



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 29/2000 R.G.E.

Creditore Procedente

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.

Debitore

[REDACTED]

PERIZIA

RELAZIONE INTEGRATIVA

Consulente Tecnico di Ufficio:
Ing. Francesco CONVERTI



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 29/2000 R.G.E. Phoenix Asset Management s.p.a. contro XXXXXXXXXX

A) PREMESSA

In data 02.02.2021, il G.E. Dott.ssa Giuliana Gaudiano formulava al nominato sottoscritto CTU, sotto il vincolo del prestato giuramento, il seguente quesito:

“Letta la perizia di stima nonché la sua integrazione;
rilevato che l'esperto ha dapprima escluso la divisibilità dell'immobile pignorato (nella perizia del 20/2/2017 ha evidenziato che *“L'immobile come sopra descritto, essendo unità ben definita facente parte di complesso condominiale, appare tecnicamente impraticabile la divisione in altri corpi di fabbrica in quanto non vi sono superfici e/o condizioni planimetriche adatte sia interne che esterne”*) **mentre nella integrazione del 3/11/2017 ha concluso per la divisibilità dell'immobile** (*“L'immobile come sopra descritto, essendo unità ben definita facente parte di complesso condominiale, appare tecnicamente divisibile in altri corpi di fabbrica in quanto vi sono superfici e condizioni planimetriche adatte sia interne che esterne”*);
rilevata la necessità che il perito depositi **una relazione integrativa in merito alla divisibilità del bene**, e che quindi **stabilisca 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)** e chiarisca se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, **predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.”**

Disponeva il deposito della relazione integrativa entro il 18/04/2021 (di diritto entro il 19.04.2021).

In assolvimento al nuovo mandato assegnato, il sottoscritto C.T.U. produce la seguente relazione.
Fanno parte della presente relazione i documenti catastali, le planimetrie e gli allegati.

B) ATTIVITÀ DI CONSULENZA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'attività svolta è stata espletata nella rilettura degli atti di procedimento, essendo stati gli stessi depositati nell'anno 2017.

Inoltre, il sottoscritto consulente ha svolto le seguenti attività:

Visure immobili per il rilevamento di eventuali variazioni presso UTE di Cosenza alla data odierna controllando le relative planimetrie e gli elaborati in suo possesso e depositati in atti a suo tempo.

Ricognizione

Data 06.02.2017 è avvenuto sopralluogo in Via Taranto n. 26 del comune di Rocca Imperiale ove insiste l'immobile, eseguendo foto a suo tempo allegate e ha accertato la permanenza delle condizioni di valutazione dell'immobile.

Data ultimo sopralluogo 26.06.2017 data coincidente col reale accesso all'interno dell'immobile in presenza e con l'ausilio del nominato custode giudiziario dott. Antonio Carlo Colaci da Castrovillari. A detto sopralluogo seguì una nuova perizia che aggiornò i valori di stima precedentemente calcolati dell'immobile di cui è esecuzione.

Osservazioni

1. Nelle visure pubbliche catastali nulla è cambiato agli atti alla data odierna.
2. Sul giudizio della conformità urbanistica dell'immobile rimangono invariate le constatazioni già svolte e depositate in atti.
3. Mentre dopo la data di consegna dell'ultima perizia sono risultate variazioni presso i pubblici registri immobiliari ove compaiono nuove trascrizioni ed iscrizioni e precisamente, risulta:
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 02/06/2000 - Registro Particolare 8098 Registro Generale 10947 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1104/2000 del 11/04/2000 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- a. Trascrizione n. 25339 del 10/12/2019
- b. Trascrizione n. 7479 del 01/06/2020

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 25339 Registro Generale 32350 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2601/2019 del 28/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

- a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8098 del 2000

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2020 - Registro Particolare 7479 Registro Generale 9656 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1104/2000 del 11/04/2020 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
Nota disponibile in formato elettronico
- a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8098 del 2000

Ciò come risulta da ispezione ipotecaria da me eseguita in data 17.04.2021 si veda allegato.

C) Stima

I criteri di valutazione nelle varie fasi espletate sono stati basati su quello sintetico comparativo e sulla diretta esperienza del sottoscritto che opera in zona da oltre 30 anni.

1. Proprietà - Dati catastali restano confermati

L'immobile oggetto di valutazione insiste in comune di Rocca Imperiale sul foglio n. 27 mappale n. 183 col subalterno n. 1 come segue:

Situazione aggiornata al : 16/04/2021

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili individuati: 1

Motivazione: CTU-Proc. Esec. 29-2000 Tribunale di Castrovillari

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1000/1000	ROCCA IMPERIALE (CS) VIA TARANTO, Piano T	27	183	1	zonal cat. C/2	1	447 mq	Euro: 1.246,62

Nulla è cambiato rispetto al 2017.

D) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato a n. 4 piani fuori terra, oltre lastrico solare calpestabile (che funge da copertura sub. 6). L'immobile è riportato in catasto Fabbricati sul foglio n. 27, particella n. 183, sub1.

1. Descrizione immobile

Elenco delle particelle già allegato in atti sotto la voce "Elenco_Immobili".

La planimetria catastale depositata agli atti, che individua la consistenza dell'immobile esecutato grazie alle operazioni di rilievo svoltesi nel giugno del 2017 all'interno dell'immobile è risultata pressoché fedele allo stato di fatto, tranne che per un bagno (lato Ovest della planimetria come fu evidenziato nello schema allegato agli atti) risultato murato e quindi inaccessibile, perciò, non appariva allo stato dei luoghi nella disponibilità dell'immobile seppur riportato nella planimetria catastale appartenere al sub. 1 (presumo piuttosto, cosa da verificare, che detto servizio sia stato o ceduto volontariamente o che la proprietà del locale adiacente sottostrada sub. 2 ne abbia preso possesso con un'operazione di chiusura dell'accesso dal nostro e l'apertura di un accesso dal sub. 2, dato lo stato di abbandono durato ormai da circa un ventennio) -si veda planimetria allegata.

Sull'uscita lato Nord, simmetrica a quella lato Sud con civico n. 26, è presente un deposito a cielo aperto per materiali edili asservito a locale commerciale di Ferramenta allocato al piano superiore (livello strada), è impedito il libero accesso perché l'area condominiale (corte del fabbricato) risulta stabilmente recintata con paletti in ferro e reti, e gli accessi uno carrabile e un altro pedonale da scala con gradini in cemento, sono anch'essi sbarrati con cancelli chiusi con catenacci e serrature realizzati dalla proprietà del locale Ferramenta soprastante. In aderenza all'ingresso lato Nord è stata realizzata addirittura una struttura in acciaio semiaperta che funge da copertura al deposito di materiali a servizio della Ferramenta posta a piano strada su Via Taranto n.36-38-40 denominato "Il Paradiso della Brugola" di Amalia e Egidio Mitidieri. Tale struttura non risultava autorizzata sino alla data del 26.06.2017, ultimo sopralluogo, dal comune di Rocca Imperiale e perciò si presume essere stata realizzata abusivamente da altri nel periodo temporale tra il 05-01-2004, primo sopralluogo e il 14.02.2017 data di richiesta per vie brevi al comune di Rocca Imperiale, il quale confermò che nessun altro documento autorizzativo e/o di iniziativa privata (DIA, SCIA, ecc.) risultava depositato agli atti, se non la pratica di condono edilizio da definire (mancante e richiesti dal comune il certificato di idoneità statica dell'immobile e perizia giurata sullo stato e le dimensioni) -si veda relazione in atti del 2004 da me prodotta sul giudizio di conformità urbanistica e comunicazione n. prot. 332/2004 del 18-02-2004 dell'Ufficio del Comune di Rocca Imperiale.

L'ingresso principale (civico n. 34) fronte strada statale ex n. 106 oggi Via Taranto civico ex n. 26, risultava occupato esternamente su una quota di corte condominiale permanentemente da una esposizione di mobili appartenenti ad attività commerciale per la vendita di mobili, mentre all'interno l'atrio scale condominiale di accesso ai piani superiori e sotteriori pure risultava occupato con suppellettili e dépliant per lo più adibiti ad ufficio vendita.

In definitiva il vano scala e la relativa rampa che porta ai locali sotteriori dell'immobile che ci interessa risulta completamente aperto e i locali appaiono asserviti al mobilificio come depositi e non presentano impedimenti di sorta per l'accesso dal lato scala (non ci sono porte e/o altro, l'ingresso è libero). L'ingresso principale al vano scala da Via Taranto n. 34 risulta chiuso da porta vetrata in ferro oltre ad avere chiusura con saracinesca ad alzata elettronica di modo che il passaggio nelle ore di chiusura dell'attività commerciale è impedito. Le chiavi evidentemente sono in disponibilità della proprietà del locale commerciale per la vendita di mobili. (si riallegano foto)

L'accesso dalla rampa allo spazio condominiale a Sud dell'immobile, al sopralluogo del 26-06-2017 è risultato impedito con catena e cartello con scritta "Vietato L'Ingresso" e parrebbe addirittura che ciò sia stato preso in possesso da altra proprietà limitrofa posta a Sud, coincidente con la particella n. 182 locale piano sottostrada. (si riallegano foto).

