il quale fabbricato in genere, da un esame tecnico visivo eseguito nel corso dei sopralluoghi, non ha presentato alcun segno di lesioni o cedimenti;
- la tompagnatura esterna è in pareti di laterizio e malta bastarda intonacate e di idoneo spessore sulle cui pareti esistono idonee aperture con i relativi infissi in metallo con inferriate le finestre e serrande in metallo le;
- il fabbricato esternamente è intonacato e di piacevole aspetto, è dipinto con pittura per esterno di colore marrone.

Il locale interessato, per com'è adesso è diviso con una parete in carton-gesso, quindi composto da un ambiente adibito a deposito non perfettamente rifinito ed attrezzato, ed un ambiente, prospettante via A. Manzoni, adibito alla vendita perfettamente rifinito ed attrezzato anche con un apparecchio per l'aria condizionata, a fianco della porta che mette in comunicazione questi due ambienti trova posto la porta d'ingresso al servizio igienico che è formato da bagno ed antibagno:

- l'immobile è diviso in locale vendita e locale deposito da una tramezzatura in carton-gesso, e le due porte interne sono del tipo standard in legno di buona qualità;
- la pavimentazione è in maioliche di cotto color chiaro per la zona deposito e tipo parchè per la zona vendita , mentre il W.C. è piastrellato fino a 2/3 dell'altezza;
- è fornito dei vari servizi quali: acqua (bianche e nere), luce ecc. e sono perfettamente funzionanti corredati degli indispensabili accorgimenti e dispositivi per la sicurezza;
- le pareti interne di tutti gli ambienti sono, come asserito prima, intonacate e dipinte con pittura lavabile di colore bianco;

l'immobile è dato in affitto e vi si esercita il commercio della vendita al dettaglio di scarpe.

Come già accennato l'immobile ha la seguente consistenza effettiva:

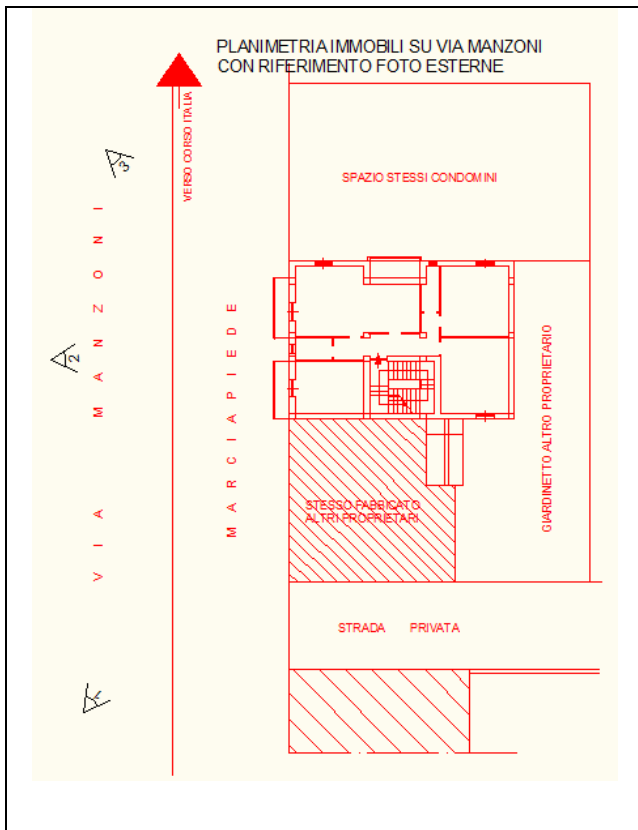
<b>Con inclusi i muri esterni</b>	= mq.	<b>90,00</b>	<b>(commerciale)</b>
sottoscala	= mq.	5,70	
w. c. sottoscala	= mq.	2,80	
Superficie totale lorda (commerciale)			
con inclusi i muri esterni	= mq.	98,50	

Immobile: APPARTAMENTO, foglio n. 19, part. n. 231, sub 6;  
(Allegato n. 24)

L'immobile richiamato nel riquadro è posizionato al 1° piano di un fabbricato pluri-familiare, il quale fabbricato è composto da un piano terra con 2 locali adibiti ad attività commerciali, (di cui uno è incluso nella presente procedura ed è stato qui sopra già considerato), e due piani fuori terra i quali ospitano, ciascuno rispettivamente due appartamenti a piano adibiti a residenza serviti e messi in comunicazione con l'esterno, (vano ingresso comune), da un vano condominiale d'ingresso con annessa scala. Il fabbricato ha copertura a falde inclinate con cornicione abbastanza aggettante per proteggere le pareti dalle intemperie.







PLANIMETRIA RIFERIMENTI DEI PUNTI DI SCATTO FOTO ESTERNE APPARTAMENTO SU VIA A. MANZONI

SCATTO FOTO N. 1 VIA A. MANZONI CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO IN FONDO CORSO ITALIA



SCATTO FOTO N. 2 VIA A. MANZONI CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO



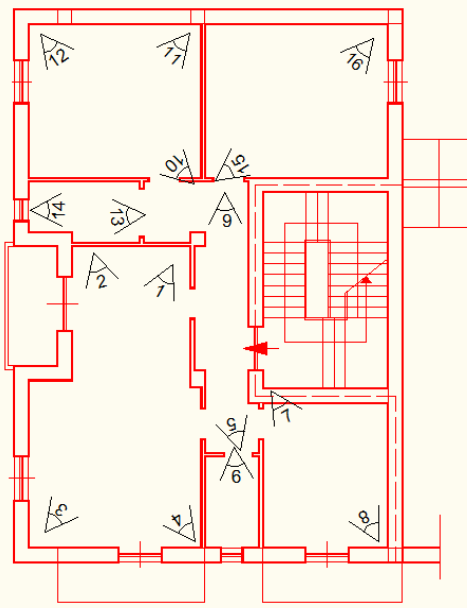


SCATTO FOTO N. 3 VIA A. MANZONI CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO

Il fabbricato che ospita l'immobile in considerazione è posizionato al centro della frazione Taverna del comune di Montalto Uff. con più precisione nell'immediata vicinanza dell'incrocio, (rotonda), tra via Manzoni con la SS. 19 (corso Italia), che porta: verso Sud allo svincolo dell'autostrada posizionato a circa ml. 400 , e verso Nord alla Scalo di S. Marco A. attraversando prima tanti altri centri abitati. Più in dettaglio, il fabbricato è posizionato sulla Via Manzoni n° 45 al primo piano, di questo, si trova l'appartamento pignorato al quale vi si accede e si affaccia sulla stessa via.


L'immobile ha tre lati ( Nord, Est, Sud) liberi, ed il lato Ovest attaccato al fabbricato che lo ospita per cui confina: a Nord con via A. Manzoni, a Sud con corte esclusiva del fabbricato, ad Est con corte



altro proprietario, e ad Ovest in parte con proprietà Turboli ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso).

