

# TRIBUNALE DI COSENZA

## Procedura Esecutiva n. 69/2023

VERTENZA TRA:

██████████  
CONTRO  
██████████  
XXXXXXXX

## RELAZIONE DI PERIZIA

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa ██████████

Il C.T.U.

Ing. ██████████



## **PARTE 1 – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....</b>	<b>5</b>
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>23</b>

## **PARTE 2 – ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 VERBALI DI GIURAMENTO E NOMINA**

**ALLEGATO 2 NOTA TECNICA**

**ALLEGATO 3 DISPOSIZIONE DEL GIUDICE**

**ALLEGATO 4 RICHIESTA UTC DI LUZZI E DOCUMENTAZIONE ESTRATTA**

**ALLEGATO 5 CERTIFICAZIONE NOTARILE**

**ALLEGATO 6 DOCUMENTAZIONE CATASTALE (VISURE E ISPEZIONI IPOTECARIE)**

**ALLEGATO 7 ELABORATI GRAFICI**

**ALLEGATO 8 PLANIMETRIA CATASTALE**

**ALLEGATO 9 TABELLA OMI**

**ALLEGATO 10 VERBALE DI SOPRALLUOGO**

**ALLEGATO 11 ELABORATO FOTOGRAFICO**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° [REDACTED], con studio in [REDACTED] in via [REDACTED], tel. [REDACTED], è stato nominato CTU dal G.E. dott.ssa [REDACTED] nella causa iscritta al n. 69/2023 del R.G. Esecuzioni Immobiliari tra [REDACTED] (creditore) e [REDACTED] e [REDACTED] (debitori). Dopo aver preso atto della nomina (Allegato 1) il sottoscritto ha accettato l'incarico peritale come da verbale di giuramento (Allegato 1).

Dopo aver preso visione del fascicolo che ha segnato l'inizio delle operazioni peritali ed estratto in rete i relativi documenti, lo scrivente si è incentrato sull'analisi dei beni pignorati per poter poi addivenire alla valutazione dei seguenti immobili così come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare tutti ubicati nel Comune di Luzzi (CS).

I beni pignorati sono catastalmente individuati dai riferimenti di seguito elencati:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza
LUZZI	F	50	547	-	A4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	2	7 vani
LUZZI	T	50	19		FABB DIRUTO		86 ca
LUZZI	T	50	546		SEMIN ARBOR	2	17 are
LUZZI	T	50	260		SEMIN ARBOR	2	35 are 60 ca
LUZZI	T	50	342		SEMIN ARBOR	2	5 are 10 ca
LUZZI	T	50	547		ENTE URBANO		9 are 10 ca

Alla luce di quanto evidenziato dal sottoscritto in una nota tecnica (Allegato 2), il creditore procedente ha chiesto di procedere con la stima e la successiva vendita di tutte le particelle pignorate fatta eccezione per la n. 342 che richiederebbe esborsi eccessivi rispetto al valore della stessa. Preso atto della richiesta, il G.E. ha disposto il proseguimento della stima degli immobili pignorati escludendone la particella 342 (Allegato 3).

Si riportano, quindi, i beni pignorati a seguito della disposizione del G.E.

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Qualità	Classe	Consistenza
LUZZI	F	50	547	-	A4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	2	7 vani
LUZZI	T	50	19		FABB DIRUTO		86 ca
LUZZI	T	50	546		SEMIN ARBOR	2	17 are
LUZZI	T	50	260		SEMIN ARBOR	2	35 are 60 ca
LUZZI	T	50	547		ENTE URBANO		9 are 10 ca

I dati riportati contraddistinguono gli identificativi catastali che definiscono per intero l'oggetto della relazione peritale.

Il sottoscritto ha ritirato le copie dei fascicoli on-line tramite il portale dei servizi telematici <http://pst.giustizia.it/PST/> e, successivamente, in accordo con il custode nominato dal G.E. dott.ssa [REDACTED], fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva in data 23/05/2023, alle ore 16.30, sopralluogo che non si è riusciti ad effettuare in quanto nell'ora e nel posto nessuno degli esecutati era presente.

