



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE
SEZIONE CIVILE

Procedimento esecutivo immobiliare n. N. 10/2024 R.G.E.I.

G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (parte mutuataria, datore di ipoteca)
[REDACTED] (parte mutuataria)

Via Pietà n. 96
88900 CROTONE - Frazione Papanice (KR)

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Roberto Taverniti

*iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Crotona al N. 107
iscritto all'Albo dei Periti ed Esperti stimatori del Tribunale di Crotona
C.F. TVRRRT52L24D122X - P.IVA 01319690796 - SDI: USAL8PV*

Piazza Mario Ciliberto, 21 - 88900 CROTONE

cellulare: 339 6051163

email: taverniti.roberto@gmail.com - PEC: roberto.taverniti@ingpec.eu

Premessa

In data 03.03.2024 il sottoscritto ing. Roberto TAVERNITI è stato designato *Esperto Stimatore (ES)* nell'Esecuzione immobiliare n. 10/2024 R.G.E.I. Tribunale di Crotone dal G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI. Il Giuramento Telematico è stato inoltrato in data 05.03.2024.

La suddetta esecuzione è stata promossa da:

_____ rappresentata e difesa da: _____

contro:

_____ parte mutuataria, datore di ipoteca); _____ parte mutuataria), residenti in Via Pietà n. 96 (Frazione Papanice) - 88900 CROTONE (KR).

per espropriazione immobiliare delle seguenti unità immobiliari (u.i.) site nella frazione Papanice del Comune di Crotone, così indicate in Catasto fabbricati:

1. Foglio 29, Particella 1308, Sub. 3, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale 108 m², Rendita Euro 160,36, Indirizzo Vie della Pietà n. 96 Piano 1;
 2. Foglio 29, Particella 1308, Sub.2, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 147 m², Rendita Euro 288,49, Indirizzo Vie della Pietà n. 96 Piano T;
 3. Foglio 29, Particella 1308, Sub. 6, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 7,5, Superficie catastale 189 m², Rendita Euro 267,27, Indirizzo Vie della Pietà n. 96 Piano 3;
- tutte intestate _____

_____ proprietà 1.000/1.000.

Alla data della redazione della presente relazione non si rilevano altri intervenuti.

Quesito 01:

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:

- *nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all. B);*

- nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.

Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare la bozza degli avvisi (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare

Acquisita la documentazione in atti, il sottoscritto ne ha effettuato una verifica quantitativa e qualitativa, integrandola con elaborati catastali e urbanistici prelevati per via telematica dall'Agenzia delle Entrate e dal Comune di Crotone.

Essendo presente in atti la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativa a ciascun bene, risultata corrispondente con i dati acquisiti, il sottoscritto ha ritenuto di essere in possesso della documentazione prescritta. Pertanto, non è stato necessario compilare e trasmettere l'Allegato B relativo alla segnalazione di documentazione mancante o inidonea.

Quesito 02:

entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene

Il Custode Giudiziario (CG) avv. Alfonso MANCUSO ha informato i debitori che in data 22.03.2024 alle ore 09:30 sarebbe stato effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di espropriazione, unitamente al sottoscritto ES, avvenuto regolarmente, come si evince dal *Verbale di accesso n. 1* contenuto nell'**ALLEGATO 01**.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha provveduto a controllare la conformità delle unità immobiliari alle planimetrie catastali preventivamente acquisite, ad eseguire verifiche metriche e il rilievo fotografico. Inoltre, sono state assunte informazioni utili per accertare la conformità urbanistica e amministrativa del fabbricato e per giungere ad una corretta stima del valore di mercato del compendio pignorato.

Come si evince dalla *Relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene* depositata in data 30.03.2024, è stato accertato che:

1. All'appartamento Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 3 posto al primo piano, si accede dal portone di ingresso al fabbricato posto al numero civico 56 di Via della Pietà. L'unità immobiliare (u.i.) non è provvista di portoncino di ingresso, perché rimosso. Pertanto, vi si accede liberamente dal vano scale. L'u.i. è intestata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1.000/1.000, che possiede le chiavi del portone di ingresso al fabbricato. Dato lo stato rustico, l'u.i. non è occupata, ma è completamente libera.