2. Criteri di stima – Valutazione immobile

Per la valutazione del bene di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. tenne conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene addivenendo ad un valore di stima prudenziale di € 244.000,00 secondo il seguente schema:

Stima Fabbricato ad uso deposito e/o magazzino N.C.E.U. Fg. 27 Mapp.183 Sub. 1

Destinazione	Superfici Lorde (mq)	Valore Unitario €	Valore Totale €
deposito (S1)	478,98	550,00	€ 263.439,00
TOTALE STIMA RETTIFICATA		€ 244.000,00	

NB: in virtù della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 e succ.mod. e int. l'immobile può essere trasformato in laboratorio artigianale non molesto ovvero in attività commerciali, fermo restando i vincoli condominiali ovvero a garage.

A seguito del sopralluogo del 26.06.2017, il sottoscritto poté constatare l'effettiva accessibilità dell'immobile e in quella occasione si constatò che l'immobile esecutato poteva essere comodamente diviso in quanto presentava effettivamente n. 3 ingressi comodi (seppur occupati da altri soggetti che evidentemente dovevano essere invitati a sgombrare le vie di accesso e a fornire ove dovuto le chiavi di accesso delle proprietà condominiali- ad esempio ingresso principale su via Taranto). E' solo apparenza, evidentemente senza titolo, la detenzione di altri di porzioni condominiali che allo scadere dei termini di legge potrebbero usocapire: infatti il lato di accesso a Nord ove è svolta attività di deposito a servizio del negozio di ferramenta soprastante, che ha addirittura senza titolo, realizzato una tettoia proprio sul fronte di uscita Nord dell'immobile che ci interessa, ha anche chiuso con cancellate e reti di recinzione le aree e la rampa di accesso delle pertinenze condominiali.

3. Divisibilità / Valutazione / Formazione lotti

Pertanto, alla luce delle nuove considerazioni evidenziate nell'ultimo sopralluogo del 26.06.2017 e a seguito di accesso all'interno dell'immobile, il sottoscritto già all'epoca proponeva una doppia possibilità di scelta:

1. Vendere l'intero con una stima pari a € 244.000,00, tolte le spese di manutenzione e in quota a saldo della parte in condono (superficie ampliata (?) da verificare, idoneità statica spetta il pagamento in quota parte perché interessa l'intero immobile).
2. Ovvero dopo opportuna e comoda divisione in parti perfettamente equivalenti del valore pari a € 130.000,00 cadauna. Totale realizzo pari a € 260.000,00, dato dalla somma dei due ipotetici immobili una volta frazionati.

Tale possibilità fu schematizzata come segue, si veda ultima perizia depositata in atti:

Unità Immobiliare Via Taranto n. 26 comune di Rocca Imperiale (CS) – Foglio Catastale n. 27 Mappale n. 183 Catasto Fabbricati							
N. LOTTO	Subalterno	Piano e int.	Cat.	Classe	Vani/mq	rendita catastale	VALORE
LOTTO Unico	Sub1	Piano T	C/2	1	477	Euro: 1246,62	€ 244.000,00
DIVISIONE IN LOTTI							
LOTTO N. 1	Sub da assegnare in caso di frazionamento						€ 130.000,00
LOTTO N. 2	Sub da assegnare in caso di frazionamento						€ 130.000,00
VALORE TOTALE							€ 260.000,00

Ora il signor G.E. mi chiede:

"ommissis... una relazione integrativa in merito alla divisibilità del bene, e che quindi stabilisca 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) e chiarisca se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione."

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fefaf90eeebf77abe163114cd6cd

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

1. L'immobile oggetto di stima è suscettibile di separazione in natura.
2. Che lo stesso come sopra chiarito è comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario.
3. Si allega bozza di progetto di divisione.

Fermo restando che il pieno utilizzo dell'immobile è subordinato al reclamo degli accessi condominiali agli altri occupanti, alla regolarizzazione della situazione planimetrica catastale, in caso di divisione, e alla regolarizzazione del condono edilizio per la parte che ci interessa in quanto ancora non definito.

Quindi redigere per lo stesso a sensi vigenti leggi la certificazione di conformità degli impianti una volta ripristinatene la funzionalità anche al fine di immettere correttamente l'immobile sul mercato per acquisire nuova agibilità dei locali. I costi per dette operazioni furono stimati in circa €20.000,00.