Successivamente, l'accesso agli immobili è stato effettuato giorno 29/07/2024 alle ore 10:00 alla presenza di entrambi gli esecutati e del custode nominato.

In quella occasione il nominato CTU ha potuto effettuare una ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici e confrontando i beni oggetto di perizia con gli elaborati in possesso, catalogando e riportando caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio pignorato.

Nel dettaglio, il compendio immobiliare oggetto di perizia consiste principalmente in un fabbricato su due livelli, con corte annessa, di non recente costruzione, antecedente al 01/09/1967 come si evince dalla documentazione estratta dall'Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4). Al fabbricato si aggiungono quattro appezzamenti di terreno (di cui uno corte del fabbricato).

Tutti gli immobili sono siti alla c. da Marzio Nero del Comune di Luzzi (CS).



Fig. 1 Inquadramento planimetrico degli immobili oggetto della procedura

Si è presa, quindi, visione degli ambienti del fabbricato dettagliando consistenza e conduzione manutentiva, verificando con apposite misurazioni l'entità, la conformazione e lo stato dei luoghi, nonché le condizioni sia dei locali che dei vani collegati, riportando le caratteristiche costruttive di questi e la disposizione degli ambienti all'interno dell'immobile.

Per quando riguarda i terreni, si è proceduto al sopralluogo degli stessi, annotando le colture effettivamente pratiche.

## 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, 2o 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale)*

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 allegate le trascrizioni notarili, i documenti catastali e tutto il novero della documentazione cartografica e catastale. Pertanto, la documentazione in possesso può dirsi nel merito esaustiva.

Nel merito, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale al ventennio preso in esame alla data del 08/06/2023 che contiene i dati attuali e storici dell'immobile (Allegato 5). Nella detta certificazione, per ciascuno degli immobili pignorati, si risale ad un atto di compravendita del 26/10/2006 Numero di repertorio 246/191 Notaio [REDACTED] Sede COSENZA trascritto il 30/10/2006 nn. 38200/25372 con il quale gli esecutati acquistavano la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Si allegano alla presente i certificati catastali attuali e storici prodotti dal sottoscritto CTU (Allegato 6).

### **QUESITO 2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

*Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte*

Gli atti e i documenti pregiudizievoli prodotti nei riguardi degli esecutati possono racchiudersi nel seguente elenco:

1. ISCRIZIONE NN. 38202/8136 del 30/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 26/10/2006 Numero di repertorio 247/192 Notaio [REDACTED] Sede COSENZA
2. TRASCRIZIONE NN. 18668/14284 del 08/06/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/05/2023 Numero di repertorio 1056 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

### **QUESITO 3 – Documentazione tecnica e catastale**

*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 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato*

Per l'identificazione degli immobili sono state effettuate le verifiche documentali presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di COSENZA - Ufficio provinciale – Territorio e il comune di Luzzi. Per quel che concerne l'Agenzia delle Entrate si è provveduto ad ottenere per via telematica le piante dell'immobile depositate presso lo stesso ufficio, nonché tutte le visure e i classamenti di vani e pertinenze oggetto di perizia. Sono stati altresì richiesti ed allegati gli estratti di mappa, le visure catastali e ipotecarie. (Allegato 6). Allo stesso modo al comune di Luzzi è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti mediante posta elettronica

certificata del 21/03/2024 assunta al protocollo col n. 0004156/2024 del 22/03/2024 per i cui atti l'ufficio ha provveduto a fornire tutta la documentazione in suo possesso (Allegato 4).

#### **QUESITO 4 – Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento**

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

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Luzzi, Provincia di Cosenza, in località c. da Marzio Nero, raggiungibili con facilità percorrendo la SP 248 (ex SS 559) da Luzzi verso la località Torre Malizia per poi, in corrispondenza dell'incrocio al secondo tornante in zona Marzio Nero, proseguire lungo la traversa a sinistra fino ad incrociare il fabbricato che su quest'ultima strada ha diretto accesso.