 <p>PIANTA IMMOBILE (APPARTAMENTO) SU VIA A. MANZONI Foglio n. 19 , Part. n. 231, sub 6</p> <p>RIFERIMENTO FOTO INTERNE</p>		<p>RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 1 SALONE</p>
		<p>RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 2 SALONE</p>

	
<p>RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 3 SALONE</p>	<p>RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 4 SALONE</p>

	
---	--

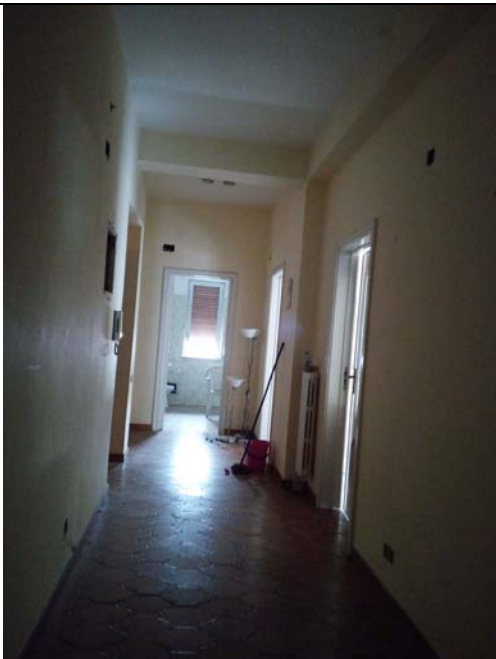






RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 7 CUCINA

RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 8 CUCINA



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 9 DISIMP.

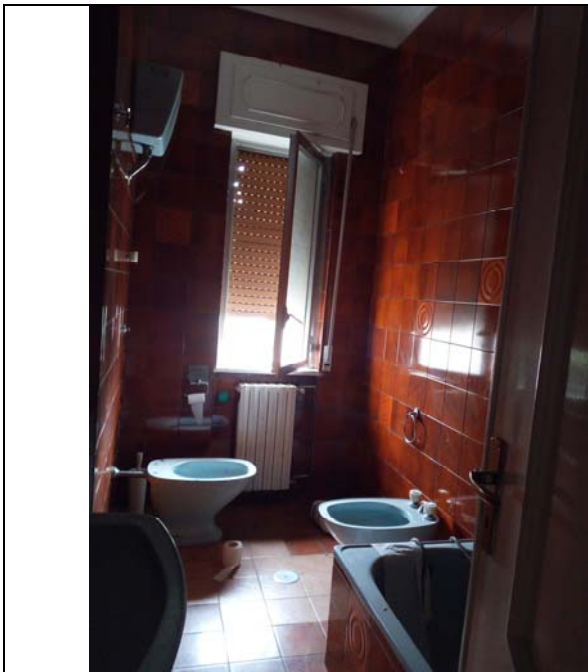
RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 10 STANZA



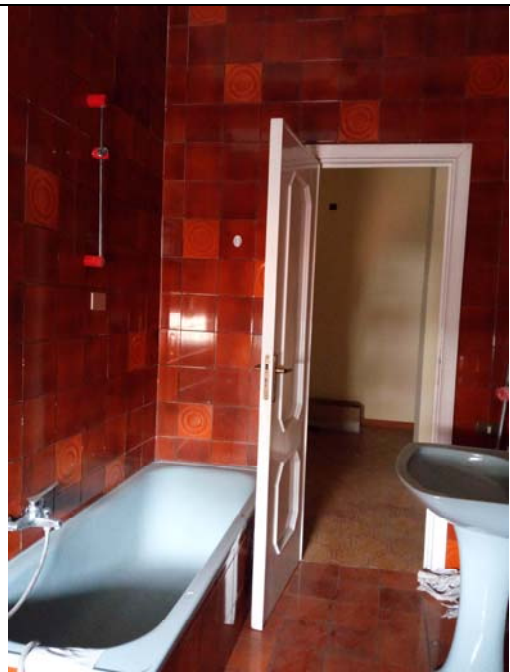
RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 11 STANZA

RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 12 STANZA





RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 13 W. C.



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 14 W. C.



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 15 STANZA



RIFERIMENTO FOTO SCATTO N. 16 STANZA

Il fabbricato è stato realizzato con:

- una struttura intelaiata in cemento armato, ed il quale fabbricato in genere, da un esame tecnico visivo eseguito nel corso dei sopralluoghi, non ha presentato alcun segno di lesioni o cedimenti;
- la tompagnatura esterna è in pareti di laterizio e malta bastarda intonacate e di idoneo spessore sulle cui pareti esistono idonee aperture con i relativi infissi in metallo con tapparelle in p.v.c. per l'illuminazione, il soleggiamento, e l'areazione dei locali interni;
- il fabbricato esternamente è intonacato e di piacevole aspetto, è dipinto con pittura per esterno di colore marrone.

L'appartamento interessato è formato da: due camere da letto, una cucina, un salone, due servizi completi. ed un disimpegno nei quali locali si riscontra:

- la tramezzatura interna è formata da pareti in laterizio e malta bastarda intonacate con idonee aperture per le porte interne che sono in legno laccate bianche del tipo standard;



- la pavimentazione è in maioliche di cotto ed il colore, la forma, e la dimensione varia per tutti gli ambienti;
- l'appartamento è provvisto di due servizi igienici completi realizzati con materiale di discreta qualità e perfettamente funzionanti;
- è fornito dei vari servizi quali: acqua (bianche e nere), luce ecc. e sono perfettamente funzionanti;
- le pareti interne sono, come asserito prima, intonacate e dipinte con pittura lavabile;

L'appartamento non è abitato da qualche anno e si presenta con le condizioni di manutenzione non ottimali.

Come già accennato l'immobile ha la seguente consistenza effettiva:

superficie calpestabile	= mq.	115,00	
“ muri perimetrali	= mq.	21,00	
“ muri interni	= mq.	4,00	
<b>con inclusi i muri esterni</b>	<b>= mq.</b>	<b>140,00</b>	<b>(commerciale)</b>
superficie balcone coperto	= mq.	4,80	
superficie balcone scoperto	= mq.	9,20	
Superficie totale complessiva	= mq.	154,00	

#### **QUESITO N° 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 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'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.*

#### **Risposta al Quesito n. 5**

I cespiti oggetto di perizia sono bene ed univocamente individuati ed i dati di questi corrispondono perfettamente sia nella realtà che sui dati riportati in Catasto, in quelli dell'Agenzia del Territorio e nell'atto di pignoramento stesso, pur avendo riscontrato un'evoluzione toponomastica avvenuta per l'immobile part. 1135 sub. 13 e sub. 14, cioè in precedenza la via era indicata genericamente come corso Italia mentre adesso ha l'assegnazione di via Giacomo Matteotti, ed il numero civico attribuito è il n. 2, mentre per gli immobili siti sulla via Alessandro Manzoni sono variati solamente i numeri civici che sono n. 43 per la part. n. 231 sub. 11, e n. 45 per la sub. 6.

#### **QUESITO N° 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;*

#### **Risposta al Quesito n. 6**

Gli immobili sono ben documentati ma è stata riscontrata una incongruenza nei mq. solamente per l'immobile part. 231 sub. 6, questo nella realtà è mq. 140 complessivi e non mq. 115 quanto dichiarato in catasto, pur ribadendo per come già esposto, che è stato fatto un errore catastale sulla



particella limitrofa n° 232 del fog. N° 19 che riguarda una corte dello stesso fabbricato ma intestato ad altro proprietario.

### **QUESITO N° 7**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico Comunale;*

### **Risposta al Quesito n. 7**

Dall'esame della certificazione che mi ha rilasciato l'uff. Tecnico del Comune di Montalto Uff. si evince che il comune è provvisto ed è tuttora vigente la "Variante Generale del Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 15261 del 28/10/2003, nel quale certificato si stabilisce che i terreni su cui sono ubicati i 2 fabbricato che ospitano gli immobili in considerazione sono inclusi in zona -B/4 zona di completamento.

