

RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 128/2017 R.G. Esec. Imm.

PARTI IN CAUSA

- **CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
cessionaria: [REDACTED]
[REDACTED]
- **DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Custode:** dott.ssa Mangiacasale Maria Aida, pec.: studiomangiacasale@pec.it

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Nicoletti Gerardo nato a Cosenza il 18.07.1990 e residente a Bisignano in Via Moccone 14, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6402, nominato C.T.U., in data 09.03.2019 dall'Ill.mo Giudice dott. Giorgio Previte redige la presente perizia relativamente alla proc. esec. iscritta al n. 128/2017 del R.G. Esec. Imm. del Tribunale Ordinario di Cosenza vertente tra [REDACTED]

OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di due immobili ubicati nel comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Gagliopo n. 23, così identificati al catasto dei fabbricati:

1. Abitazione: foglio 28, Particella 181, Subalterno 18 – Abitazione di tipo Economico cat. A3, consistenza 6 vani;
2. Magazzino: foglio 28, Particella 181, Subalterno 3 – Magazzini e locali di deposito cat. C2, consistenza 124 mq.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

CONTROLLI PRELIMINARI

1) *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui*

all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITI

L'esperto provveda:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa

autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed

abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

RISPOSTE PERITO ESTIMATORE

CONTROLLI PRELIMINARI

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile risulta idonea e completa, munita di relazione notarile (legge 2 agosto 1998 n. 302) redatta dal Notaio dott. Marco Galante, via Aldo Moro 29, 75024 Montescaglioso (MT).

Nel verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 26 Maggio 2017 ai numeri 15539/12954 vengono sottoposte a pignoramento le due unità immobiliari site nel comune di Montalto Uffugo alla Via Gagliopo n. 23, così definite al catasto fabbricati:

1. Abitazione: foglio 28, Particella 181, Subalterno 18 – Abitazione di tipo Economico natura A3, consistenza 6 vani;
2. Magazzino: foglio 28, Particella 181, Subalterno 3 – Magazzini e locali di deposito natura C2, consistenza 108 mq.

Entrambe le unità immobiliari risultano per 1/1 (un primo) in proprietà [REDACTED]. Nella relazione Notarile (*allegato A*) è presente la descrizione degli immobili secondo le risultanze dei vigenti registri catastali; inoltre, sempre nella medesima relazione, viene riportata la storia ipotecaria degli immobili a partire dall'atto portante compravendita e donazione a rogito del Notaio Pantano del 30.12.1988, trascritto giorno 21.01.1989 ai nn. 2106/192861, con cui [REDACTED] [REDACTED] donavano a [REDACTED] gli immobili oggetto della presente perizia.

La relazione notarile contiene inoltre i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Nello specifico il subalterno 18 (Abitazione) deriva dai subalterni 7, 11 e 13.

Il sottoscritto CTU, verificato il rapporto di coniugio dell'esecutato, ha provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio (*allegato B*) dell'esecutato presso il Comune di Montalto Uffugo (CS). L'esecutato, [REDACTED], risulta sposato in regime di comunione dei beni in data [REDACTED] il comune di Montalto Uffugo (CS) con [REDACTED]

Quest'ultima è informata dei fatti relativi al pignoramento degli immobili in questione in quanto era presente al sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 13.04.2019 sugli immobili oggetti di pignoramento, nonché firmataria del verbale di sopralluogo (*allegato C*).

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO 1)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono incorporate all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza sito nel comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Gagliopo n. 23.

Nello specifico l'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 28, particella 181, subalterno 18, è costituita da un appartamento civile al piano secondo del fabbricato e da un locale soffitta adibito a deposito, nel sottotetto dello stesso edificio.

L'appartamento confina a Sud con il vano scala e quindi con un altro appartamento di altra ditta e sui rimanenti tre lati con la corte condominiale. Il locale soffitta, situato al terzo piano dello stesso edificio (sottotetto), confina a Sud con il vano scala, a Nord con un locale di altra ditta e sui lati Est ed Ovest con la corte condominiale.

La seconda unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 28, particella 181, subalterno 3, è costituita da un locale magazzino ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con ingresso sul lato adiacente alla strada comunale.