La zona in cui ricadono le particelle oggetto di perizia è servita da una strada d'uso pubblico e da una strada provinciale (SP 248). È servita, così come si evince dalla documentazione estratta presso l'Ufficio Tecnico, dalla rete fognante, dalla rete idrica, dalla linea di pubblica illuminazione gestita dal Comune di Luzzi. La zona dista circa 1.5 Km dal centro del Comune di Luzzi e quindi prossima a servizi quali farmacie, alimentari, ristoranti, alberghi, centri sportivi, bar e pub siti nel centro di Luzzi o in prossimità della zona stessa. La distanza dal capoluogo provinciale è di circa 30 Km mentre lo svincolo autostradale più vicino (Montalto Uffugo) dista circa 10 Km. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella Torano-Lattarico che dista circa 16 Km mentre l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme dista circa 100 Km.

Il lotto di cui fa parte il fabbricato (Foglio 50 p.lla 547) confina a nord con strada comunale, a sud con la particella 546, ad est con la p.lla 355 e ad ovest con la particella 588.

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 546 (al cui interno si trova la p.lla 19) confina a nord con la particella 547, a sud con la strada provinciale SP 248 a est con la particella 722 e ad ovest con la particella 588.

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 260 confina a nord con la strada provinciale SP 248, a sud con strada comunale, a est con le particelle 218 e 270 e ad ovest con la particella 259.

#### **Descrizione del fabbricato Foglio 50 p.lla 547**

Lo stabile oggetto di relazione peritale è composto da un'unità immobiliare a carattere abitativo con corte annessa sulla quale insiste anche un piccolo forno e una vasca per la raccolta delle acque.

Si articola in due piani fuori terra collegati da una scala interna e da una scala esterna. La struttura portante è costituita da muratura in pietra con fondazioni, presumibilmente, continue. I solai sono in laterocemento del tipo a travetti prefabbricati e laterizi, il manto di copertura è costituito in tegole laterizie poste su orditura in legno.

Al piano terra l'abitazione presenta 6 vani (un ingresso, una cucina, due camere da letto, un corridoio e un bagno) per una superficie calpestabile interna di 76.67 mq. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio, gli infissi interni in legno (alcuni in legno tamburato). Al piano primo l'abitazione presenta 4 vani (un soggiorno, una camera, un corridoio e un bagno) per una superficie calpestabile interna (esclusa quella dei balconi) di 50.16 mq.

Alcuni pavimenti sono in gres porcellanato altri in piastrelle in graniglia di marmo, gli infissi esterni in legno, gli infissi interni in legno (alcuni in legno tamburato). Attualmente il bagno è in fase di ristrutturazione. La scala di collegamento interna è rivestita in granito.

Nel complesso il fabbricato è dotato di impianto idrico, idrico sanitario, elettrico. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia GPL con terminali di emissione in radiatori. Sono altresì presenti due climatizzatori, uno al piano terra e uno al piano primo. Le superfici verticali di cucina e bagno al piano terra sono rivestite con piastrelle in ceramica. Per la disposizione planimetrica e si faccia riferimento all'Allegato 7.

#### **Descrizione del fabbricato diruto Foglio 50 p.lla 19**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 19 è censito al catasto terreni come fabbricato diruto. Presenta, sporadicamente, qualche elemento dei muri perimetrali che costituivano il fabbricato, quindi, ha perso le sue caratteristiche di superficie e volume, poiché

è diventato un'area. Il lotto ha una forma pressoché regolare con giacitura pianeggiante e una superficie di 86 mq. Buona è l'esposizione così come buono è l'accesso.

#### **Descrizione del terreno Foglio 50 p.lla 546**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 546 è censito al catasto terreni come seminativo arborato. Il lotto ha una forma pressoché regolare eccetto per una porzione a sud confinante con la SP 248 nella quale si innesta la particella n. 342. Ha una superficie di 1700 mq e la sua giacitura è variegata: gran parte della superficie del fondo è pianeggiante o in leggero pendio mentre la porzione a sud confinante con la SP 248 ha una giacitura acclive. Buona è l'esposizione così come buono è l'accesso.

