

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva n. 34/2017

VERTENZA TRA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Creditore)

CONTRO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Debitore)

RELAZIONE DI PERIZIA

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. GIORGIO PREVITE

Il C.T.U.
Ing. Antonio Scarpino

PARTE 1 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....	6
3. CONCLUSIONI	23

PARTE 2 – ALLEGATI

Elenco allegati:

- **Allegato 1: Verbali di giuramento e nomina**
- **Allegato 2: Verbali di sopralluogo;**
- **Allegato 3: Copia documentazione fornita dall'Agenzia del Territorio;**
- **Allegato 4: Copia documentazione fornita dall'U.T.C. XXXXXXXX XXXXXX**
- **Allegato 5: Copia comunicazione sopralluogo;**
- **Allegato 6: Copia della dichiarazione notarile sostitutiva ventennale;**
- **Allegato 7: OMI schede osservatorio mercato immobiliare**
- **Allegato 8: Documentazione fotografica degli immobili;**
- **Allegato 9: Copia spese sostenute documentabili.**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Scarpino, con studio in Grimaldi in via Generale Iacoe n°4, tel. 3272284683, nominato CTU dal G.E. Dott. Giorgio Previte nella causa iscritta al n. **34/2017** del R.G. Esecuzioni Immobiliari tra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, , come da nomina avvenuta in data 11 Marzo 2020 (ALLEGATO 1) e da verbale di giuramento redatto in data 13 Giugno 2020 (ALLEGATO 1), è stato incaricato per la redazione della relazione peritale in merito alla citata procedura che riguarda un compendio immobiliare sito in **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** alla **XXXXXXXXXX XXXXXXXX** e alla **XXX XXXXXXXX** nel comune di **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**.

Dopo aver preso visione del fascicolo che ha segnato l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è incentrato sull'analisi dei beni pignorati, per poter poi addivenire alla valutazione dell'immobile così come descritti nell'atto di pignoramento.

Le abitazioni, i lotti di terreno e le loro pertinenze che costituiscono il compendio pignorato sono costituiti dagli immobili di seguito generalizzati:

Unità negoziale n.1

- Immobile n.1 Comune F416 – **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana – Foglio 6 Particella 534 Subalterno 3 Natura A2 – Consistenza 3,5 v. - Indirizzo **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**;

Unità negoziale n.2

- Immobile n.1 Comune F416 – **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana – Foglio 8 Particella 16 Subalterno 3 Natura A3 – Abitazione di tipo economico Consistenza 7,5 vani Indirizzo **XXX XXXXXXXX** N. civico 15;
- Immobile n.2 Comune F416 – **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana – Foglio 8 Particella 16 Subalterno 1 Natura A3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 6,5 vani Indirizzo **XXX XXXXXXXX** N. civico 12;
- Immobile n.3 Comune F416 – **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 18 Subalterno - Natura R-Fabbricato rurale Consistenza 2 are 70 centiare;
- Immobile n.4 Comune F416 – **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 212 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 4 are 35 centiare;
- Immobile n.5 Comune F416 – **XXXXXXXXXX XXXXXXXX**, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 223 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 2 are 30 centiare;

- Immobile n.6 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8
Particella 224 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 2 are 40 centiare;
- Immobile n.7 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8
Particella 235 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 1 ettari 18 are 90 centiare;
- Immobile n.8 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8
Particella 310 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 1 are 70 centiare;

I dati riportati contraddistinguono gli identificativi catastali che definiscono per intero il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Il sottoscritto ha ritirato le copie dei fascicoli presso la cancelleria del Tribunale e on-line tramite il portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it/PST/> e successivamente fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, sopralluogo che dopo la prima data concordata, 20/07/2020 andata a vuoto per indisponibilità dei pignorati, si è riusciti ad tenere in data 28/07/2020.

In quella occasione, il nominato CTU ha potuto effettuare una serie di misurazioni e un rilievo fotografico completo dell'immobile e dei vani di pertinenza dello stesso, catalogando e riportando caratteristiche intrinseche ed estrinseche del medesimo. In quella occasione è stato possibile effettuare alcune verifiche dimensionali constatando anche lievi difformità rispetto alla situazione documentale catastale nella suddivisione interna degli immobili che costituiscono il novero degli immobili pignorati (ALLEGATO 2).

Nel dettaglio, il compendio immobiliare oggetto di perizia consiste in n.3 appartamenti in due stabili situati rispettivamente uno in XXXXXXXX XXXXXXXX e due in XXX XXXXXX. Il primo, collocato in XXXXXXXX XXXXXXXX nel comune di Montalto, facente parte di una schiera edilizia unitaria, che si estende in maniera ortogonale all'asse stradale su cui si innesta, è nei fatti diviso su due piani e articolato in maniera unitaria sui due livelli collegati internamente a partire dal seminterrato per arrivare al piano rialzato. Assimilabile ad un duplex l'appartamento è caratterizzato dalla zona giorno prevalente posta al seminterrato e la zona notte posta al piano rialzato, contemplando due ingressi e due affacci sul lato lungo della schiera. (ALLEGATO 4) (ALLEGATO 8)



Il Secondo stabile che contiene due appartamenti è collocato in XXX XXXXX nel medesimo comune, fa parte di un complesso edilizio raggruppato e aggregato verosimilmente per addizioni successive, e contiene, come citato, due unità immobiliari facenti parte del compendio edilizio pignorato individuate catastalmente al:

- 1) Foglio 8 pt. 16. Sub. 1
- 2) Foglio 8 pt. 16. Sub. 3

Che rispettivamente identificano nella totalità un edificio a tre livelli di cui il subalterno 1 rappresenta gli spazi al piano terra più una legnaia, mentre il subalterno 3 identifica i locali al piano primo e quelli al piano sottotetto, cui è graffata una cantina al seminterrato. (ALLEGATO 3)