**(Allegato n. 27)**

### **QUESITO N° 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 al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 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'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'istante 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 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, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

### **Risposta al Quesito n. 8**

Si ribadisce che gli immobili interessati nella presente valutazione estimativa sono 4, inseriti 2 per fabbricato, questi sono ubicati uno su via Matteotti fog. n. 19, part. 1135 sub. 13, e sub. 14, e l'altro su via A. Manzoni, fog. n. 19, part. 231 sub. 11, e sub. 6.

Per il fabbricato che ospita gli immobili individuati in catasto con fog. n. 19 part. n. 1135, sub 13 e 14, per come risulta dalla documentazione in mio possesso, corrisponde alle indicazioni di progetto così pure nello specifico le particelle interessate. Si riporta integralmente quanto recita, a riguardo, il Certificato Urbanistico che mi è stato rilasciato dal Comune di appartenenza "Che l'immobile sito alla via Corso Italia (via G. Matteotti), di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 19 particella 1135, sub 13, e sub 14 ricade, secondo la Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Montalto Uffugo approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 15261 del 28/10/2003, in zona di completamento B/4". Ed ancora "Che per l'unità immobiliare di cui al citato sub 13 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 4 del 07/03/1997, a nome della Società [REDACTED].r.l. e presentata



Denuncia di Inizio Attività in data 30/09/ [REDACTED] della quale è stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data [REDACTED]

Per il fabbricato che ospita gli immobili individuati in Catasto con foglio n. 19 particella n. 231 sub 11, e sub 6, dalla documentazione in mio possesso risulta che l'immobile in origine è stato costruito abusivamente ma:

- Riferito alla part. 231 sub 6, in data 27/12/86, è stata prodotta, dal sign. [REDACTED] degli esecutati, una richiesta su Mod. 47/85-R numero progressivo 0140927611, presso il comune di Montalto U., mirata ed ottenuto il Permesso a Costruire in Sanatoria per il completamento.

Il comune visti gli adempimenti necessari che sono stati tutti assolti e documentati, rilascia il 20/7/2010 il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18/S per il completamento dell'opera.

Nella sanatoria rilasciata inoltre si legge che su richiesta di [REDACTED] la sanatoria sia volturata ai figli [REDACTED] e così è avvenuto.

Al Comune dopo di questo atto non è stato richiesto e quindi effettuato più alcun adempimento amministrativo, di conseguenza l'unità immobiliare è senza la dichiarazione di Agibilità.

Quanto adesso asserito è estrapolato dalla perizia collegata alla procedura 333/10, con più esattezza nell'allegato 8b che qui viene inserito con **(Allegato n. 28)**, e trova pieno riscontro nella attuale certificazione che mi è stata rilasciata riferita alla procedura (117/16), che recita testualmente “che l'immobile sito in via A. Manzoni di questo Comune, riportato al Catasto foglio di mappa n. 19, particella n. 231 sub 6 e sub 11 ricadono, secondo la Variante Generale del Piano Regolatore Generale del Comune di Montalto Uffugo approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 15261 del 28/10/2003, in zona do completamento B/4”. Ed ancora “che per l'immobile di cui al citato sub 6 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 18/S in data 20/07/2010, a [REDACTED], per la stessa non è stato richiesto Certificato di agibilità.

- Nello stesso Certificato a riguardo del cespite part. n. 231, sub 11 si annovera riportando integralmente:

“che per l'unità immobiliare di cui al suddetto sub 11 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 21/S in data 13/05/2004, a nome di [REDACTED] ed è stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità in data 24/05/2010. Altresì, per la stessa unità immobiliare è stata inoltrata S.C.I.A. in data 19/05/2015 a nome di Speranza Luca, per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, a seguito della quale è stato rilasciato nuovo Certificato di Agibilità in data 01/10/2015.

### **QUESITO N° 9**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) 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;*

### **Risposta al Quesito n. 9**

I beni pignorati sono piena proprietà per il diritto ½ ciascuno, rispettivamente di [REDACTED] [REDACTED] già generalizzati, questi sono 4, di cui 2 riguardano due immobili collegati tra loro ed ubicati





su via G. Matteotti che sono un appartamento con una corte-giardino esclusiva, mentre gli altri 2 sono ubicati su via A. Manzoni e sono immobili indipendenti tra loro pur essendo posizionati nello stesso stabile.

Da quanto adesso esposto si annuisce che i due immobili sub 13 e sub 14 della part. 1135 non possono essere divisi, mentre gli altri due immobili sub. 11 e sub. 6 della part. 231 essendo indipendenti possono essere considerati ogni uno a se, da ciò si consiglia la vendita di 3 cespiti separati formanti quindi 3 LOTTI pienamente indipendenti uno dall'altro, ed ancora, questi essendo indipendenti tra loro, hanno la caratteristica di essere già univocamente determinati in Catasto con particelle ben definite di cui si conoscono già i confini ed i confinanti.

N.B. -Per la stesura completa dei 3 lotti si rimanda al paragrafo inserito dopo il quesito 14 che riguarda la determinazione del valore degli immobili.

### **QUESITO N° 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'articolo 557 cod. proc. civ. dell'articolo 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della solo quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

### **Risposta al Quesito n. 10**

Gli immobili in considerazione non si possono considerare pignorati pro quota pur essendo pignorati pro quota perché sono piena proprietà per il diritto di  $\frac{1}{2}$  rispettivamente di [REDACTED] o già generalizzati, i quali concorrono pienamente in egual misura nel presente procedimento immobiliare.

### **QUESITO N° 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;*

### **Risposta al Quesito n. 11**

Gli immobili come ampiamente già esposto ricadono tutti in Catasto nel foglio 19 del comune di Montalto U. da ciò la:

- particella n. 1135 sub 13 e sub 14 (appartamento e corte esclusiva), in quest'immobile abitano ed hanno la residenza il signor [REDACTED] e la madre signora [REDACTED] a;
- particella n. 231 sub 6, (appartamento), non è occupato, è libero;





- particella n. 231 sub 11, (magazzino locale commerciale), è dato in affitto a terze persone di cui si allega copia del contratto debitamente registrato all'ufficio dell'Agenzia delle entrate di Cosenza l'08/03/2018 al n. 1427 serie 3T. **(Allegato n. 29)**

### **QUESITO N° 12**

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

### **Risposta al Quesito n. 12**

In uno degli immobili (foglio n. 19, part. 1135 sub. 13 e sub. 14) abita il signor [REDACTED] [REDACTED] la quale, comunque, non ha parte nella presente procedura 117/16.

### **QUESITO N° 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 di servitù) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;*

### **Risposta al Quesito n. 13**

Dalle informazioni avute dal signor [REDACTED], gli immobili pur facenti parte di fabbricati pluri-familiari, non sono gestiti da alcun amministratore condominiale, di conseguenza per le spese comuni riferite a luce, pulizia del vano scala, eventuali spese di manutenzione straordinarie, ecc. vengono divise e corrisposte bonariamente dai condomini.

Dalle notizie recuperate nei vari enti e per quanto riportato nella certificazione rilasciata dal Uff. Tec. del Comune di Montalto Uffugo, (Allegato n. 27), si può asserire che non insistono sugli immobili alcun tipo di vincolo sia esso di natura artistico, storico, alberghiero, o sia esso di inalienabilità, di indivisibilità, e non esistono vincoli od oneri regressi.