#### **Descrizione del terreno Foglio 50 p.lla 260**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 260 è censito al catasto terreni come seminativo arborato. Il lotto ha una forma pressoché regolare con giacitura acclive e superficie di 3560 mq. Buona è l'esposizione così come buono è l'accesso. All'interno del fondo sono presenti diversi alberi di ulivo e querce.

#### **QUESITO 5 – Conformità dei beni**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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*

I beni sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nei relativi documenti catastali, i dati riportati nel pignoramento identificano univocamente il bene. La toponomastica degli identificativi catastali andrebbe in realtà aggiornata da "c. da Marzionero snc" a "c. da Marzio Nero snc" per i terreni e da "c. da Marzionero snc" a "c. da Marzio Nero n. 4" per il fabbricato.

#### 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 c'è riscontro tra quanto dichiarato in catasto e quanto esistente in realtà per i terreni. Per quanto riguarda il fabbricato, la planimetria estratta dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 8), è poco leggibile e poco chiara. Presenta comunque delle difformità planimetriche rispetto al rilievo effettuato (Allegato 7).

Per tali motivi sarebbe necessario procedere con una variazione catastale planimetrica per "diversa distribuzione degli spazi interni" mediante la procedura DOCFA. Nella stessa procedura ci sarà da valutare il corretto classamento dell'unità immobiliare. Il costo per effettuare tale aggiornamento è quantificabile in 50,00 Euro di spese catastali oltre alle spese tecniche quantificabili in 350,00 Euro oltre iva e oneri.

#### QUESITO 7 – Destinazione d'uso urbanistica

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dai documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (Allegato 4), si deduce che l'utilizzazione prevista dei beni oggetto di pignoramento dallo strumento urbanistico comunale vigente risulta essere:

Fg.	P.IIa	Destinazione di P.S.C. approvato in data 22/07/2009 in vigore dal 07/08/2009	Vincoli, Misure di salvaguardia e prescrizioni
50	19 547	Zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) I.C.E. = 0,40 mq/mq;	Vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: <b>rischio Idrogeologico e Forestale</b> ;
	260	Zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. ( <i>criteri per l'edificazione</i> ); Sottozona agricola E5	Vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: <b>rischio Idrogeologico e Forestale</b> ; PSC: rischio idrogeologico;
	546	▪ Per il 70% Zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) I.C.E. = 0,40 mq/mq; ▪ Per il 30% Zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. ( <i>criteri per l'edificazione</i> ); Sottozona agricola E3	Vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: <b>rischio Idrogeologico e Forestale</b> ;

**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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima*

Dalla comunicazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi, a seguito di formale richiesta, (Allegato 4) si evince che, in esito alle ricerche eseguite presso gli archivi comunali, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non sono stati reperiti titoli edilizi, licenze concessioni e/o autorizzazioni e/o domanda di condono edilizio.

Negli archivi comunali è presente, però, un'istanza finalizzata al rilascio di certificato di agibilità, corredata di allegati grafici e documentali, ed il relativo Certificato Agibilità n. 8/2007 rilasciato dal Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio in data 14/09/2007.

Dai documenti allegati all'istanza per il rilascio del certificato di agibilità, si evince che, così come dichiarato dal tecnico che ha curato la pratica, il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967. Ciò è altresì attestato dagli esecutati nell'atto di compravendita del 26/10/2006 Numero di repertorio 246/191 Notaio [REDACTED] Sede COSENZA trascritto il 30/10/2006 nn. 38200/25372 (Allegato 4)

I documenti allegati all'istanza per il rilascio del certificato di agibilità presentano, tra le altre cose, degli elaborati grafici dell'immobile a firma del tecnico incaricato che ha curato

la pratica. Tali elaborati consistono in due piante del piano terra e del piano primo in scala 1:100 che dovrebbero certificare la disposizione planimetrica del fabbricato all'epoca dell'istanza (Allegato 4).

Dall'analisi delle planimetrie allegate all'istanza per il rilascio del certificato di agibilità e lo stato di fatto (Allegato 7) ottenuto dal rilievo del sottoscritto si evince che il fabbricato presenta delle difformità di tipo planimetriche e prospettiche (variazione degli spazi interni mediante abbattimento di tramezzature interne e realizzazione di nuove, modifica della dimensione degli infissi esterni). La sanatoria ai sensi della normativa vigente potrà essere ottenuta previa presentazione di idoneo progetto che dovrà essere corredato di tutti gli eventuali nulla osta degli Enti competenti.