L'edificio si innesta nella zona tra la ferrovia, il fiume Crati e un suo affluente sull'omonima via: è nei fatti diviso su tre piani più un seminterrato, e le unità abitative sono rispettivamente al piano terra, cui corrisponde una abitazione a se stante con doppio ingresso sui due lati dell'immobile, e il piano primo più sottotetto che ha per un complesso sistema di accessi lo stesso numero di aperture sui due lati. (ALLEGATO 4)



Per entrambi gli immobili si è presa visione degli ambienti dettagliando consistenza e conduzione manutentiva, verificando con apposite misurazioni l'entità, stereometria e stato dei luoghi in generale, nonché le condizioni sia dei locali che dei vani accessori, verificando le caratteristiche costruttive di questi, la disposizione degli elementi strutturali all'interno del corpo di fabbrica e la divisione funzionale interna. Si sono rilevate eventuali difformità rispetto alla documentazione tecnica fornita dai competenti uffici comunali, e queste sono state puntualmente segnalate, censite e quantificate.

Oltre a tali verifiche si sono effettuate, come citato, alcune indispensabili misurazioni di raffronto e prodotto un ampio dossier fotografico. (ALLEGATO 8)

Foglio 6 pt. 534 sub. 3	
	
Foglio 8 pt. 16 <u>sub.1</u> e <u>sub. 3</u>	
	

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Per meglio articolare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione, si riportano di seguito gli stessi e le relative risposte

QUESITO 1 – Verifica della completezza della documentazione

Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di

provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza 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 relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La completezza della documentazione peritale è garantita dal fatto che gran parte dei documenti che contraddistinguono gli immobili oggetto di stima, sono stati rintracciati e allegati a questi scritti. Sono allegati i titoli di possesso, i documenti catastali, i documenti tecnici e abilitativi per l'autorizzazione agli interventi sull'immobile, e tutto il novero della documentazione cartografica e catastale. Pertanto la documentazione in possesso, può dirsi nel merito esaustiva. (ALLEGATI 3 e 4)

QUESITO 2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

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

Gli atti e i documenti pregiudizievoli prodotti nei riguardi della esecutato possono racchiudersi nel seguente elenco di documenti:

ELENCO CRONOLOGICO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Come riporta il certificato ventennale notarile, o almeno la seconda versione del medesimo visto che per la procedura di cui alla presente relazione peritale ne sono stati prodotti due: l'immobile è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- 1) Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dalla BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO, con sede in ROMA (RM), codice fiscale 05852011005, nei confronti di XXXXXX XXXX, nata a Luzzi (CS) XXX e XXXXXX XXXX XXXXXXXXXX, nato XXX, in

virtù del verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14 febbraio 2017 ai numeri 3774/3053.

Risultanze dalla dichiarazione ventennale notarile redatta dal dottor MARCO GALANTE, notaio in Montescaglioso, che agiva per incarico conferitogli dalla società "SIRINFORMAT S.R.L." con sede in Rende. Dalle risultanti documentali, e dalle comunicazioni del giudice si attesta poi che il compendio pignorato è quello indicato in premessa della presente relazione.

QUESITO 3 – Documentazione tecnica.

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 D.P.R 6 Giugno 2000, n°380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Per la classificazione degli immobili sono state effettuate le verifiche documentali presso l'agenzia del territorio e l'ufficio tecnico del comune di XXXXXXXXX XXXXXXXX. Per quel che concerne l'agenzia del territorio si è provveduto ad ottenere le visure e gli estratti di mappa e le piante catastali. Sono stati inoltre richiesti ed allegati l'elenco immobili e lo schema di inquadramento dell'immobile all'interno del complesso edilizio, oltre naturalmente alle visure storiche dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Sono stati altresì richiesti e rintracciati presso i competenti uffici comunali, i titoli abilitativi nonché buona parte della documentazione tecnica e procedurale. Si sono recuperati i certificati di destinazione urbanistica per i terreni, e all'interno del copioso apparato documentale rintracciato, nei confronti con quanto emerso in fase di sopralluogo, si sono riscontrate piccole divergenze di conformità grafica, per il dettaglio delle quali si vedano l'ALLEGATO 3 e l'ALLEGATO 4.

QUESITO 4 – Descrizione dell'immobile

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 all'urbanizzazione primaria

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

Il compendio immobiliare pignorato si trova nel Comune di XXXXXXXXX XXXXXX in Provincia di Cosenza, distribuito tra la XXXXXXXXX XXXXXX e la XXX XXXXX. Ubicati a pochi km dal capoluogo di Provincia che si raggiunge con facilità dalla strada provinciale 241 che attraversa l'abitato di nuova espansione. Il sito quindi è servito da tutta una serie di strade che lo circondano o che si collocano in prossimità sempre pienamente fruibili all'uso carrabile per via della conformazione affatto intasata del nucleo di nuova espansione; il tutto collegato e visivamente ben relazionato ai servizi che la zona offre e all'autostrada i cui svincoli distano pochi km. La zona è naturalmente dotata di rete fognante, rete idrica, di rete elettrica di pubblica illuminazione. Offre inoltre servizi quali farmacie, alimentari, ristoranti, sistemi ricettivi e tutto quanto possa insistere in un abitato di nuova erezione.