Presenta un'unica apertura sul lato strada e confina a Sud con il vano scala e un altro magazzino di diversa ditta e sugli altri tre lati con la corte condominiale.

Il sottoscritto CTU, in relazione alle caratteristiche delle diverse unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla loro completa indipendenza ed alla già presente distinzione catastale, ha provveduto alla formazione di due diversi lotti per la vendita:

- **LOTTO 1:** Abitazione al piano secondo ed annesso locale soffitta al piano sottotetto (foglio 28, particella 181, subalterno 18);
- **LOTTO 2:** Locale magazzino al piano terra (foglio 28, particella 181, subalterno 3).

RISPOSTA AL QUESITO 2)

Gli immobili dei due diversi lotti fanno parte dello stesso edificio sito alla via Gagliopo 23 nel comune di Montalto Uffugo (CS).

Il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto è stato effettuato in data 13.04.2019 (*Allegato C*), alla presenza della dott.ssa Mangiacasale, quale custode degli immobili, [REDACTED] che hanno permesso la visione degli stessi, dell'avvocato del debitore avv [REDACTED] quale coadiutore del CTU.

Di seguito si riporta la descrizione per i due diversi lotti.

- **LOTTO 1 – immobile di cui al Foglio n. 28, particella 181, sub. 18**

Trattasi di due locali, uno al piano secondo adibito a civile abitazione ed uno al piano terzo (sottotetto) adibito a soffitta-deposito.

L'edificio che incorpora i due diversi locali è di uso residenziale, accessibile direttamente dal lato Nord dalla strada via Gagliopo e presenta sui quattro lati una corte condominiale più o meno estesa, adibita sul lato Est al ricovero e/o al parcheggio delle autovetture degli stessi condomini.

L'abitazione al secondo piano presenta sei diversi vani con un corridoio centrale.

La porta di accesso all'abitazione è a destra del vano scala. All'interno è presente una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un camera da letto singola, un ampio bagno ed un ripostiglio. Tutte le stanze, a meno del ripostiglio, presentano finestre e/o balconi.

Dal soggiorno e dalla camera da letto principale è possibile accedere ad un ampio balcone che si sviluppa per tutto il lato Est dell'appartamento. Dalla cucina invece è possibile accedere ad un secondo balcone di dimensioni abbastanza esigue che si affaccia dal lato Ovest dell'edificio.

L'altezza media di interpiano (pavimento - soffitto) è di circa 2,88 m.

La superficie lorda dell'appartamento risulta di 126 mq, non considerando quella dei balconi che è di circa 20 mq.

L'appartamento al suo interno è completamente arredato e presenta buone finiture ed infissi dotati di oscuranti.

Nella camera da letto matrimoniale ed in quella singola sul soffitto sono presenti leggeri segni di infiltrazione d'acqua.

Il locale soffitta, accessibile alla destra del vano scala, ha un'estensione in pianta pari a circa la metà dell'appartamento sottostante.

E' completamente a rustico e nella parte centrale ha un'altezza che di poco supera i due metri che va a diminuire, seguendo la pendenza delle falde del tetto, fino ad azzerarsi nelle zone perimetrali (lati Est ed Ovest).

Per i due locali del lotto 1 è stata verificata una buona corrispondenza con le planimetrie catastali. Per maggiore chiarezza vengono allegati planimetria (*allegato D.1*) e relazione fotografica (*allegato E.1*).

- **LOTTO 2 – immobile di cui al Foglio n. 28, particella 181, sub. 3.**

Trattasi di un locale a piano terra dell'edificio con unica apertura a saracinesca sul lato strada.

Esso è sprovvisto di pavimentazione e di impianti igienico-sanitari. L'impianto elettrico non è del tutto finito. E' composto da un unico vano con la presenza di un pilastro centrale di sezione 30x60. L'altezza di interpiano risulta di circa 4 metri. Le finiture sono incomplete (manca tinteggiatura).

Rispetto alle planimetrie catastali non sono presenti le aperture sui lati Est ed Ovest.

La superficie lorda del locale risulta pari a 124 mq.

Per maggiore chiarezza vengono allegati planimetria (*allegato D.2*) e relazione fotografica (*allegato E.2*).

Per il fabbricato in questione i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino sono ampiamente superati.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e s.m.i. le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione di alcune ipotesi riportate nell'articolo nelle quali non ricade il caso in oggetto.