2. Al locale Foglio 29 P.IIIa 1308 Sub 2 posto al piano terra, si accede dal numero civico 52 di Via della Pietà. L'u.i., intestata al sig. [REDACTED] opera generalizzata, è stata concessa in locazione al sig. [REDACTED] nato [REDACTED] dell'attività denominata [REDACTED]. L'u.i. risulta occupata e condotta da [REDACTED].
3. All'appartamento Foglio 29 P.IIIa 1308 Sub 6 posta al terzo si accede dal portone di ingresso al fabbricato posto al numero civico 56 di Via della Pietà. L'unità immobiliare (u.i.) non è provvista di portoncino di ingresso, perché rimosso. Pertanto, vi si accede liberamente dal vano scale. È intestata al sig. [REDACTED] opera generalizzata, che possiede le chiavi del portone di ingresso al fabbricato. L'u.i. non è occupata, ma è completamente libera perché non possiede requisiti di abitabilità.

Quesito 03:

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Le tre u.i. espropriate si trovano nella frazione Papanice di Crotona, distante dal capoluogo di provincia circa 11,5 km. La frazione è collegata a Crotona tramite la strada provinciale 52 che inizia dalla strada Statale 106 al km 246,700 e termina all'inizio della frazione, per una lunghezza di 8,7 km. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quella di Cutro, che dista 10 km, e quella di Crotona, che dista 11,5 km. Per quanto concerne l'economia, i settori principali sono l'agricoltura e il lavoro impiegatizio. Circa l'80% dei 3.500 abitanti lavora a Crotona. I servizi di collegamento pubblici possono definirsi sufficienti.

La zona in cui sorge il fabbricato che contiene le tre u.i. è posta nel centro della frazione in cui sorge la *Chiesa della Pietà*, di interesse storico. In zona sono presenti alcune opere di urbanizzazione primaria (strade a servizio degli insediamenti, rete fognaria, rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile, illuminazione pubblica, rete dell'energia elettrica e telefonica). Le strade, la maggior parte senza marciapiedi, sono conformate al contesto collinare e fittamente edificato, senza zone verdi. Gli edifici non sono di tipologia omogenea, coesistendo fabbricati in muratura generalmente a due piani ed edifici con strutture di cemento armato a tre o quattro piani fuori terra, di modesto pregio architettonico. Per quanto concerne l'interesse nel mercato

immobiliare la frazione non è ricercata e l'offerta di immobili destinati ad abitazioni, attività commerciali, artigianali o terziarie eccede di molto la richiesta.

Il fabbricato che contiene le tre u.i. è un edificio con strutture di conglomerato cementizio armato (c.c.a.) composto da piano terra, piani in elevazione dal primo al terzo, con coperture a falde inclinate. Il collegamento tra i piani avviene tramite una scala interna in c.c.a. Le tamponature sono costituite da murature di laterizi e malta, con intercapedine di aria. I tramezzi sono costituiti da murature di laterizi e malta. I balconi e i terrazzi sono in c.c.a. con parapetti metallici. Esternamente il fabbricato si presenta con caratteristiche architettoniche minime e ordinarie. Le finiture di tipo civile, intonaco al quarzo plastico color viola chiaro, presentano segni di degrado, quali tinte sbiadite o decolorate, macchie, distacchi localizzati di intonaci e di calcestruzzi coprifermo di alcuni balconi, come si evince dalla *Documentazione fotografica* costituente l'**ALLEGATO 02**. Appaiono necessari a breve termine interventi di ripristino delle parti di intonaco distaccato o degradato e il rinnovo delle tinteggiature, per la messa in sicurezza dei balconi e per restituire uniformità estetica al fabbricato.

Trattandosi di tre u.i. distinte, è possibile trattarle come lotti autonomi.