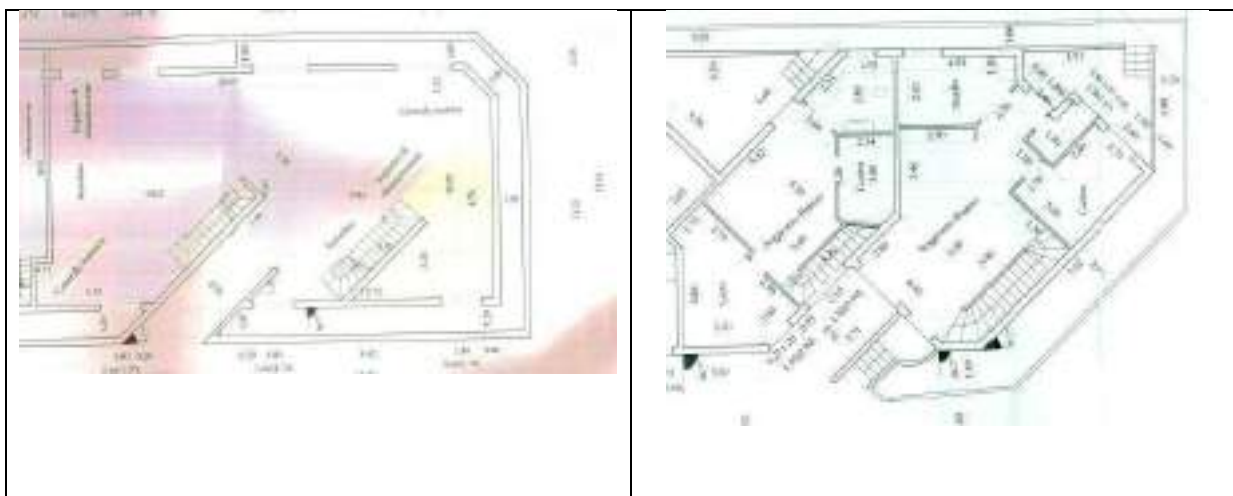
Per comodità di trattazione e a vantaggio di chiarezza, dettaglieremo di seguito in maniera schematica l'intero compendio immobiliare pignorato.

IMMOBILE	DESCRIZIONE
Immobile n.1 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXXX, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana – Foglio 6 Particella 534 Subalterno 3 Natura A2 – . Consistenza 3,5 - Indirizzo XXXXXXXX XXXXXXX;	Immobile sito in contrada Pianette, in una schiera di cui costituisce la testata finale. E' un immobile su due livelli a partire dal seminterrato. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi e le porte esterne in pvc, e le parte interne in legno. Rispetto a quanto depositato in comune l'immobile presenta vani in più e aperture non riportate in progetto che possono essere però facilmente sanate e messe in pristino, con procedure e documentazione dal non complesso impegno tecnico.
Immobile n.1 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXXX, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana – Foglio 8 Particella 16 Subalterno 3 Natura A3 – Abitazione di tipo economico Consistenza 7,5 vani Indirizzo XXX XXXXX N. civico 15;	L'immobile è sito in XXX XXXXX, tra la ferrovia e il fiume, in un agglomerato contiguo di abitazioni costruite per addizione successiva. E' un immobile su due livelli a partire dal piano terra rispetto alla prospiciente ferrovia, che ha avuto nel suo recente passato una ristrutturazione interna, evidentissima almeno all'interno. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi e le porte esterne in alluminio, e le porte interne in legno. Rispetto a quanto depositato in comune

	l'immobile presenta una diversa distribuzione interna degli ambienti e qualche marcata difformità in quella che sono i sistemi di collegamento tra i piani, all'esterno nella facciata che da sul lato lungo del lotto.
Immobile n.2 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana – Foglio 8 Particella 16 Subalterno 1 Natura A3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 6,5 vani Indirizzo XXX XXXXX N. civico 12;	Rappresentano i locali al piano terra dell'edificio, un appartamento omogeneo, che presenta finitura di un qualche pregio, a dimostrazione che lo stesso è stato a lungo vissuto, e qualche difformità nella distribuzione interna rispetto ai disegni catastali, che certifica il fatto che lo stesso ha avuto anche destinazioni d'uso diverse da quella abitativa. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi e le porte esterne in alluminio, e le porte interne in legno.
Immobile n.3 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 18 Subalterno - Natura R-Fabbricato rurale Consistenza 2 are 70 centiare;	ricadono in zona di completamento B/3
Immobile n.4 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 212 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 4 are 35 centiare;	ricadono in maggior parte in zona di completamento B/3 e minor parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2
Immobile n.5 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 223 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 2 are 30 centiare;	ricadono in zona di completamento B/3
Immobile n.6 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 224 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 2 are 40 centiare;	ricadono in zona di completamento B/3
Immobile n.7 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 235 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 1 ettari 18 are 90 centiare;	La particella n. 235 ricade in maggior parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2, in minore parte su sede viaria di strada esistente ed piccola parte in zona agricola E/2.
Immobile n.7 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 310 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 1 are 70 centiare;	ricadono in maggior parte in zona di completamento B/3 e minor parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2

Il primo appartamento oggetto di relazione peritale, quello sito in XXXXXXXX XXXXXX, foglio 6 pt 534 sub 3, fa parte di un complesso immobiliare che faceva capo ad un unico costruttore (pignorato), che poi ha volturato l'intervento alla società Fabbricatore F. S.R.L. (Allegato 4). È l'elemento di testata opposto alla strada di ingresso, della schiera sulla quale trova posto l'abitazione del pignorato e occupa due livelli dello stabile, a partire dal seminterrato.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato, con tamponature in laterizi e finiture di buona qualità.