Per gli immobili in esame dovrà essere applicata l'imposta di registro.

RISPOSTA AL QUESITO 3)

Il sottoscritto CTU in data 28.05.2019 ha effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montalto Uffugo una *due diligence* documentale per verificare i titoli edilizi delle unità immobiliari in esame.

Da tale ricerca è emerso, per quanto riportato nella relazione tecnica a firma dell'ing.

, relativa alla pratica di condono edilizio della struttura contenente i diversi immobili, che l'intero fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, nel periodo compreso tra il 30.10.1978 ed il 01.10.1983. (*allegato G*)

RISPOSTA AL QUESITO 4)

Le diverse unità immobiliari fanno parte di un edificio realizzato successivamente al 2 settembre 1967, nello specifico nel periodo tra Ottobre 1978 ed Ottobre 1983.

Per il fabbricato in esame, costruito interamente in maniera abusiva, senza concessione edilizia, in data 30.04.1986 sono state protocollate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo le richieste di concessione in sanatoria a norma dell'art. 35 della legge n. 47/85, tramite le istanze Prot. nn. 3784/3785/3786/3787.

Per gli immobili in esame (foglio 28, particella 181 subalterni 3 e 18) l'istanza di condono edilizio è stata presentata dal [REDACTED]

Dalla ricerca documentale presso il Comune di Montalto Uffugo si evince che per il rilascio del relativo titolo in sanatoria sono state corrisposte tutte le rate di oblazione, a meno degli Oneri di Concessione e Diritti di Segreteria, per come notificato dal Settore Servizio del territorio in data 19.07.2018 prot. n. 0016741 (*allegato F*).

Le somme da versare per il conseguimento del titolo corrispondono a:

- € 372,00 come oneri concessori;
- € 388,00 come diritti di segreteria;

più gli aumenti degli interessi previsti per legge e maturati dal trentesimo giorno successivo alla data di notifica.

Si fa presente che il fabbricato è provvisto di Certificato di Idoneità Statica redatto dall'ing. [REDACTED] in data 30.11.2000 (*allegato H – stralcio Certificato Idoneità Statica*).

RISPOSTA AL QUESITO 5)

La presente perizia non riguarda terreni, bensì due unità immobiliari appartenenti al medesimo fabbricato.

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Gli immobili in questione presentano un'esatta rispondenza con i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e con le planimetrie catastali attuali e nello specifico:

- **LOTTO 1:** Abitazione al piano secondo ed annesso locale soffitta al piano sottotetto (foglio 28, particella 181, subalterno 18).

Si vedano gli allegati: *allegato D.1 - Planimetria stato attuale, allegato I.1 – Planimetria Catastale, allegato L.1 – Visura storica catastale per immobile.*

- **LOTTO 2:** Locale magazzino al piano terra (foglio 28, particella 181, subalterno 3).

Per questo lotto si evidenziano leggere difformità riguardanti la presenza di alcune aperture (finestre) presenti nella planimetria catastale e non allo stato attuale dell'immobile.

Si vedano gli allegati: *allegato D.2 - Planimetria stato attuale, allegato I.2 – Planimetria Catastale, allegato L.2 – Visura storica catastale per immobile.*

RISPOSTA AL QUESITO 7)

Il sig. [REDACTED] risulta unico intestatario degli immobili oggetto di pignoramento dal Gennaio 1989, quindi precedentemente all'atto di notifica del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 8)

I beni immobili del pignoramento, per quanto meglio dettagliato nella relazione notarile del [redacted] (*allegato A*), sono stati donati al sig. [redacted] con atto del [redacted].

Ad oggi non sussistono particolari formalità, vincoli e oneri.

RISPOSTA AL QUESITO 9)

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente, precedentemente descritti, si adotta la stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Per la determinazione di tali valori è stato esaminato l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, insieme ad un consultazione delle agenzie immobiliari che operano nella zona di interesse (*allegato M*).

Inoltre si è tenuto conto della zona di ubicazione degli immobili (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e di eventuali altre condizioni al contorno.

Di seguito si riporta la determinazione del valore degli immobili per i due diversi lotti identificati.

- **LOTTO 1:** Abitazione al piano secondo ed annesso locale soffitta al piano sottotetto (foglio 28, particella 181, subalterno 18).