La sanzione pecuniaria per gli interventi edilizi realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, calcolato dall'Agenzia delle Entrate. Questa sanzione si applica nei casi disciplinati dall'articolo 37 del D.P.R. 380/2001.

L'importo della sanzione, determinato dal responsabile del procedimento, non può essere inferiore a 1032,00 Euro e superiore a 10328,00 Euro.

Qualora l'intervento risulti conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, l'importo della sanzione è stabilito in misura non inferiore a 516,00 Euro e non superiore a 5164,00 Euro.

Ai costi sanzionatori vanno aggiunti i costi per le spese tecniche stimabili in misura non inferiore agli 800,00 Euro.

Considerando che gli interventi realizzati possono essere considerati conformi alla normativa urbanistica e edilizia vigente, i costi di un'eventuale sanatoria ammonterebbero a circa 1600,00 €.

#### **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; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

Trattandosi di beni con destinazione d'uso diversa (abitazione, terreni edificabili e terreni agricoli) ed avendo gli stessi accesso diverso e valori commerciali diversi, si può procedere alla formazione di più lotti per offrire una più vantaggiosa occasione di vendita. Per quanto riguarda il fabbricato, trattandosi di una unità immobiliare, anche se su più livelli, ed essendo questa univocamente determinata in proprietà e dimensioni, non è possibile procedere alla vendita frazionandola perché si snaturerebbe la funzionalità dello stabile e la distribuzione degli spazi e dei servizi in esso contenuti (la cucina è posta al piano terra). Vi è inoltre da considerare che il bene integro avrebbe un suo collocamento potenziale sul mercato, rimaneggiandolo a porzioni di esso, oltre e snaturando la destinazione d'uso non sarebbe poi agevole provvedere alla vendita.

Per quanto detto, si propone la seguente divisione in lotti:

#### **LOTTO 1**

È costituito dal fabbricato diruto di cui al Foglio 50 p.lla 19 e dal terreno di cui al Foglio 50 p.lla 546.

#### **LOTTO 2**

È costituito dal fabbricato di cui al Foglio 50 p.lla 547 e della relativa corte.

#### **LOTTO 3**

È costituito dal terreno di cui al Foglio 50 p.lla 260.

#### **QUESITO 10 – Verifica pignoramento pro-quota**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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*

Gli immobili sono pignorati pro quota ad entrambi gli esecutati per 1/2 ciascuno.

### **QUESITO 11 – Stato dell'immobile; proprietà e possesso**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura*

L'immobile attualmente è totalmente nella disponibilità degli esecutati. La sig.ra [REDACTED] lo abita stabilmente assieme alla figlia maggiorenne. Per come dichiarato dagli esecutati non esistono contratti di locazione ostativi alla procedura esecutiva. Gli stessi esecutati mi riferiscono di essere formalmente separati.

### **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*

L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] (esecutata).

### **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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

Sui beni pignorati, così come si evince dalla nota dell'Ufficio Tecnico del comune di Luzzi (Allegato 4), sono presenti i soli vincoli di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica e quindi:

1. Foglio 50 p.lle 19-546-547 Vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: rischio Idrogeologico e Forestale;

2. Foglio 50 p.la 260 Vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: rischio Idrogeologico e Forestale; PSC: rischio idrogeologico.

#### **QUESITO 13bis – Spese di gestione e manutenzione**

*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*

Così come dichiarato dagli esecutati, non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione o eventuali altre spese inerenti rate condominiali e simili.

#### **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 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 correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8*

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 delle Entrate (Tabella OMI allegata alla presente relazione – Allegato 9) e dai siti di settore quali [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Gli immobili saranno perciò stimati per mezzo di procedimenti di natura sintetica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato 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.