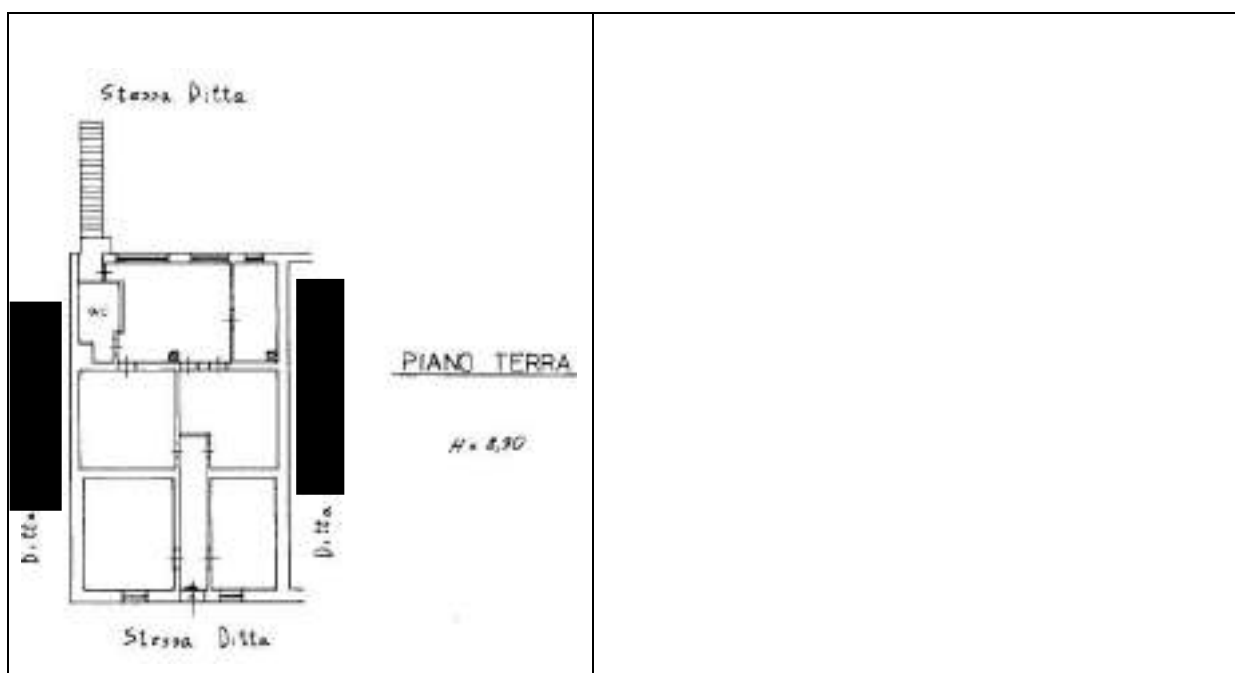
Spazi interni piano terra	60 mq
Spazi interni piano primo	70 mq
Balconi e sbalzi	10+18 mq

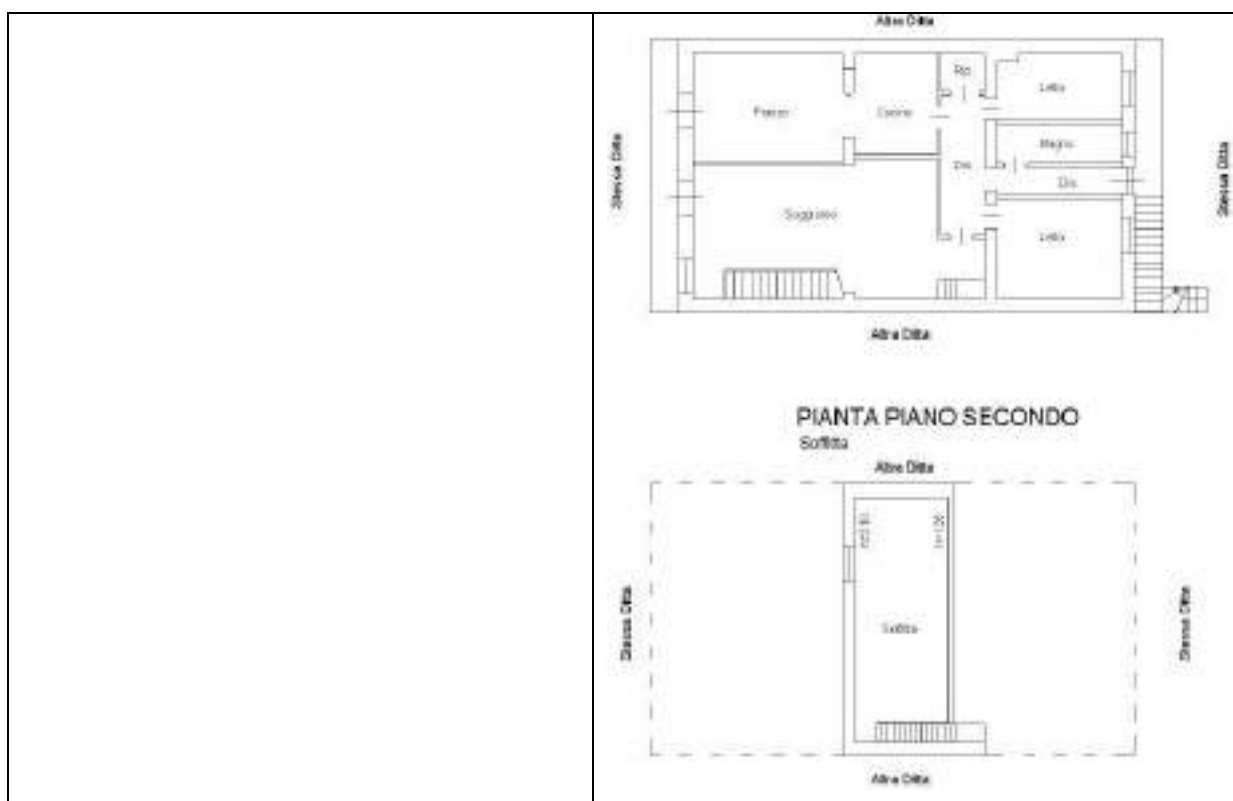
Il livello di finitura e impiantistico è piuttosto buono, e lo stato manutentivo e d'uso della struttura nel suo complesso è ottimo vista la recente data d'impianto e d'erezione. Anche i vani e le pertinenze sono in ottimo stato e la qualità complessiva degli ambienti è di una certa qualità dei materiali e di ricercatezza formale. (ALLEGATO 8) L'intera struttura è dotata di impianto idrico, idrico-sanitario, elettrico, termico. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono a doppio vetro in PVC e rifiniti internamente ed esternamente in legno. I pavimenti sono del tipo comune in piastrelle di gres porcellanato, gli ambienti sono tinteggiati con pittura comune colorata, le pareti verticali del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica così come porzioni della cucina, i sanitari sono del tipo comune. La

pavimentazione esterna del balcone è realizzata con piastrelle in gres per esterno. Per il confronto fotografico della u.i.u. si faccia riferimento all'ALLEGATO 8.