### **QUESITO N° 13bis**

*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;*

### **Risposta al Quesito n. 13bis**

In riferimento al presente quesito, nel corso dei sopralluoghi il sig. [REDACTED] riferito che:

- Il fabbricato ubicato in via A. Manzoni (nello specifico gli immobili, foglio n. 19, part. n. 231 sub. 6, e sub. 11), per come si evince anche dai passaggi di proprietà già documentati, è stato costruito dal nonno, il quale ha trasferito le varie unità immobiliari in esso contenute ai suoi parenti più stretti, i figli, perciò i proprietari delle singole unità immobiliari ad oggi sono tutti T [REDACTED] quindi, legati da vincolo di parentela stretta e per tale fabbricato non è mai esistito un amministratore condominiale, e tutte le spese riconducibili a spese comuni di qualsiasi genere (spese ordinarie, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria) quando si è



presentata l'occasione sono state sempre divise bonariamente, e che in previsione prossima immediata futura non se ne prevedono.

Il sottoscritto a riprova di quanto riferitomi, ha inviato una lettera di richiesta notizie di natura condominiali tramite Raccomandata con ricevuta di Ritorno ad un ipotetico Amministratore Condominiale presso palazzo Turboli via A. Manzoni, n. 45 Taverna di Montalto U. (CS), la quale mi è tornata indietro senza essere visionata da alcuno. **(Allegato n. 30)**

- Il fabbricato ubicato in via G. Matteotti (nello specifico gl'immobili, foglio n. 19, part. n. 1135, sub. 13, e sub. 14), è stato costruito dalla [REDACTED] A. (CS), che ha dato il nome di "Condominio Orchidea" questo è composto da 6 abitazioni più alcuni magazzini. Durante i sopralluoghi il signor [REDACTED] mi ha riferito che in origine, cioè al momento dell'acquisto, era stato nominato Amministratore Condominiale lo "Studio Campesi" da Cosenza, il quale fino ad una data non ben precisata, circa 2 anni fa ha rassegnato le dimissioni e che non erano rimaste pendenze insolute.

Il sottoscritto si è recato personalmente in più occasioni, perché restii e diffidenti a dare notizie, presso l'ufficio dello [REDACTED] ubicato a Cosenza in via [REDACTED] e nel corso dei colloqui intercorsi mi è stato sempre riferito che non ricordano nel dettaglio la vicenda ed oggi purtroppo non hanno niente più in archivio in quanto, al tempo hanno, trasferito tutto il plicco ai condomini. Alla luce di ciò allo stesso indirizzo sopra già espresso dello [REDACTED] il sottoscritto ha inviato una lettera di richiesta notizie di natura condominiali tramite Raccomandata con ricevuta di Ritorno, la quale mi è tornata indietro senza essere visionata da alcuno. **(Allegato n. 31).**

A riguardo io personalmente ho chiesto chiarimenti in merito al signor [REDACTED] mi ha riferito che non esiste nessun plicco dello [REDACTED] riguardante il condominio "Orchidea", ribadendo ancora che nessuno degli inquilini fa le veci di amministratore Condominiale.

Comunque Il sottoscritto a riprova di quanto riferitomi, ha inviato una lettera di richiesta notizie di natura condominiali tramite Raccomandata con ricevuta di Ritorno ad un ipotetico Amministratore Condominiale presso "Condominio Orchidea" via G. Matteotti n. 2 Taverna di Montalto U. (CS), la quale mi è tornata indietro senza essere visionata da alcuno. **(Allegato n. 32)**

Alla luce delle ricerche sopra espresse il sottoscritto CTU afferma che non esiste sia per gli immobili siti in via A. Manzoni (foglio n. 19, part. n. 231 sub. 6, e sub. 11), sia per quelli siti in via G. Matteotti (foglio n. 19, part. n. 1135, sub. 13, e sub. 14), alcun Amministratore di Condominio dove poter attingere le necessarie notizie richieste nel presente quesito, e che le spese riconducibili a spese comuni di qualsiasi genere, spese ordinarie, di gestione e di manutenzione occorrenti alla bisogna quando necessari, per come già anche affermato nel quesito precedente (quesito n. 13), i vari condomini quando c'è qualche spesa comune se la dividono bonariamente, e che alla data odierna non esistono importi di spese regressi insoluti.

#### **QUESITO N° 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 (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 ma 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 ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). 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 per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni;*

## **Risposta al Quesito n. 14**

### **Richiamo caratteristiche generali**

Gl'immobili in trattazione sono:

- Le particelle n. 1135, sub 13 e sub 14, del foglio n. 19, in via G. Matteotti n. 2, EX Corso D'Italia, (per variazione toponomastica comunale), posizionate: al piano terra di un fabbricato a più livelli la prima, e corte annessa esclusiva la seconda;
- La particella n. 231, sub 11, del foglio n. 19, in Via Manzoni n. 43, posizionata al piano terra di un fabbricato a più livelli;
- La particella 231, sub 6, del foglio n. 19, in Via Manzoni n. 45, posizionata al 1° piano di un fabbricato a più livelli.

Di proprietà dei signori:

- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2;
- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2.

Ubicati nella zona centrale della frazione Taverna di Montalto U. (CS), più dettagliatamente su G. Matteotti una parte e su via A. Manzoni l'altra parte.

Dalle costatazioni e dai colloqui avvenuti nel corso dei sopralluoghi è emerso che gli immobili si trovano in discrete condizioni pur necessitando di piccole opere edili di manutenzione straordinaria, questo perché dagli anni di realizzazione (fine anni 90) e di acquisto dei beni individuati con foglio n. 19 part. 1135 sub 13, sub 14, avvenuto il 2006, e di realizzazione dei beni individuati con foglio n. 19 part. 231 sub. 6 e sub. 11. avvenuta prima del 1986, (anno in cui è stata prodotta al comune domanda di Condonò Edilizio), vi sono stati realizzati solamente lavori di manutenzione ordinaria e qualche sporadico esempio di lavori più sostanziali, (dal colloquio con il signor T [REDACTED]).

Al fine della determinazione del valore di mercato è necessario avere un quadro generale completo del bene oggetto di stima, ed è bene che questo venga intercalato e rapportato nel territorio di appartenenza che fin qui è stato già ampiamente affrontato ed approfondito e qui di seguito richiamato, determinando quindi degli indicatori di merito, che sono:

- Gli immobili sono ubicati nella zona centrale di Taverna di Montalto U. che dista dalla città di Cosenza km. 15 circa imboccando lo svincolo autostradale che è posizionato nelle immediate vicinanze degli immobili.



- Nella zona esistono: diversi tipi di scuole, varie attività commerciali fra cui anche supermercati, filiali di banche, snodi stradali di importanti vie di comunicazioni, strutture per analisi cliniche studi medici e professionali, strutture religiose,
- A pochissima distanza (km. 1), come già evidenziato, è ubicato lo svincolo autostradale della A3 e la stazione ferroviaria Cosenza-Sibari.