**LOTTO 1: Fabbricato diruto di cui al Foglio 50 p.lla 19 e terreno di cui al Foglio 50 p.lla 546**

Per la stima del valore di mercato del Lotto si è preso atto della destinazione d'uso dello stesso. Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella 19 risulta come edificabile in zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) I.C.E. = 0,40 mq/mq. La particella 546 risulta come edificabile per il 70% in Zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) I.C.E. = 0,40 mq/mq mentre per il 30% ricade in Zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. (criteri per l'edificazione); Sottozona agricola E3.

Su entrambe le particelle è presente il vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: rischio Idrogeologico e Forestale. Tale vincolo ha natura di vincolo "conformativo" della proprietà privata finalizzato a tutelare un interesse pubblico (in questo caso la conservazione del buon regime delle acque, la stabilità e la difesa idrogeologica del territorio) e, cioè, può essere imposto su tutti di immobili che presentano determinate caratteristiche con la conseguenza che non implica forme di indennizzo per i proprietari e che lo stesso non comporta l'inedificabilità assoluta dell'area ma impone ai proprietari l'obbligo di ottenere, prima della realizzazione dell'intervento edilizio previsto dallo strumento urbanistico, il rilascio della specifica autorizzazione da parte dell'amministrazione competente.

Per stimare quindi il valore di mercato del lotto si è fatto riferimento a diverse fonti. Sono state effettuate indagini di carattere immobiliare (agenzie immobiliari, tecnici e costruttori che operano in quella zona), analizzato le compravendite avvenute recentemente nel Comune di Luzzi, visionato i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza relativamente al Comune di Luzzi.

Dalle indagini è emerso che il prezzo medio di mercato attuale per un terreno edificabile, tenuto conto della congiuntura in cui versa in questo momento l'edilizia in generale, oscilla tra i 25 €/mq e i 45 €/mq.

Tali valori sono giustificati dal fatto che il nuovo strumento urbanistico ha aumentato l'offerta di terreni edificabili all'interno del territorio comunale in un momento in cui il settore edile è stagnante sia per la crisi propria del settore sia per la crisi economica in generale.

Tutto ciò ha spinto il valore dei terreni edificabili verso il basso con prezzi al mq che oscillano intorno al valore minimo di 25 €/mq.

Considerata la particolarità del lotto in esame, con buone caratteristiche in termini di ubicazione, giacitura, esposizione, forma, si ritiene congruo assegnare per la parte edificabile un valore unitario di 30 €/mq mentre per la parte agricola si ritiene congruo assegnare un valore unitario di 1,50 €/mq.

Di seguito è riportato in tabella il valore di mercato del Lotto 1.

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	STIMA (€)
50	19	Edificabile - zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) I.C.E. = 0,40 mq/mq	86	30,00	2580,00
50	546	Edificabile - zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) I.C.E. = 0,40 mq/mq	1190	30,00	35700,00
50	546	Zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. (criteri per l'edificazione); Sottozona agricola E3	510	1,50	765,00
		<b>Totale</b>			<b>39045,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>					
		Abbattimento 15% del valore (0.15x Totale)			-5856,75
		<b>VALORE FINALE</b>		<b>33188,25</b>	
				<b>ARROTONDAMENTO</b>	
				<b>33188,00</b>	

**LOTTO 2: Fabbricato di cui al Foglio 50 p.lla 547 e della relativa corte**

Per determinare il valore di mercato del fabbricato una prima stima ha visto la valutazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate espressi in Euro/mq riferiti alla superficie lorda.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: LUZZI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	480	L			

Tabella OMI

Oltre ai valori dell'OMI, sono state effettuate delle indagini specifiche sul mercato immobiliare della zona per quantificare i prezzi medi correnti delle vendite di costruzioni analoghe (ricavate presso studi notarili, studi commerciali, operatori del settore immobiliare). Dal risultato di queste indagini sono emersi valori di mercato per la zona che oscillano tra 300,00 €/mq e 500,00 €/mq riferito alla superficie commerciale lorda. Per il fabbricato in esame si ritiene equo assumere un valore unitario pari a 420,00 €/mq a cui applicare i vari coefficienti correttivi che tengono conto della tipologia, ubicazione, livello di piano, conservazione e manutenzione, vetustà, superficie calpestabile al fine di ottenere il valore di mercato dell'immobile.