LOTTO 1: immobile distinto dal Foglio 29, Particella 1308, Sub 3

L'u.i. è posta al piano primo del fabbricato precedentemente descritto. Vi si accede dal portone a livello strada distinto dal numero civico 56 di Via della Pietà. L'u.i. non è provvista di portoncino di ingresso, perché rimosso. Pertanto, vi si accede liberamente dal vano scale. Tempo addietro è stata destinata ad aule scolastiche, successivamente dismesse e demolite. Attualmente si presenta come unico vano allo stato rustico, privo di qualsiasi parete divisoria, impianti, pavimento e finiture. Le finestre e le porte-finestre sono in metallo con vetro semplice, con tapparelle avvolgibili manualmente in plastica. Lo stato di manutenzione è pessimo e sono necessari lavori di completa ristrutturazione tipici degli appartamenti per civile abitazione affinché vi sia corretta corrispondenza con l'attuale classamento catastale.

L'u.i., priva di tramezzi, ha una superficie utile (netta calpestabile) $S_u = 85 \text{ m}^2$. La superficie lorda di pavimento, compresi i muri perimetrali, è $S_{ip} = 96,00 \text{ m}^2$ e l'altezza del soffitto è di 2,90 m. Sono presenti un terrazzo scoperto di superficie $31,00 \text{ m}^2$ su Via Giotto e un balcone parzialmente coperto dai soprastanti di $9,00 \text{ m}^2$ su Via della Pietà, per una superficie complessiva non residenziale $S_{nr} = 40,00 \text{ m}^2$. Maggiori dettagli su dislocazione, dimensioni e ingombri dell'appartamento possono evincersi dalla pianta in scala 1:100, con indicazioni delle varie superfici, elaborata dal sottoscritto e contenuta nell'**ALLEGATO 03**. Dal confronto di questa con la planimetria catastale contenuta nello stesso allegato si evince che una porzione di circa 3 m^2

dell'u.i. fanno ora parte della confinante contraddistinta dal Sub 4, di altra proprietà. Infatti, la *Visura storica per immobile* del Sub 3 in trattazione (contenuta nel citato allegato) assegna all'u.i. una superficie catastale, escluse aree scoperte, di 99 m².

I dati catastali attuali sono: Foglio 29, Particella 1308, Sub. 3, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 4,5, Superficie catastale totale (comprese aree scoperte) 108 m², Rendita Euro 160,36, Indirizzo Vie della Pietà n. 96 Piano 1; Intestato:

proprietà 1.000/1.000.

L'u.i. confina a Nord con il Sub 4 della stessa P.lla 1308; ad Est con Via Giotto; a Sud con Via della Pietà; a Ovest con vano scale della stessa P.lla 1308.

LOTTO 2: immobile distinto dal Foglio 29, Particella 1308, Sub 2

L'u.i. è posta al piano terra del fabbricato precedentemente descritto. Vi si accede da ampio ingresso a livello strada distinto dal numero civico 52 di Via della Pietà. Attualmente è destinata a sala giochi e bar denominata , l'ingresso è munito di infissi metallici e vetri antisfondamento e di serranda a stecche di lamiera zincata avvolgibile. Gli ambienti si presentano ben rifiniti, in particolare: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di grande formato di buona qualità; le pareti sono regolarmente intonacate e tinteggiate di bianco, in talune zone del bar anche decorate e in altre zone munite di alta zoccolatura in vernice; parte dei soffitti sono dotati di controsoffitti in cartongesso, atti a contenere faretti per l'illuminazione; i rivestimenti del servizio igienico e dei locali ad altezza ridotta sono di qualità economica. Gli impianti comprendono: impianto idrico sanitario per bar e servizio igienico; impianto elettrico per illuminazione, attrezzature bar, giochi elettronici e climatizzazione con split. Lo stato di manutenzione è buono e non sono necessari lavori di manutenzione straordinaria a breve o medio termine.