A riguardo si può affermare che:

- Gli immobili sono ottimamente esposti al soleggiamento;
- Gli immobili sono serviti da tutte le infrastrutture primarie.
- Gli ambienti interni degl'immobili sono salubri e ben disimpegnati;
- Gl'immobili su via G. Matteotti sono muniti di Permesso di Agibilità, per quelli ubicati su via A. Manzoni: il sub 11 è munito di Permesso di Agibilità, mentre per il sub. 6 è stata prodotta regolare richiesta di Condonò Edilizio, ed emessa Concessione in Sanatoria, ma non è stata richiesta l'Agibilità.

In base a quanto fin ora esposto riferendomi agli indicatori di merito si può affermare che gl'immobili in oggetto hanno un'appetibile sul mercato immobiliare abbastanza buono.

A questo punto si richiamano le reali consistenze dei beni ottenute dalle misurazioni effettuate nel corso dei sopralluoghi:

IMMOBILE FOGLIO n. 19, part. n. 1135 sub. 13		
superficie calpestabile	= mq.	115,00
“ muri perimetrali	= mq.	13,00
“ muri interni	= mq.	3,00
<b>Superficie totale lorda con inclusi i muri esterni</b>	<b>= mq.</b>	<b>131,00</b>
superficie balcone scoperto	= mq.	17,00
<b>Superficie totale complessiva</b>	<b>= mq.</b>	<b>148,00</b>

**(commerciale)**

IMMOBILE FOGLIO n. 19, part. n. 1135 sub. 14	
La superficie della corte esclusiva al servizio dell'abitazione (sub. 13) è di mq. 100.	

IMMOBILE FOGLIO n. 19, part. n. 231 sub. 11		
<b>Con inclusi i muri esterni</b>	<b>= mq.</b>	<b>90,00</b>
sottoscala	= mq.	5,70
w. c. sottoscala	= mq.	2,80
<b>Superficie totale lorda (commerciale) con inclusi i muri esterni</b>	<b>= mq.</b>	<b>98,50</b>

**(commerciale)**

IMMOBILE FOGLIO n. 19, part. n. 231 sub. 6		
superficie calpestabile	= mq.	115,00
“ muri perimetrali	= mq.	21,00
“ muri interni	= mq.	4,00
<b>con inclusi i muri esterni</b>	<b>= mq.</b>	<b>140,00</b>
superficie balcone coperto	= mq.	4,80
superficie balcone scoperto	= mq.	9,20
<b>Superficie totale complessiva</b>	<b>= mq.</b>	<b>154,00</b>

**(commerciale)**



### Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile - appartamento esistono in letteratura diversi metodi.

Uno dei più utilizzati è la stima sintetica per confronto con l'interazione degli indicatori di merito. Seguendo il metodo di stima adesso espresso il più probabile valore di mercato di un immobile - fabbricato si determina mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimi riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona e con l'interazione anche degli indicatori di merito.

Oltre a quanto adesso esposto, si è fatto riferimento anche alla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona avvalendomi delle notizie ed informazioni di colleghi che operano nella zona, rapportando tali notizie anche alle informazioni ricevute da agenzie e soprattutto da persone che hanno un ruolo attivo di mediazione sulle compravendite di immobili nella zona.

Inoltre si sono presi come riferimento anche i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Per tutto quanto adesso esposto, si è giunti, a riguardo del valore di mercato, alla seguente determinazione:

#### **CALCOLO DEL VALORE DEI BENI SOTTOPOSTI AD ESPROPRIO**

**“A riguardo della valutazione di stima si precisa che le superfici e quindi i valori dei balconi coperti e scoperti dei 2 immobili appartamento, ed i locali servizi sottoscala dell'immobile magazzino per attività commerciale, si è inteso usarli come accrescitivi del valore del rispettivo immobile, per cui non vengono computati specificatamente come valore a se stante.”**

**- Per tutto quanto fin qui esposto, a riguardo del valore di mercato si è giunti alla seguente determinazione:**

**I beni in esame sono tutti siti nel foglio n. 19 della frazione Taverna di Montalto U. (CS), e si ritiene valido distinguere 3 tipologie di immobile che sono:**

- -1) Tipologia Appartamento con corte esclusiva:

**Appartamento: -part. 1135, sub 13, cat. A/2, Classe 1, vani 6; con**

**superficie commerciale di mq. 131,00 + mq. 100,00 Corte esclusiva.**

- -2) tipologia Appartamento:

**Appartamento: - part. n. 231, sub 8, cat. A/3, Classe 1,**

**vani 4,5, -con superficie commerciale di mq. 140;**

- **-3) Tipologia Magazzino-Commerciale: part. 231, sub. 11, con superficie comm. mq.90,00**



Dall'indagine di mercato e dall'analisi svolta nel circondario di appartenenza, i prezzi unitari per il bene oggetto di stima, e sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano tra:

- -1) Tipologia Appartamento  
con Corte esclusiva : € 900,00/mq. a 1.200,00 / mq. –per superficie lorda commerciale, (si rammenda, per come già espresso, che tale valore ingloba anche l'accrescitivo dei balconi e della Corte esclusiva
- -2) Tipologia Appartamento: : € 600,00/mq. a 800,00 / mq. –per superficie lorda commerciale, (si rammenda, per come già espresso, che tale valore ingloba anche l'accrescitivo dei balconi.
- -3) Tipologia Magaz.-Com.: € 900/mq. a 1.300/mq. per superficie lorda commerciale (si rammenda, per come già espresso, che tale valore ingloba anche l'accrescitivo dei servizi sottoscala)

Rapportando i parametri adesso espressi ai beni oggetto di stima, e facendo la media delle oscillazioni, il sottoscritto ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

Valore unitario di mercato del bene:

- -1) Tipologia Appartamento  
con Corte esclusiva : = - € 1.050,00/mq.  
(diconsi € Millecinquanta,00/mq.)
- -2) Tipologia Appartamento : = - € 700,00/mq.  
(diconsi € Settecento,00/mq.)
- -3) Tipologia Magaz.-Com. : = - € 1.100,00/mq.  
(diconsi € Millecento,00/mq.)

Avendo adottato i più probabili valori venali unitari riferiti alle unità di superficie si possono determinare i valori dei beni oggetto di stima moltiplicando tali valori per la superficie dell'immobile rispettivamente:

- -1) Tipologia Appartamento  
con Corte esclusiva : mq. 131 x € 1.050,00 = € 137.550,00  
(Diconsi € Centotrentasettemilacinquecentocinquanta,00)
- -2) Tipologia Appartamento: mq. 140 x € 700,00 = € 98.000,00  
(Diconsi € Novanttoottolia,00)
- -3) Tipologia Magaz.-Com. : mq. 90 x € 1.100,00 = € 99.000,00  
(Diconsi € Novantanovemila,00)



**SOMMANDO GLI IMPORTI SI HA IL VALORE COMPLESSIVO STIMATO:**

**€ 334.550,00 - (Diconsi € Trecentotrentaquattromilacinquecentocinquanta,00)**

ADESSO SI ASSOLVE ALLA RICHIESTA ESPRESSA NEL QUATTORDICESIMO QUESITO A RIGUARDO DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.

1) Adeguamento per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

VALORE STIMATO € 334.550,00 - € 15% = ..... € 50.182,50.

2) Adeguamento per correzione mq. dichiarati in Catasto a riguardo dell'immobile part. 231, sub. 6 determinata in ..... € 250,00:  
di cui € 50,00 per spese al Catasto, ed € 200,00 per compenso ad un tecnico abilitato.