Tipologia	Coefficiente
Classamento catastale A4	0.90
Ubicazione	
Zona edificata periferica	1.00

<b>Livello di Piano</b>	
<i>Piano Terra</i>	0.95
<i>Piano Primo</i>	1.00
<b>Conservazione e manutenzione</b>	
<i>Mediocre</i>	0.90
<b>Vetustà</b>	
<i>Epoca di costruzione</i>	0.85
<b>Superficie calpestabile</b>	
<i>Balconi, terrazze e simili</i>	0.25

*Coefficienti correttivi*

Per quanto riguarda la corte (particella 547), considerato che dal Certificato di Destinazione Urbanistica la stessa risulta come edificabile con I.C.E. 0.4 mq/mq, che il Vincolo per scopi idrogeologici imposto ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30 dicembre 1923 N. 3267: rischio Idrogeologico e Forestale ha natura di vincolo "conformativo" della proprietà privata finalizzato a tutelare un interesse pubblico (in questo caso la conservazione del buon regime delle acque, la stabilità e la difesa idrogeologica del territorio) e, cioè, può essere imposto su tutti di immobili che presentano determinate caratteristiche con la conseguenza che non implica forme di indennizzo per i proprietari e che lo stesso non comporta l'inedificabilità assoluta dell'area e impone ai proprietari l'obbligo di ottenere, prima della realizzazione dell'intervento previsto dallo strumento urbanistico, il rilascio della specifica autorizzazione da parte dell'amministrazione competente, che non tutta la superficie della particella è stata utilizzata per l'edificazione, si ritiene equo considerare come valore di mercato espresso in €/mq pari al 40% del valore assunto per la stima del terreno edificabile e cioè 12,00 €/mq.

Di seguito è riportato in tabella il valore di mercato del Lotto 2.

LIVELLO DI PIANO	VALORE DI MERCATO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA (mq)	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)	STIMA (€)
<b>Piano Terra</b>	420,00	76.67	$(0.90 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.85) \times 76.67 = 50.15 \text{ mq}$	21063,00
<b>Piano Primo</b>	420,00	61.16	$(0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.85) = 42.11 \text{ mq}$	17686,00

Piano primo (balconi)	420,00	6.52	(0.25)x6.52= 1.63 mq	684,60
Piano Terra (corte)	12,00	833.33	833.33	9999,96
		<b>Totale</b>		<b>49433,56</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
	Decurtazione spese sanatoria			-1600,00
	Abbattimento 15% del valore (0.15x Totale)			-7415,03
	<b>VALORE FINALE</b>			<b>40418,53</b> <b>ARROTONDAMENTO</b> <b>40418,00</b>

### LOTTO 3: Terreno di cui al Foglio 50 p.lla 260

Per la stima del valore di mercato del Lotto 3 si è preso atto della destinazione dello stesso. Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella 260 risulta come Zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. (criteri per l'edificazione); Sottozona agricola E5.

Per stimare quindi il valore di mercato del lotto si è fatto riferimento a diverse fonti. Sono state effettuate indagini di carattere immobiliare (agenzie immobiliari, tecnici che operano in quella zona), analizzato le compravendite avvenute recentemente nel Comune di Luzzi, visionato i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza relativamente al Comune di Luzzi.

Considerata la particolarità del lotto in esame, con buone caratteristiche in termini di ubicazione, giacitura, esposizione, forma, colture effettivamente praticate nel fondo, si ritiene congruo assegnare un valore unitario di 1,80 €/mq.

Di seguito è riportato in tabella il valore di mercato del Lotto 3.