Il locale terraneo presenta un ampio ingresso, con area destinata alle consumazioni ai tavolini di superficie utile pari a 57,00 m² munita di controsoffitto di altezza pari a 3,00 m e una zona per il banco consumazioni in piedi di 13,40 m² ed altezza 3,90 m con affiancato un locale WC, munito di anti-WC di 4,00 m². Attraverso un'ampia apertura in una muratura di separazione con altra parte del locale, si accede alla sala giochi di 32,00 m² di altezza pari a 3,90 m. In fondo a questa si trova una zona seminterrata di circa 30 cm destinata a deposito di 9,00 m² e preparazione vivande di 7,00 m², di altezza pari a 2,05 m. Su di essa è presente un soppalco di 16,00 m² e altezza 2,10 m destinato a consumazioni al tavolino, raggiungibile mediante una scala. La superficie utile (netta calpestabile di almeno 3 m di altezza) è $S_u = 106,40 \text{ m}^2$. La superficie calpestabile degli ambienti di altezza ridotta (seminterrato e soppalco) è $S_r = 32,00 \text{ m}^2$. La superficie lorda di pavimento,

compresi i muri perimetrali, è $S_{lp} = 147,00 \text{ m}^2$. Maggiori dettagli su dislocazione, dimensioni e ingombri dei vari ambienti possono evincersi dalla pianta in scala 1:100, con indicazioni delle varie superfici, elaborata dal sottoscritto e contenuta nell'*ALLEGATO 03*. Dal confronto di questa con la planimetria catastale contenuta nello stesso allegato, può evincersi una lieve difformità formale: la presenza di una porzione di muro divisorio. Dalla *Visura storica per immobile* del Sub 2 in trattazione si evince che la superficie catastale indicata coincide con la S_{lp} rilevata.

I dati catastali attuali sono: Foglio 29, Particella 1308, Sub.2, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 147 m^2 , Rendita Euro 288,49, Indirizzo Vie della Pietà n. 96 Piano T; Intestato [REDACTED] proprietà 1.000/1.000.

L'u.i. confina a Nord e ad Est con Via Giotto; a Sud con Via della Pietà; a Ovest il Sub 8 della stessa P.Illa 1308, di altra proprietà.

LOTTO 3: immobile distinto dal Foglio 29, Particella 1308, Sub 6

L'u.i. è posta al piano terzo del fabbricato precedentemente descritto. Vi si accede dal portone a livello strada distinto dal numero civico 56 di Via della Pietà. L'u.i. non è provvista di portoncino di ingresso, perché rimosso. Pertanto, vi si accede liberamente dal vano scale. Tempo addietro è stata destinata ad aule scolastiche, anche se con ripartizione interna tipica di un appartamento, ancora presente. I pavimenti sono in segato di marmo; gli impianti non sono funzionanti; le finestre e le porte-finestre sono in metallo con vetro semplice, con tapparelle avvolgibili manualmente in plastica. Lo stato di manutenzione generale è pessimo e sono necessari lavori di completa ristrutturazione tipici degli appartamenti per civile abitazione.

Si trovano: un corridoio-disimpegno di 8,60 m^2 ; la cucina di 18,50 m^2 ; il WC1 di 3,50 m^2 ; il soggiorno di 24,00 m^2 ; la sala da pranzo di 25,80 m^2 ; Il ripostiglio di 6,30 m^2 ; il WC2 di 4,30 m^2 ; un secondo corridoio-disimpegno di 8,80 m^2 ; la camera da letto 1 di 29,30 m^2 ; la camera da letto 2 di 21,00 m^2 ; la camera da letto 3 di 27,50 m^2 ; il balcone 1 affacciante su Via della Pietà di 2,90 m^2 ; il balcone 2 affacciante parte su Via della Pietà e parte su Via Giotto di 13,40 m^2 ; il balcone 3 affacciante su Via Giotto di 8,30 m^2 . L'u.i. ha una superficie utile (netta calpestabile) $S_u = 177,60 \text{ m}^2$. La superficie lorda di pavimento, compresi i muri perimetrali, è $S_{lp} = 189,00 \text{ m}^2$ e l'altezza del soffitto è di 2,90 m. La superficie complessiva non residenziale dei balconi è $S_{nr} = 24,60 \text{ m}^2$. Maggiori dettagli su dislocazione, dimensioni e ingombri dell'appartamento possono evincersi dalla pianta in scala 1:100, con indicazioni delle varie superfici, elaborata dal sottoscritto e contenuta nell'*ALLEGATO 03*. Dal confronto di questa con la planimetria catastale contenuta