3) Pratica per rilascio certificato di Agibilità da parte del comune di Montalto U. a riguardo del immobile part. 231 sub. 6, determinato in ..... € 550,00:  
di cui € 50,00 versamento al comune, ed € 500,00 per compenso ad un tecnico abilitato.

4) Adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione:

I beni pignorati e disposti alla vendita, così come enunciato sono tre, l'immobile part. n. 321 sub 11 è un locale negozio completamente ristrutturato con nuova apertura alla vendita, qui dimostrato dal contratto di locazione del 08/03/18 (Allegato 29), i due immobili Appartamento sono uno abitato e l'altro da poco reso libero, anche questi non hanno grandi problemi di ristrutturazione, comunque tutti e tre al momento dello sgombero dei mobili e di quant'altro che non rientra nel esproprio i beni sicuramente necessiteranno di lavori di ripristino e manutenzione ordinaria che si quantifica a corpo con tutto incluso in:

- Magazzino, part. n. 231 sub. 11 .....	€ 1.000,00
- Appartamento part. n. 1135 sub 13 con corte esclusiva .....	€ .2.500,00
- Appartamento part. n. 231 sub 6 .....	<u>€ 2.500,00</u>
Totale	€ 6.000,00

5) Adeguamento per lo stato di possesso:



Attualmente l'immobile è posseduto "sine titula", da uno degli intestatari del pignoramento o altro, se dovesse rendersi necessaria un'azione giudiziaria di rilascio degli immobili si computerà una spesa che da informazioni assunte si aggira sui ad immobile..... € 2.000,00, da cui

$$\underline{\underline{\text{€ } 2.000,00 \times 3 = \text{€ } 6.000,00}}$$

TOTALE COMPLESSIVO ADEGUAMENTI € 62.982,50

Da tutto quanto fin qui esposto il sottoscritto C.T.U. indica come importo globale depurato dagli adeguamenti il valore di:

$$\text{€ } 334.550,00 - \text{€ } 62.982,50 = \underline{\underline{\text{€ } 271.567,50}}$$

(Diconsi € Duecentosettantunomilacinquecentosessatasette,50)

**A QUESTO PUNTO DELLA RELAZIONE AVENDO SUGGERITO NELLA RISPOSTA DEL QUESITO N. 9 LA FORMAZIONE DI 3 LOTTI, SI ESPLICA TALE PROPOSTA.**

**LOTTO n. 1:**

Il lotto n. 1 è formato dai beni siti sulla via G. Matteotti, questi sono 2, e così individuati in Catasto:

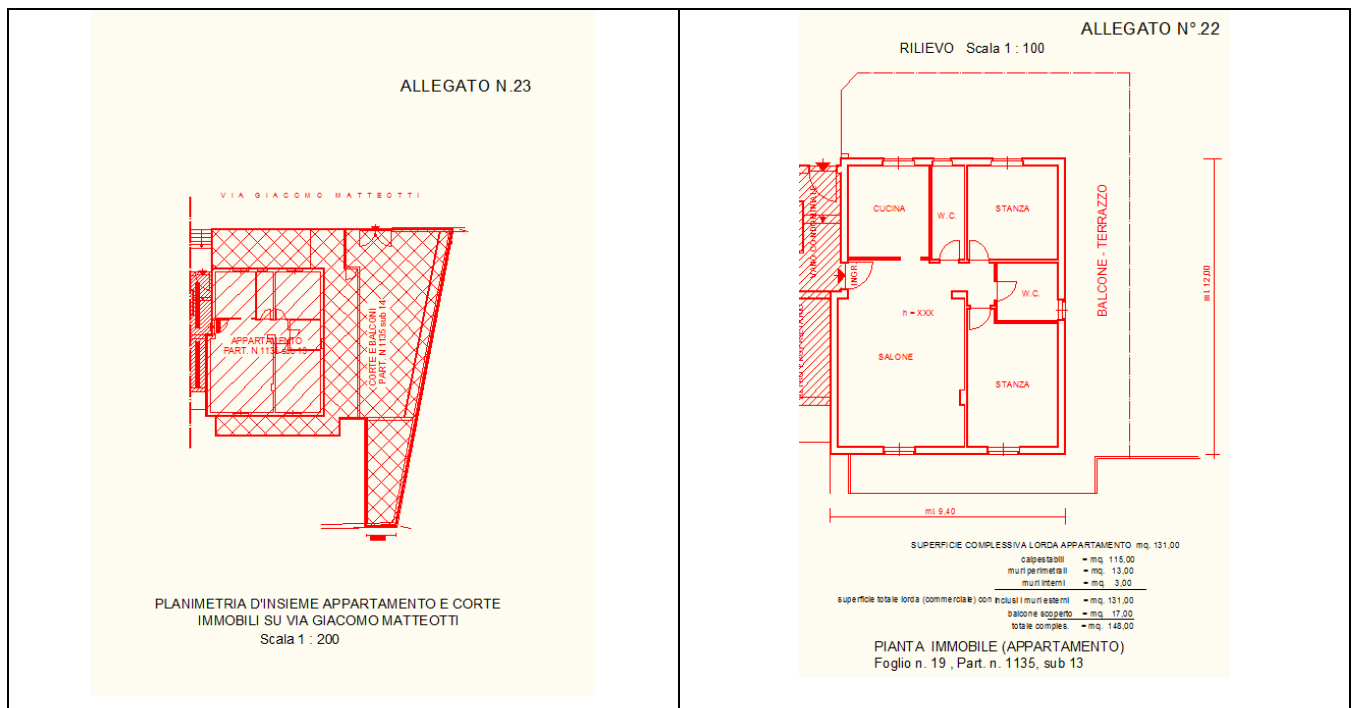
Intestatari						Proprietà per 1/2
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.
19	1135	13 14	A/2	1	6 vani	<b>Totale: 131mq. Tot. escluse aree scoperte: 114mq.</b>
Indirizzo		CORSO D'ITALIA SNC, CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 100 CIRCA Piano T.				
Annotazioni		Classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1, com. 3 (D.M.701/94)				

Gl'immobili qui sopra espressi sono di proprietà:

- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2;
- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2.







Il LOTTO 1 è formato da un:

- Appartamento composto da 2 camere da letto, una comoda cucina-tinello, 2 servizi W.C. di cui uno con vasca e l'altro con doccia e lavatoio, un salone soggiorno sul quale è posizionato l'ingresso. L'appartamento è fornito di adeguate aperture per il soleggiamento e la ventilazione dei locali di cui gli infissi sono in alluminio con tapparelle, e dato che si è circa al livello terra, tali aperture sono fornite all'esterno di ulteriori infissi ad inferriat di protezione. Gli impianti sono tutti realizzati e rispettano le normative di riferimento, vigenti in materia.
- Corte esclusiva di mq. 100,0 contigua all'appartamento, questa è fornita, sul lato prospiciente via G. Matteotti, di un cancello carrabile in ferro ed è in parte alberata ed in parte in terra battuta.

Il lotto per come adesso esposto è formato da due consistenze catastali, è posizionato al centro della frazione Taverna del comune di Montalto Uff. cioè nell'immediata vicinanza dello svincolo dell'autostrada SA-RC, con più esattezza sulla via Giacomo Matteotti n. 2, la quale via si immette su corso Italia che congiunge, appunto, lo svincolo autostradale con la rotonda dove si innesta via Alessandro Manzoni.