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
XXXXXXXXX XXXXXX	6	534	3	A/2	1	3,5 vani

Il secondo immobile oggetto di relazione peritale, quello sito in XXX XXXXX, foglio 8 pt 16 pt 1 e 3, fa parte di una raggruppamento di abitazioni in contiguità costruite per addizioni successive nei pressi della ferrovia, in una zona che insiste tra il fiume Crati e un suo affluente. La costruzione risale, per come risulta dai documenti forniti dall'ufficio tecnico di Montalto, relativi alla procedura per il certificato di agibilità, a prima del 1967. Il compendio pignorato occupa tutta la particella 16 sulla quale insiste, e oltre ad un seminterrato si sviluppa su tre livelli, di cui l'ultimo direttamente al sottotetto. E' una struttura in muratura che ha subito diverse modifiche interne e parzialmente anche esterni, nel corso della sua storia, per il dettaglio si rimanda alla relativa parte descrittiva. Nei vari interventi, gli ultimi presentano un livello di finitura di buona qualità che restituiscono nel complesso un edificio che nonostante gli anni, ha mantenuto un più che decoroso impianto manutentivo e funzionale.





Spazi interni piano terra	160 mq
Spazi interni piano primo e sottotetto	150 + 38 mq
Spazi al seminterrato	52 mq
Balconi e sbalzi	30 mq

Il livello di finitura e impiantistico è piuttosto buono, ameno internamente ai subalterni che compongono l'immobile, e lo stato manutentivo e d'uso della struttura nel suo complesso è altrettanto ben mantenuto, se si eccettuano le finiture esterne e gli spazi al seminterrato che risentono di qualche trascuratezza manutentiva e della vetustà di erezione. (ALLEGATO 8)

L'intera struttura è dotata di impianto idrico, idrico-sanitario, elettrico, termico. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono a doppio vetro in alluminio di colore bianco. I pavimenti sono del tipo comune in piastrelle di gres porcellanato, gli ambienti sono tinteggiati con pittura comune colorata, le pareti verticali del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica così come porzioni della cucina, i sanitari sono del tipo comune. Per il confronto fotografico della u.i.u. si faccia riferimento all'ALLEGATO 8.

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
XXXXXXXXX XXXXXX	8	16	1	A/3	3	6,5 vani
XXXXXXXXX XXXXXX	8	16	3	A/3	3	7,5 vani

QUESITO 5 – Conformità del bene

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 nel pignoramento sono erronei 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.

Per la conformità ci si riferisce particolarmente ai due fabbricati e non ai terreni che vengono univocamente caratterizzati dal certificato di destinazione urbanistica-.

Per il primo appartamento, quello sito in XXXXXXXXX XXXXXX, (foglio 6 pt. 534 sub. 3) che catastalmente risulta in fase di costruzione, esso non solo è terminato e fornito di qualsivoglia accorgimento tecnico e impiantistico, ma è anche abitato visto che vi alloggia la parte pignorata. Dalle risultanze dell'ufficio tecnico comunale emerge che lo stesso è sprovvisto di agibilità pur permanendo tutte le premesse appena riportate. Nel fabbricato inoltre come nell'intera schiera edilizia si evidenziano molti immobili omologhi che ne sono in possesso. Ed è quindi immediato potere affermare, vista l'appartenenza al medesimo complesso edilizio, e constatate le analoghe procedure che si potranno seguire, che si potrà conseguire l'agibilità con non complesse pratiche burocratiche presso gli uffici comunali, anche perché, per come risulta dagli uffici, il collaudo dell'intero stabile in cui è collocato l'appartamento esiste agli atti e negli archivi comunali. La procedura per ottenere l'agibilità, essendo presente il collaudo non è complessa, e tra la richiesta, la conformità al progetto e il titolo edilizio, le conformità degli impianti, le conformità catastali e il pagamento degli oneri, nonché delle tasse di segreteria, si ottiene senza particolari difficoltà e con trascurabili esborsi economici. Le operazioni edili per il ripristino delle piccole difformità al progetto approvato, intervenute all'immobile causa anche le necessità di comunicazione tra ambienti diversi e di spazialità dovute alle condizioni di salute dell'intestatario degli stessi, non sono di entità tali da costituire un problema in merito a costo o tempi di messa in pristino, né costituiscono un ostacolo alla vendita.

- Per gli appartamenti siti invece in XXX XXXXX, rispettivamente foglio 8 pt, 16 sub.1, foglio 8 pt, 16 sub.3 il discorso diverge alquanto. Se da una parte l'edificio ha una sua consolidata età burocratica anteriore a 1967 e quindi la questione dell'agibilità come documento ultimo ed esaustivo dei titoli abilitativi è in qualche modo presente rispetto ai criteri di rilascio vigenti all'epoca di erezione dell'immobile, qui le conformità ambientali, spaziali e funzionali sono in numero e consistenza maggiori rispetto a quanto riportano i documenti tecnici. Le manomissioni rispetto alla conformazione storica cui riportano le piante catastali sono diversificate, e se all'interno le modifiche si riassumono in una diversa distribuzione seppur limitata a metrature ridotte, all'esterno queste assumono rilevanza rispetto agli elementi di collegamento verticale, e di accesso ai livelli dell'edificio rispetto al piano terra e all'ingresso. Tutta una serie di scale di accesso, di rampe, di passerelle e rampe per l'allocazione di argani per il sollevamento di carichi dai piani bassi.

I beni quindi sono nel complesso almeno dal punto di vista volumico e stereometrico conformi a quanto riportato nella domanda di pignoramento e nei relativi documenti catastali,

QUESITO 6 – Eventuale aggiornamento catastale.