nello stesso allegato si evince la sostanziale corrispondenza. Dalla *Visura storica per immobile* del Sub 6 in trattazione si evince che la superficie catastale indicata coincide con la S_{IP} rilevata.

I dati catastali attuali sono: Foglio 29, Particella 1308, Sub. 6, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza Vani 7,5, Superficie catastale 189 m² (escluse aree scoperte), Rendita Euro 267,27, Indirizzo Vie della Pietà n. 96 Piano 3; Intestato

proprietà 1.000/1.000.

L'u.i. confina a Nord e ad Est con Via Giotto; a Sud con Via della Pietà; a Ovest il vano scale della stessa P.Illa 1308 e con fabbricato in aderenza di altra proprietà.

Quesito 04:

predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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 copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità)

In data 14.03.2024 il sottoscritto ha eseguito le ispezioni ipotecarie sulle u.i. in trattazione, complete di note e successivi documenti correlati e raccolti nell'**ALLEGATO 04**.

Nel periodo dell'ultimo ventennio di competenza della Direzione Provinciale di Catanzaro, riguardo alle u.i.:

- F. 29 Part.Illa 1033 Sub 7, oggi identificata da F. 29 Part.Illa 1308 Sub 2;
- F. 29 Part.Illa 1033 Sub 8, oggi identificata da F. 29 Part.Illa 1308 Sub 3;

è registrato il seguente elenco delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Servizio di P.I. di CROTONE Iscrizione [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Nel periodo dell'ultimo ventennio di competenza della Direzione Provinciale di Crotone, riguardo alle u.i.:

- F. 29 Part.IIa 1033 Sub 7, oggi identificata da F. 29 Part.IIa 1308 Sub 2;
- F. 29 Part.IIa 1033 Sub 8, oggi identificata da F. 29 Part.IIa 1308 Sub 3;

è registrato il seguente elenco delle formalità:

Esecuzione Forzata N. 10/2024 R.G.E.I. Tribunale di Crotone

1. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted]
Pubblico ufficiale CILIBERTO GUGLIELMINA [redacted]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. [redacted] - Registro Particolare [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted]

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: [redacted]

Immobili precedenti

5. [redacted] - Registro Particolare [redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE - [redacted]
[redacted]
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

Nel periodo dell'ultimo ventennio di competenza della Direzione Provinciale di Crotone, riguardo alle u.i.:

- F. 29 Part.IIa 1308 Sub 2;
- F. 29 Part.IIa 1308 Sub 3;
- F. 29 Part.IIa 1308 Sub 6;

è registrato il seguente elenco delle formalità:

1. TRASCRIZIONE [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio [redacted] del [redacted]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted]
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: CATANZARO Iscrizione n. [redacted]
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE - UNEP Repertorio [redacted] del [redacted]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

Le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene sono contenute nell'*ALLEGATO 03*.

Le copie dei titoli di proprietà in favore del debitore sono contenute nell'*ALLEGATO 05*.

Quesito 05:

verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene

Mediante atto di cessione, rogito del notaio [redacted] rep. n.

[redacted] racc. n. [redacted] contenuto nell'*ALLEGATO 05*, i signori: [redacted]

[redacted]

ciascuno per i propri diritti, hanno ceduto i diritti della piena proprietà pari a 63/72 delle unità immobiliari distinte in Catasto fabbricati del Comune di Crotone

1. Foglio 29 P.IIIa 1033 Sub 7 in Via Pietà 96 P.T, cat. C/2;
2. Foglio 29 P.IIIa 1033 Sub 8 in Via Pietà 96 P.1, cat. A/3;
3. Foglio 29 P.IIIa 1033 Sub 4 in Via Pietà 96 P.3, cat. A/3;

al signor [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, che ha accettato.