Si rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni altro chiarimento.

Il C.T.U.

Data, 19 Aprile 2021

Ing. Francesco CONVERTI

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/04/2021 Ora 22:11:07
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T110085 del 17/04/2021

per dati anagrafici

Motivazione CTU-Proc. Esec. 29-2000 Tribunale di
Castrovillari

Richiedente CNVFNC per conto di 83002690788

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 16/04/2021
Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 17/12/1990

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

2. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/1995 - Registro Particolare 1337 Registro Generale 13669
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 22/05/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/1995 - Registro Particolare 2081 Registro Generale 21023

Ispezione telematica

Ispezione n. T110085 del 17/04/2021

per dati anagrafici

Motivazione CTU-Proc. Esec. 29-2000 Tribunale di
Castrovillari

Richiedente CNVFNC per conto di 83002690788

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 22/07/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1720 del 22/07/2015
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/06/2000 - Registro Particolare 8098 Registro Generale 10947
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1104/2000 del 11/04/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 25339 del 10/12/2019
2. Trascrizione n. 7479 del 01/06/2020
4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2015 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16467
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 2081 del 22/07/1995
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2081 del 1995
5. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 25339 Registro Generale 32350
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2601/2019 del 28/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8098 del 2000
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2020 - Registro Particolare 7479 Registro Generale 9656
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1104/2000 del 11/04/2020
ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROCCA IMPERIALE(CS)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8098 del 2000

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/04/2021 Ora 22:11:07
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Motivazione CTU-Proc. Esec. 29-2000 Tribunale di
Castrovillari

Richiedente CNVFNC per conto di 83002690788

Ispezione n. T110085 del 17/04/2021

PROGETTO DI DIVISIONE

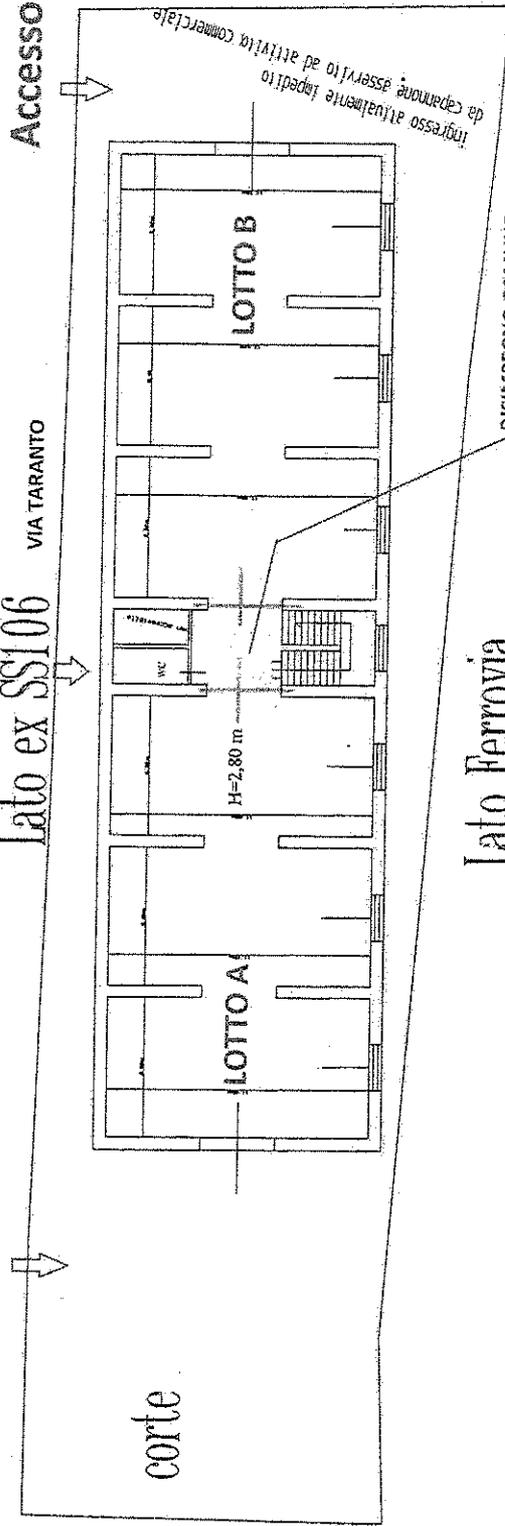
PIANTA LOCALI scala 1:200

Accesso comune Principale da Via Taranto

Lato ex SS106

VIA TARANTO

Accesso



Lato Ferrovia

DISIMPEGNO COMUNE