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.

Per quel che concerne la conformità catastale, gli immobili risultano dotati di identificativo catastale e le piante degli immobili risultano conformi per larga parte a quanto rilevato in fase di sopralluogo e a quanto riportato nel compendio documentale catastale. Le difformità sono meglio dettagliate al punto 5, ma per quel che riguarda il punto di vista complessivo degli immobili, catastalmente le piccole divergenze si ridono a difformità nella distribuzione interna, che nella maggior parte dei casi comportano esigue difformità erariali. Per l'adeguamento delle stesse, sui fabbricati oggetto di istanza peritale, le spese tecniche e di istanza, non ammontano a più di 500 euro.

QUESITO 7 – Destinazione d'uso urbanistica

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dai documenti rilasciati dall'ufficio tecnico del comune di XXXXXXXX XXXXXX (ALLEGATO 7), dal certificato di destinazione urbanistica si evidenziano le destinazioni d'uso dei terreni oggetto di procedura esecutiva.

I terreni siti alla Località taverna del comune di Montalto, riportati in Catasto al foglio di mappa n. 8

particelle n. 16, 18, 212, 223, 224, 235, 31O, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Le particelle n. 16, 18, 223, 224 ricadono in zona di completamento B/3;
- Le particelle n. 212, 31O ricadono in maggior parte in zona di completamento B/3 e minor parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2; .
- La particella n. 235 ricade in maggior parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2, in minore parte su sede viaria di strada esistente ed piccola parte in zona agricola E/2.

che l'utilizzazione prevista dei beni oggetto di pignoramento dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta essere zona C, cui per l'edificazione era sottoposta a procedura di lottizzazione con la cessione degli standard di urbanizzazione all'amministrazione comunale.

QUESITO 8 – Conformità urbanistica delle opere; documentazioni ed autorizzazioni presenti presso gli uffici comunali.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n°47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 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 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dall'esame della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX XXXXXXX (ALLEGATO 7) si evince che gli immobili posseggano i titoli abilitativi alla costruzione, o comunque in linea con le documentazioni che all'epoca di erezione si rendevano necessarie.

IMMOBILE	DESCRIZIONE
Foglio 6 Particella 534 Subalterno 3 Natura C – . Consistenza - Indirizzo XXXXXXXX XXXXXX;	esiste per l'immobile il permesso a costruire datato 26 Aprile 2006. Ed esistono per edifici del tutto omologhi il certificato di Agibilità, (vedere ad esempio subalterno 11, allegato in perizia) quindi in maniera

	del tutto analoga, il certificato di agibilità non è di complicato rilascio da parte del comune di Montalto, in quanto esistono tutti i documenti necessari all'ottenimento del medesimo.
Foglio 8 Particella 16 Subalterno 3 Natura A3 – Abitazione di tipo economico Consistenza 7,5 vani Indirizzo XXX XXXXX N. civico 15;	L'immobile è provvisto di agibilità, cui fa riferimento la procedura allegata alla presente relazione (ALLEGATO 4) e relativa ad immobili con costruzione anteriore al 1967. La procedura a firma dell'ingegnere Chimento è relativa ai subalterni uno e 2, di cui quest'ultimo ha generato i subalterni 3 e 4. Quindi gli immobili oggetto di istanza peritale, i subalterni 1 e 3, sono in possesso, per quanto riportato del certificato di agibilità.
Foglio 8 Particella 16 Subalterno 1 Natura A3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 6,5 vani Indirizzo XXX XXXXX N. civico 12;	L'immobile è provvisto di agibilità, cui fa riferimento la procedura allegata alla presente relazione (ALLEGATO 4) e relativa ad immobili con costruzione anteriore al 1967. La procedura a firma dell'ingegnere Chimento è relativa ai subalterni uno e 2, di cui quest'ultimo ha generato i subalterni 3 e 4. Quindi gli immobili oggetto di istanza peritale, i subalterni 1 e 3, sono in possesso, per quanto riportato del certificato di agibilità.





QUESITO 9 – Vendita in lotti.

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.

L'intero compendio immobiliare è parzialmente vendibile in lotti. Gli appartamenti infatti possono essere agevolmente venduti separatamente in quanto dotati di ingressi indipendenti, con aperture che danno su spazi comuni, e se per l'appartamento in XXXXXXXX XXXXXXX(foglio 6 pt 534 sub.3) la cosa è più slargata visto che l'immobile appartiene ad un condominio e che quindi gli spazi pertinenziali e comuni servono l'intero complesso. Per gli appartamenti in XXX XXXXX (fl. 8 pt 16 sub 1 e 3) gli spazi comuni sarebbero relativi a questi due soli immobili, e quindi la particella 16 su cui insistono potrebbe rimanere come corte comune e non divisa.

I terreni possono essere venduti singolarmente a parte, fatto salvo che la particella 18, potrebbe risentire della mancanza di accessi diretti, ma per grandi linee, i beni che compongono il compendio immobiliare possono essere venduti indipendentemente l'uno dall'altro.

QUESITO 10 – Verifica pignoramento pro-quota

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia di 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, pervenendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro: l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

L'immobile è intestato in ogni sua parte all'esecutata e al suo defunto marito perché non sono state completate tutte le procedure di successione o voltura dei terreni.

QUESITO 11 – Stato dell'immobile; proprietà e possesso.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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.

L'immobile attualmente è completamente nelle disponibilità dell'esecutato che ne fruisce perché occupa l'immobile in XXXXXXXXX XXXXXX. Mentre gli altri appartamenti, pur rientrando nelle disponibilità del pignorato, non risultano essere occupati.

QUESITO 12 – Occupazione del coniuge separato.

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

Gli immobili sono tutti nelle disponibilità dell'esecutato.

QUESITO 13 – Presenza di vincoli.

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 riscatto.