Il possesso è pervenuto in parte per successione di [REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro del Comune di Crotona il [REDACTED] successiva denuncia integrativa registrata presso l'Ufficio del Registro del Comune di Crotona il [REDACTED] in parte per successione di [REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro del Comune di Crotona [REDACTED] parte per successione di [REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro del [REDACTED]

A seguito di Variazione modifica identificativo de [REDACTED] stesse unità immobiliari hanno assunto rispettivamente gli attuali identificativi catastali:

1. Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 2;
2. Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 3;
3. Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 6.

Quesito 06:

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

La descrizione attuale dei beni riportata nella risposta al punto *Quesito 03* coincide sostanzialmente con quella contenuta nel pignoramento, a parte il numero civico 59 indicato in quest'ultimo per le tre u.i., mentre in effetti il Sub 2 al piano terra ha numero civico 52 e i sub 3 e 6, rispettivamente ai piani 1 e 3 hanno numero civico 56.

Quesito 07:

proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Si segnalano le seguenti difformità.

Lotto 1

La planimetria del Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 3 rappresenta l'appartamento posto al primo piano munito di divisioni interne, tipiche del classamento A/3 (abitazione di tipo economico) indicato nella relativa visura storica per immobile. Attualmente l'immobile è privo di tramezzi, perché demoliti e si presenta come ambiente unico allo stato rustico, privo di impianti e finiture, caratteristico del classamento F/4 (unità in corso di definizione), così come rappresentato nella restituzione grafica del rilievo effettuato in sede di sopralluogo. Inoltre, dal confronto tra le due planimetrie, entrambe contenute nell'**ALLEGATO 03**, si evince che all'attualità manca una porzione di circa 3 m², ceduta senza alcun titolo abilitativo alla confinante u.i. distinta da Sub 4. Tale difformità produce la mancata corrispondenza del valore della superficie catastale di 99 m² (escluse aree scoperte) indicata nella corrispondente visura e quella attuale di 96 m². Le difformità riscontrate sono rilevanti.

L'eventuale correzione mediante aggiornamento catastale comporta spese e oneri piuttosto significativi rispetto all'atteso prezzo di vendita forzata. Pertanto, il sottoscritto ritiene di poter procedere con l'aggiornamento catastale solo a seguito di una conferma dell'ordine di variazione da parte del G.E.

Lotto 2

La planimetria del Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 2 rappresenta il locale terraneo senza una muratura interna che attualmente lo divide in due distinte zone, così come rappresentato nella restituzione grafica del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, contenuta nell'**ALLEGATO 03**.

Trattasi di difformità non rilevante e non necessita di aggiornamento catastale.

Quesito 08:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato contenente le u.i. pignorate si trova nella zona centrale della frazione di Papanice. Detta località è regolata dall'Art. 92 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Crotona. Tra gli obiettivi generali, tra gli interventi previsti per Papanice figura l'obiettivo *del consolidamento della frazione secondo il principio del completamento edilizio e del riammagliamento stradale, della connessione pedonale*

tra le parti, della creazione di una struttura dello spazio pubblico coerente con la localizzazione delle attrezzature e dei servizi. Nella zona in esame non sono previste nuove costruzioni e il completamento edilizio deve osservare l'indice di edificabilità territoriale (Slp/si) $it = 0,18 \text{ mq/mq}$.