L'insieme dei due immobili ha tre lati ( Est, Sud, Ovest) liberi, ed il lato Nord attaccato al fabbricato che lo ospita per cui confina: ad Est con via G. Matteotti, a Sud con la corte esclusiva e successivamente con proprietà Greco, ad Ovest con area dei sottostanti garage-deposito, ed a Nord in parte con appartamento di proprietà Greco ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso). Per ulteriori dettagli si rimanda ai quesiti già esposti in precedenza.

IMMOBILE FOGLIO n. 19, part. n. 1135 sub. 13

superficie calpestabile = mq. 115,00  
 “ muri perimetrali = mq. 13,00  
 “ muri interni = mq. 3,00

**Superficie totale lorda**

**con inclusi i muri esterni = mq. 131,00 (commerciale)**  
 superficie balcone scoperto = mq. 17,00  
 Superficie totale complessiva = mq. 148,00

• -1) **Tipologia Appartamento**

con Corte esclusiva : = - € 1.050,00/mq.

(diconsi € Millecinquanta,00/mq.)

• -1) **Tipologia Appartamento**

con Corte esclusiva : mq. 131 x € 1.050,00 = € 137.550,00

(Diconsi € Centotrentasettemilacinquecentocinquanta,00)

**IL VALORE DEL LOTTO N. 1 È DI € 137.550,00**  
**(Diconsi € Centotrentasettemilacinquecentocinquanta,00)**

Da detrarre il valore degli adeguamenti stimato in

€ 20.632,5 + € 2.000,00 + € 2.500, = € 25.132,50

€ 137.550,00 - € 25.132,50 = 112.417,50 (valore depurato dagli adeguamenti)

**LOTTO n. 2:**

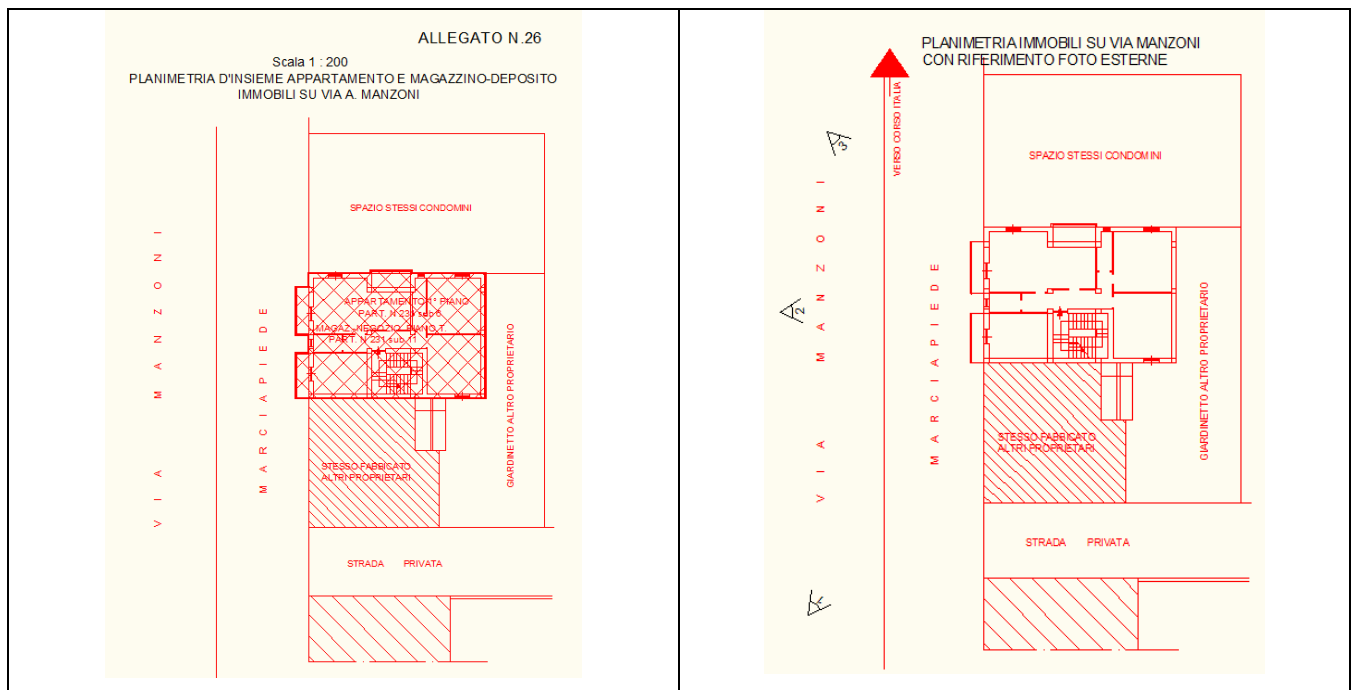
Il lotto n. 2 è formato da un unico bene sito sulla via A. Manzoni, e così individuato in Catasto:

Intestatari						Proprietà per 1/2
						Proprietà per 1/2
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.
<b>19</b>	<b>231</b>	<b>11</b>	<b>C/1</b>	<b>1</b>	<b>75 mq.</b>	<b>Totale mq. 90</b>
Indirizzo	VIA A. MANZONI SNC, Piano T.					
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D. M. 701/94)					

Gl'immobili qui sopra espressi sono di proprietà:

- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2;
- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2.





IL LOTTO 2 è formato da:

- Un ambiente magazzino adibito a commercio, il locale è unico, ma attualmente è diviso in due ambienti da una parete in cartongesso, adibiti uno alla vendita prospettante su via A. Manzoni, e l'altro adibito a magazzino-deposito prospettante su spazio al servizio del fabbricato.

L'immobile è posizionato al piano terra e fa parte di un fabbricato pluri-familiare, il quale fabbricato è composto da un piano terra con 2 locali adibiti ad attività commerciali, di cui uno è adesso in considerazione, e due piani fuori terra i quali ospitano, ciascuno rispettivamente due appartamenti a piano messi in comunicazione con l'esterno, (vano ingresso comune), da un vano condominiale d'ingresso con annessa scala

Il fabbricato che ospita l'immobile in considerazione è posizionato al centro della frazione Taverna del comune di Montalto Uff. con più precisione nell'immediata vicinanze dell'incrocio tra via Manzoni con la SS. 19 (corso Italia), che porta: verso Sud allo svincolo dell'autostrada posizionato a circa ml. 400 , e verso Nord alla Scalo di S. Marco A. attraversando prima tanti altri centri abitati.

L'immobile ha tre lati ( Nord, Est, Sud) liberi, ed il lato Ovest attaccato al fabbricato che lo ospita per cui confina: a Nord con via A. Manzoni, a Sud con la corte esclusiva del fabbricato, ad Est con corte altro proprietario, e ad Ovest con proprietà Turboli ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso).

Per ulteriori dettagli si rimanda ai quesiti già esposti in precedenza.