Sui beni pignorati, così come si evince dall'esame documentale e dai riscontri presso l'ufficio tecnico del Comune di XXXXXXXXX XXXXXX, non sono presenti vincoli di natura giuridica se non quelli che hanno generato la procedura esecutiva.

QUESITO 13bis – Spese di gestione e manutenzione.

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.

Le spese di gestione e manutenzione del bene sono relative esclusivamente al pagamento delle utenze e delle imposte comunali, e non risultano ulteriori spese per la gestione e la conduzione dell'immobile che al momento risulta occupato per quel che concerne l'appartamento in XXXXXXXX XXXXXX, e non occupato per quel che concerne gli appartamenti in XXX XXXXX.

QUESITO 14 – Determinazione del valore di mercato.

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, operandole opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contrattili 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario 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 correzioni e decurtazioni.

IL criterio di stima che si è inteso adottare è quello sintetico comparativo a valori unitari espressi dal mercato locale riferito a contrattazioni similari di compravendita, ai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Tabella OMI allegata alla presente relazione – ALLEGATO 7) e dai siti di settore quali www.astegiudiziarie.it, nonché database e siti web di agenzie immobiliari, ma anche da precedenti perizie svolte dal sottoscritto nella zona, per i medesimi scopi, su immobili omologhi.

Il compendio immobiliare sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura sintetica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle locazioni e compravendite di beni analoghi.

L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite alla zona in cui essi si trovano.

Destinazione	Residenziale
Zona	Suburbana/XX
Abitazioni civili	900 – 1200 €/mq
Abitazioni tipo economico	760 – 1050 €/mq
Box	330 - 480 €/mq
Ville e Villini	990 - 1350 €/mq

Tabella OMI

Il Valore di Mercato nella tabella OMI è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda. Tenendo conto della qualità degli immobili e del contesto, (parcheggi, servizi, verde), della vetustà (degrado e superamento tecnologico) e della qualità dei beni (esposizione, piano, dimensione), nonché la situazione del mercato immobiliare e quindi dei reali prezzi di mercato ottenuti dalle locali agenzie immobiliari, nonché del posizionamento del fabbricato si ritiene equo assumere un valore unitario pari a €/mq 1100 per quel che riguarda l'appartamento sito in XXXXXXXX XXXXXX, mentre si ritiene congruo €/mq 750 per gli appartamenti in XXX XXXXX considerato lo stato manutentivo, l'anno di costruzione e la perifericità dei medesimi, includendo nello stesso il valore dell'area di sedime del lotto in cui è collocato. Saranno altresì usati dei parametri correttivi al ribasso del 50% per spazi e pertinenze quali balconi, terrazze, sottotetti abitabili e lastrici solari. Per i valori dei terreni si è rintracciato il valore a me di terreno edificabile e/o agricolo e poi è stato ridotto in base ai vincoli e alla destinazione d'uso del medesimo.

Destinazione abitativa	Prezzo unitario a mq	Valore
Appartamento in XXXXXXXX XXXXXX- fg.6 pt.534 sub.3	130,00 mq x 1.100,00 €/mq	143.000,00 €
Balconi	28,00 mq x 550,00 €/mq	15.400,00 €
	Totale	158.400,00 €
Abbattimento 15% del valore	158.400,00 – 15%	134.640,00 € ARROTONDAMENTO 135.500,00 €
VALORE FINALE		135.500,00 € EURO

Appartamenti in XXX XXXXX Fg.8 pt 16 sub.1 e sub.3	<i>Prezzo unitario a mq</i>	<i>Valore</i>
Destinazione abitativa- Sub 1	<i>160,00 mq x 750,00 €/mq</i>	<i>120.000,00 €</i>
Destinazione abitativa- Sub 3	<i>150,00 mq x 750,00 €/mq</i>	<i>112.500,00 €</i>
Balconi sottotetto e seminterrato	<i>38,00+52,00+30,00 mq x 375,00 €/mq</i>	<i>45.000,00 €</i>
	<i>Totale</i>	<i>277.500,00 €</i>
Abbattimento 15% del valore	<i>277.500,00 – 15%</i>	<i>235.875,00 € ARROTONDAMENTO 235.500,00 €</i>
VALORE FINALE		<i>235.500,00 € EURO</i>

Terreni	Caratterizzazione Vincoli e Valori
Immobile n.3 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 18 Subalterno - Natura R-Fabbricato rurale Consistenza 2 are 70 centiare;	ricadono in zona di completamento B/3 valore 40€/mq 270 x 40 = 10.800 €
Immobile n.4 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 212 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 4 are 35 centiare;	ricadono in maggior parte in zona di completamento B/3 e minor parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2 valore 30 €/mq 435 x 30 = 13.050 €
Immobile n.5 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 223 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 2 are 30 centiare;	ricadono in zona di completamento B/3 valore 40€/mq 230 x 40 = 9.200 €
Immobile n.6 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 224 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 2 are 40 centiare;	ricadono in zona di completamento B/3 valore 40€/mq 240 x 40 = 9.600 €
Immobile n.7 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 235 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 1 ettari 18 are 90 centiare;	La particella n. 235 ricade in maggior parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2, in minore parte su sede viaria di strada esistente ed piccola parte in zona agricola E/2. valore 10 €/mq

	11890 x 10 = 118.900 €
Immobile n.7 Comune F416 – XXXXXXXX XXXXXX, Catasto Terreni Foglio 8 Particella 310 Subalterno - Natura T-Terreno Consistenza 1 are 70 centiare;	ricadono in maggior parte in zona di completamento B/3 e minor parte in area di salvaguardia dei corsi d'acqua G/2 valore 30 €/mq 170 x 40 = 6.800 €
Valore Totale Terreni	Totale 168.350,00
Decurtazione del 15%	<u>143.097.5</u>

QUESITO 15 – Foglio riassuntivo

Riporti in un apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; -per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.