FOGLIO	PARTICELLA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE (mq)	VALORE DI MERCATO (€/mq)	STIMA (€)
50	260	Zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. (criteri per l'edificazione); Sottozona agricola E5	3560	2,20	7832,00
<b>DECURTAZIONI</b>					
	Abbattimento 15% del valore (0.15x Totale)				-1174,80
	<b>VALORE FINALE</b>				<b>6657,20</b> <b>ARROTONDAMENTO</b> <b>6657,00</b>

**QUESITO 15 – Foglio riassuntivo**

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

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

**LOTTO 1 Descrizione dei beni:** Lotto di terreno di 1786 mq parte edificabile (1276 mq) in zona A.T.U.C. - Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato - I.C.E. = 0,40 mq/mq e parte agricola (510 mq) in zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. - criteri per l’edificazione sottozona agricola E3. Il Lotto è sito in agro del Comune di Luzzi alla c.da Marzio Nero.

**LOTTO 1**

**Identificazione catastale:**

Comune	Foglio	Particella	Superficie Totale
Luzzi	50	19	86 mq
Luzzi	50	546	1700 mq

**Natura del diritto e provenienza dell’immobile:** diritto di proprietà

**Condizione:** Attualmente il Lotto è nella piena disponibilità degli esecutati

**Limitazioni e vincoli:** Non esistono contratti di locazione ostantivi alla esecuzione immobiliare.

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda allo schema sintetico illustrativo, che raccoglie tutti i passaggi tra il creditore e i pignorati.

**Valore di stima:**

**VALORE LOTTO 1 PREZZO BASE**

**33188,00 EURO**

**LOTTO 2 Descrizione dei beni:** Fabbricato per civile abitazione costituito da 2 piani fuori terra sovrastante il terreno, realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, non conforme allo stato dichiarato. L'immobile è sanabile, con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'immobile è sito in agro del Comune di Luzzi alla c. da Marzio Nero.

**LOTTO 2**

**Identificazione catastale:**

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Consistenza
Luzzi	50	547	-	A/4	2	7 vani

**Natura del diritto e provenienza dell'immobile:** diritto di proprietà

**Condizione:** Attualmente il Lotto è nella piena disponibilità degli esecutati

**Limitazioni e vincoli:** Non esistono contratti di locazione ostantivi alla esecuzione immobiliare. Per le formalità pregiudizievoli si rimanda allo schema sintetico illustrativo, che raccoglie tutti i passaggi tra il creditore e i pignorati.

**Valore di stima:**

VALORE LOTTO 2 PREZZO BASE

40418,00 EURO

**LOTTO 3 Descrizione dei beni:** Terreno agricolo di 3560 mq in zona Agricola art. 52 LUR 19/2002 e s.m.i. (criteri per l'edificazione); sottozona agricola E5. Il fondo è sito in agro del Comune di Luzzi alla c.da Marzio Nero

**LOTTO 3**

**Identificazione catastale:**

Comune	Foglio	Particella	Superficie Totale
Luzzi	50	260	3560 mq

**Natura del diritto e provenienza dell'immobile:** diritto di proprietà

**Condizione:** Attualmente il Lotto è nella piena disponibilità degli esecutati

**Limitazioni e vincoli:** Non esistono contratti di locazione ostantivi alla esecuzione immobiliare. Per le formalità pregiudizievoli si rimanda allo schema sintetico illustrativo, che raccoglie tutti i passaggi tra il creditore e i pignorati.

**Valore di stima:**

**VALORE LOTTO 3 PREZZO BASE**

**6657,00 EURO**

### 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. Il compendio pignorato, per agevolare la vendita, è stato suddiviso in tre lotti. Per quanto riguarda il Lotto di cui fa parte il fabbricato, trattandosi di una unità immobiliare, anche se su più livelli, ed essendo questa univocamente determinata in proprietà e dimensioni, si è deciso di procedere alla vendita non frazionandola perché si snaturerebbe la funzionalità dell'immobile e la distribuzione degli spazi e dei servizi in esso contenuti.
2. Sono state riscontrate, per il fabbricato, alcune piccole difformità tra lo stato di presente agli atti e lo stato di fatto. Tali difformità, sono sanabili ai sensi della normativa vigente previa presentazione di idoneo progetto che dovrà essere corredato di tutti gli eventuali nulla osta degli Enti competenti.
3. Tali difformità necessitano di una variazione catastale per aggiornare il fabbricato allo stato di fatto.

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

[redacted] li 13/08/2024

Il C.T.U.

Ing. [redacted]