IMMOBILE FOGLIO n. 19, part. n. 231 sub. 11

<b>Con inclusi i muri esterni</b>	= mq.	<b>90,00</b>	<b>(commerciale)</b>
sottoscala	= mq.	5,70	
w. c. sottoscala	= mq.	2,80	
<b>Superficie totale lorda (commerciale)</b>			
con inclusi i muri esterni	= mq.	98,50	



- -3) Tipologia Magaz.-Com. : = - € 1.100,00/mq.  
(diconsi € Millecento,00/mq.)
- -3) Tipologia Magaz.-Com. : mq. 90 x € 1.100,00 = € 99.000,00  
(Diconsi € Novantanovemila,00)

**IL VALORE DEL LOTTO N. 2 È DI € 99.000,00,00**  
(Diconsi € Novantanovemila,00)

Da detrarre il valore degli adeguamenti stimato in

€ 14.850,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00, = € 17.850,00

€ 99.000,00 - € 17.850,00 = 81.150,00 (valore depurato dagli adeguamenti)

**LOTTO n. 3:**

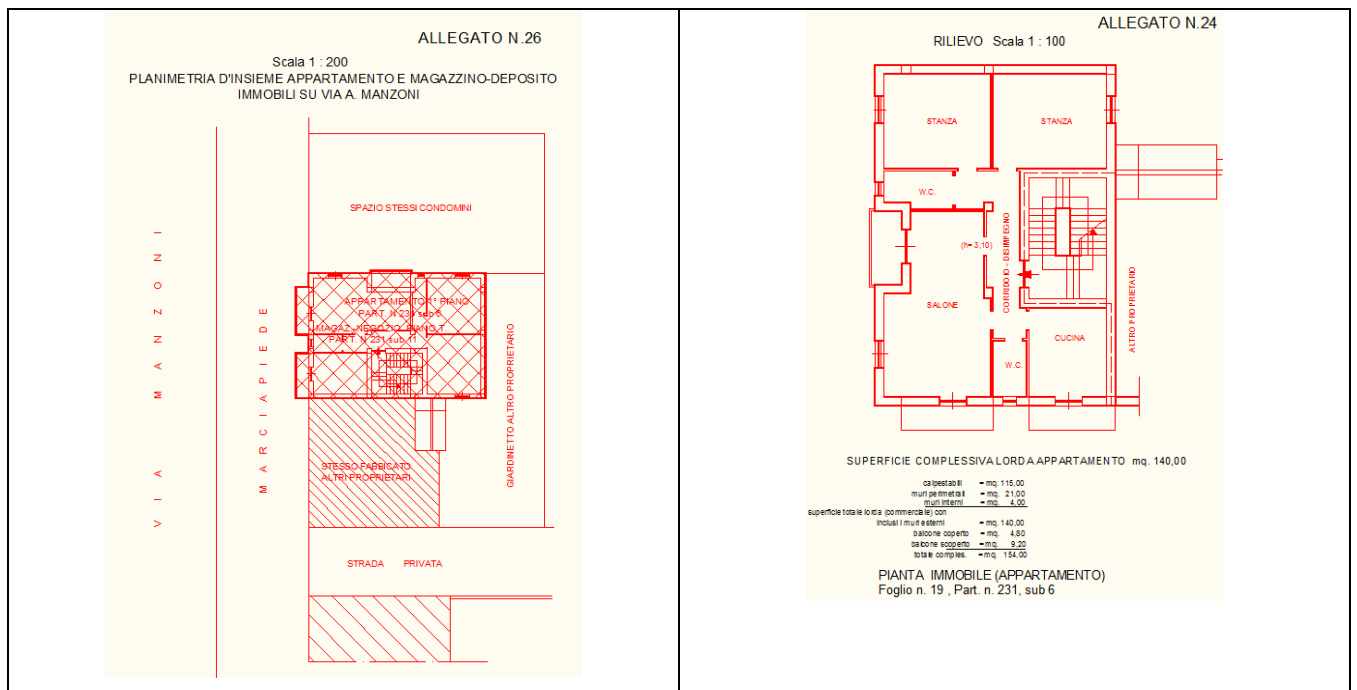
Il lotto n. 3 è formato da un unico bene sito sulla via A. Manzoni, e così individuato in Catasto:

Intestatari						Proprietà per 1/2
						Proprietà per 1/2
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Catast.
19	231	6	A/3	1	Vani 5	<b>Totale: 115 mq.</b> <b>Tot aree scoperte 111 mq.</b>
Indirizzo	LOCALITA' TAVERNA DI MONTALTO UFFUGO n. SN piano 1, scala 1					
Annotazioni	Classamento proposto e validato (D. M. 701/94)					

Gl'immobili qui sopra espressi sono di proprietà:

- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2;
- [REDACTED], per il diritto della PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/2.





IL LOTTO 3 è formato da:

- Un appartamento composto da due camere da letto, una cucina, un salone, due servizi completi di cui uno con vasca e l'altro con doccia. ed un disimpegno, l'appartamento è fornito di adeguate aperture per il soleggiamento e la ventilazione dei locali di cui gli infissi sono in alluminio con tapparelle.

Il fabbricato che ospita l'immobile in considerazione è posizionato al centro della frazione Taverna del comune di Montalto Uff. con più precisione nell'immediata vicinanze dell'incrocio tra via Manzoni con la SS. 19 (corso Italia), quest'ultima porta: verso Sud allo svincolo dell'autostrada posizionato a circa ml. 400, e verso Nord alla Scalo di S. Marco A. attraversando prima tanti altri centri abitati.

Più in dettaglio, il fabbricato è posizionato sulla Via Manzoni n° 45 al primo piano, dalla quale vi si accede e si affaccia.

L'immobile ha tre lati ( Nord, Est, Sud) liberi, ed il lato Ovest attaccato al fabbricato che lo ospita per cui confina: a Nord con via A. Manzoni, a Sud con corte esclusiva del fabbricato, ad Est con corte altro proprietario, e ad Ovest in parte con proprietà Turboli ed in parte con ambiente condominiale (vano ingresso).

Per ulteriori dettagli si rimanda ai quesiti già esposti in precedenza.

**IMMOBILE FOGLIO n. 19, part. n. 231 sub. 6**

superficie calpestabile	= mq.	115,00
“ muri perimetrali	= mq.	21,00
“ muri interni	= mq.	4,00
<b>con inclusi i muri esterni</b>	<b>= mq.</b>	<b>140,00</b>
superficie balcone coperto	= mq.	4,80
superficie balcone scoperto	= mq.	9,20
Superficie totale complessiva	= mq.	154,00

**(commerciale)**

- **-2) Tipologia Appartamento :** = **- € 700,00/mq.**



(diconsi € Settecento,00/mq.)

- -2) **Tipologia Appartamento:**      **mq. 140 x € 700,00 = € 98.000,00**  
(Diconsi € Novanttoottolia,00)

**IL VALORE DEL LOTTO N. 3 È DI € 98.000,00,00**

**(Diconsi € Novanttoottolia,00)**

Da detrarre il valore degli adeguamenti stimato in

€ 14.700,00 + € 1.000,00 + € 2.000,00 + € 250,00 + € 550,00 = € 18.500,00

€ 98.000,00 - € 18.500,00 = 79.500,00 (valore depurato dagli adeguamenti)

Documentazione dei verbali di sopralluogo effettuati dal sottoscritto negli immobili oggetto di espropriazione immobiliare.

**Allegato N. 33, verbale di sopralluogo n. 1°;**

**Allegato N. 34, verbale di sopralluogo n. 2°;**

**Allegato N. 35, verbale di sopralluogo n. 3°;**

**Della presente perizia fa parte integrante l'elaborato " ALLEGATI " .**

**Tanto valuta e riferisce il sottoscritto C. T. U. e si firma.**

S. Martino di F. 14/09/2018

Il C. T. U.

Arch. Giuseppantonio Tocci