Descrizione dei beni: il compendio dei beni immobiliari è costituito da due immobili individuati da tre subalterni, rispettivamente in XXXXXXXXX XXXXXXX e in XXX XXXXX nel comune di XXXXXXXXX XXXXXXX, e una serie di terreni a differente caratterizzazione urbanistica, ubicati in XXX XXXXX nel medesimo comune.

Immobile 1

Identificazione catastale:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
XXXXXXXXX XXXXXX	6	534	3	A/2	1	3,5 vani

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

Condizione: Attualmente l'immobile risulta occupato dal pignorato

Limitazioni e vincoli: Non sono presenti contratti o accordi di locazione potenzialmente ostativi alla esecuzione immobiliare.

Valore di stima:

VALORE LOTTO 1 PREZZO BASE	135.500,00 € EURO
-----------------------------------	--------------------------

Immobile 2

Identificazione catastale:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
XXXXXXXXXX XXXXXX	8	16	1	A/3	3	6,5 vani
XXXXXXXXXX XXXXXX	8	16	3	A/3	3	7,5 vani

Natura del diritto e provenienza dell'immobile: diritto di proprietà pari a 1/1 del pignorato o della consorte.

Condizione: Attualmente l'immobile non risulta occupato in nessuno dei subalterni che lo compongono e in nessuna delle sue pertinenze.

Limitazioni e vincoli: Non sono presenti contratti o accordi di locazione potenzialmente ostativi alla esecuzione immobiliare.

Valore di stima:

VALORE LOTTO 2 PREZZO BASE	235.500,00 € EURO
-----------------------------------	--------------------------

Immobile 3 - Terreni

Identificazione catastale:

Terreni - caratterizzazione	Valori
Foglio 8 Particella 18 Subalterno - Natura R- incolto 2 are 70 centiare;	10.800 €
Catasto Terreni Foglio 8 Particella 212 4 are 35 centiare;	13.050 €
Catasto Terreni Foglio 8 Particella 223 2 are 30 centiare;	9.200 €
Catasto Terreni Foglio 8 Particella 224 2 are 40 centiare;	9.600 €
Foglio 8 Particella 235 Subalterno 1 ettari 18 are 90 centiare;	118.900 €
Foglio 8 Particella 310 Subalterno 1 are 70 centiare;	6.800 €
Valore Totale Terreni	Totale 168.350,00
Decurtazione del 15%	143.097.5 approssimato a <u>143.000,00 €</u>

Natura del diritto e provenienza dell'immobile: diritto di proprietà pari a 1/1 del pignorato o della consorte, ma in ogni modo riconducibili con nettezza alla procedura esecutiva.

Condizione: Attualmente i terreni non risultano occupati o utilizzati per qualsivoglia scopo agricolo o edificatorio, e sembrano dai sopralluoghi liberi da qualsivoglia attività possa svolgersi all'interno dei medesimi.

Limitazioni e vincoli: Non sono presenti contratti o accordi di locazione potenzialmente ostativi alla esecuzione immobiliare. I vincoli persistenti sono di natura urbanistica, tipicamente dovuta alla protezione ambientale, del quale si è tenuto debitamente conto in fase di valutazione dei medesimi.

Valore	135.500,00+
compendio immobiliare	235.500,00+
pignorato	143.000,00=
	<u>514.000,00 €</u>

3. CONCLUSIONI

A conclusione di questa relazione di perizia, il sottoscritto C.T.U., sulla base di quanto precedentemente descritto, in risposta ai quesiti formulati dal Giudice ritiene di poter riassumere quanto riscontrato come segue:

1. Trattandosi di 3 unità immobiliari ad uso abitativo su due immobili, con ingressi indipendenti e di terreni indipendenti con ingressi propri rende possibile la vendita in lotti separati delle unità immobiliari oggetto di istanza peritale.
2. Sono state riscontrate alcune piccole difformità tra lo stato di progetto (concessione edilizia) e quanto rilevato sul posto, o riportato in catasto. Tali difformità, sull'immobile di XXXXXXXX XXXXXX sono di lieve entità, alcune riguardano l'apertura di vani dall'appartamento affianco per motivi di salute del pignorato, o nuove porte esterne o aperture interne all'intercapedine al piano seminterrato. Tutte situazioni che possono tranquillamente essere rimesse in pristino in tempi assai rapidi con piccole somme sicuramente ricomprese nel decremento valoriale del 15% che la procedura peritale impone.

Per gli immobili siti in XXX XXXXX, gli interventi sulla distribuzione interna si fanno più marcati. Al piano terra (sub 1) infatti vi sono difformità in merito al posizionamento e all'incremento dei servizi igienici, alla diversa distribuzione di alcune aperture e di alcuni ambienti. Al piano primo (sub 3) le difformità per l'interno sono assai trascurabili, ma complessivamente non possono essere trascurate le difformità all'esterno nelle strutture di collegamento verticale tra i piani, e negli sbalzi associati a questa recente conformazione dello stabile. Siccome tutto il sistema dell'ascesa e dell'accesso ai vari livelli dell'immobile che contiene i due appartamenti coinvolge difformità globali (una rampa di scala è stata spostata e ricostruita al lato opposto del lotto), imponendo una rivisitazione di tutto il sistema in elevazione, questi dovranno essere sanati in qualche modo presso i competenti uffici comunali. Anche questi però pur non essendo di entità trascurabile, potranno essere sanati o rimessi in pristino alla situazione originaria con le somme relative al decurtamento del 15% sul valore di stima, inteso come valore complessivo dell'intero immobile, quindi una cifra più ampia conseguenza del fatto che le difformità coinvolgono tutto il sistema degli accessi ad est dello stabile. Cifra sottratta al valore finale che ricomprenderà nella decurtazione del 15% le somme che serviranno a sanare le difformità negli accessi ai livelli dell'intero stabile.

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

Grimaldi li 07/09/2020

Il C.T.U.
Ing. Antonio Scarpino