Per il calcolo della superficie commerciale si devono sommare tre diverse aliquote, quali le superfici coperte, le superfici scoperte e le pertinenze.

Per il caso di specie la superficie coperta dell'abitazione risulta pari a 126 mq; la superficie scoperta, ovvero quella relativa ai due balconi è pari a 20 mq da considerare con una quota percentuale del 25% relativa ai balconi scoperti, infine la pertinenza del locale sottotetto adibito a deposito si sviluppa per una superficie di 57 mq, che considerata la mancanza di finiture e la non praticabilità delle zona con altezza inferiore a 1÷1,2 m, verrà computata con una quota percentuale del solo 15%.

In definitiva si avrà:

$$S_{\text{comm}} = 126 \text{ mq} + (20 \text{ mq}) * 0,25 + (57 \text{ mq}) * 0,15 = 139,55 \text{ mq}$$

Nella zona di riferimento gli immobili ad uso di civile abitazioni e con simili caratteristiche costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche e ubicazionali vengono mediamente trattati a **600,00 €/mq**.

Il valore venale quindi risulta:

LOTTO 1	COMUNE DI MONTALTO UFFUGO FOGLIO 28 PART. 181 SUB 18		
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)
ABITAZIONE	140	600,00	84.000,00

- **LOTTO 2:** Locale magazzino al piano terra (foglio 28, particella 181, subalterno 3).

In questo caso la superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla sola superficie coperta, che risulta pari a **124 mq**.

Nella zona di riferimento gli immobili con stessa destinazione d'uso e con simili caratteristiche costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche e ubicazionali vengono mediamente trattati a **300,00 €/mq**.

Il valore venale quindi risulta:

LOTTO 2	COMUNE DI MONTALTO UFFUGO FOGLIO 28 PART. 181 SUB 3		
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERC. (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)
MAGAZZINO	124	300,00	37.200,00

Per entrambi i lotti, ad oggi, non sussistono vizi o altri oneri: non ci sono spese condominiali insolute né tantomeno sussiste necessità di manutenzione straordinaria.

RISPOSTA AL QUESITO 10)

Come specificato nei quesiti precedenti il sottoscritto perito stimatore ha proceduto ad individuare due diversi lotti:

- **LOTTO 1:** Abitazione al piano secondo ed annesso locale soffitta al piano sottotetto (foglio 28, particella 181, subalterno 18).

Valore € 91.000,00;

Superficie commerciale 140 mq;

Confini: Sud con vano scala (secondo piano) ed altra ditta, rimanenti lati su corte condominiale.

- **LOTTO 2:** Locale magazzino al piano terra (foglio 28, particella 181, subalterno 3).

Valore € 37.200,00;

Superficie commerciale 124 mq;

Confini: Sud con vano scala (piano terra) ed altra ditta, rimanenti lati su corte condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

Gli immobili in questione sono occupati dal sig. [REDACTED], che ne risulta pieno proprietario, insieme ai suoi familiari [REDACTED]).

Per quanto specificato nelle risposte precedenti (n. 4 e n. 8) ad oggi non sussistono particolari formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili, a meno degli Oneri di Concessione e Diritti di Segreteria da versare al Comune di Montalto Uffugo per la definizione della richiesta di sanatoria, che ammontano ad un totale di € 760,00 più gli aumenti degli interessi previsti per legge e maturati dal trentesimo giorno successivo alla data di notifica.

Non sussistono particolari e/o rilevanti spese fisse dovute alla manutenzione e alla gestione degli immobili in questione.

RISPOSTA AL QUESITO 12)

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 13)

Si allegano, per i due diversi lotti, le planimetrie degli immobili (*allegato D.1 - planimetria lotto 1; allegato D.2 - planimetria lotto 2*) e le documentazioni fotografiche (*allegato E.1 - documentazione fotografica lotto 1; allegato E.2 - documentazione fotografica lotto 2*).

RISPOSTA AL QUESITO 14)

Si allegano, per i due diversi lotti, una descrizione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (*allegato N.1 – descrizione lotto 1; allegato N.2 – descrizione lotto 2*).

RISPOSTA AL QUESITO 15)

L'*allegato O* è una versione della sola perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).