Quesito 09:

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7)

Nell'atto cessione rogito del notaio [REDACTED] contenuto nell'**ALLEGATO 05**, si dichiara che il fabbricato contenente le tre u.i. cedute a [REDACTED] è stato legittimamente edificato in base e in conformità alla concessione edilizia n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Crotona in data [REDACTED] successiva variante n. [REDACTED] rilasciata dal medesimo comune in data [REDACTED] e non sono stati adottati, né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori. Acquisite le copie dei due titoli autorizzativi sopra menzionati (contenuti nell'**ALLEGATO 05**) si evince che l'autorizzazione edilizia n. [REDACTED] è stata rilasciata al sig. [REDACTED] e si riferisce ad un fabbricato a quattro piani fuori terra in Via Pietà – Papanice. Il numero dei piani e la via coincidono col fabbricato in esame. La variante n. [REDACTED] è stata rilasciata al sig. [REDACTED] e cita la precedente licenza edilizia n. [REDACTED]. Pertanto, si afferma che le dichiarazioni riportate nell'atto di cessione, corrispondenti al vero per quanto è possibile accertare, attestano la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. Non risulta essere stata rilasciata alcuna di dichiarazione di agibilità.

Quesito 10:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Le tre u.i pignorate, già distinte in tre diversi lotti, non possono essere comodamente suddivise in più sub lotti vendibili separatamente, essendo ciascuna dotata di un unico ingresso.

Quesito 11:

dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078

I beni non sono stati pignorati pro quota.

Quesito 12:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Lotto 1

L'u.i. Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 3 posta al primo piano non è provvista di portoncino di ingresso, perché rimosso. Pertanto, vi si accede liberamente dal vano scale. L'u.i. è intestata al sig.

1.000/1.000, che possiede le chiavi del portone di ingresso al fabbricato. Dato lo stato rustico, l'u.i. non è occupata, ma è libera.

Il titolo di possesso è l'atto di cessione rogito del notaio [redacted] contenuto nell'**ALLEGATO 05**. Questo riporta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento [redacted]

Lotto 2

Il locale Foglio 29 P.IIIa 1308 Sub 2 posto al piano terra attualmente è destinato a sala giochi e bar. L'u.i., intestata al sig. [redacted] sopra generalizzato, è stata concessa in locazione al sig. [redacted] titolare dell'attività denominata [redacted] occupata e condotta dal sig. [redacted]

Il titolo di possesso è l'atto di cessione rogito del notaio [redacted]

Il citato contratto di locazione contenuto nell'**ALLEGATO 05** in calce reca data [redacted] successiva alla trascrizione del pignoramento di [redacted] Il contratto è stato registrato il [redacted] e codice identificativo [redacted]

Non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

Lotto 3

3. L'appartamento Foglio 29 P.IIIa 1308 Sub 6 posta al terzo non è provvista di portoncino di ingresso, perché rimosso. Pertanto, vi si accede liberamente dal vano scale. L'u.i. è intestata al sig. [redacted] sopra generalizzato, che possiede le chiavi del portone di ingresso al fabbricato. Data l'inabitabilità a causa di impianti non funzionanti e finiture fatiscenti, l'u.i. non è occupata, ma è libera.

Il titolo di possesso è l'atto di cessione rogito del notaio [redacted]

Quesito 13:

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

Non ricorre l'ipotesi contenuta nel quesito.

Quesito 14:

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), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Sui beni pignorati non esistono vincoli ambientali, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Quesito 15:

indichi se la procedura abbia ad oggetto immobili che risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche comunicandolo tempestivamente al custode e indicando gli enti pubblici competenti

Gli immobili oggetto della procedura non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Quesito 16:

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del

valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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 (art. 568 co. 2 c.p.c.)

Il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* fornisce principi e linee guida sulle corrette metodologie di stima, a seconda delle diverse finalità della valutazione. Tra le metodologie di valutazione proposte si citano in ordine di preferenza: *market approach* (o del confronto di mercato); *income approach* (o dei ricavi); *cost approach* (o dei costi). Il metodo del confronto di mercato è il più rilevante, in ossequio alla risposta ad interrogazione scritta n. 4-06699 del Ministro della Giustizia in data 03.03.2017 nella quale si legge che “*lo scopo dell'intervento è stato, all'evidenza, quello di incentivare gli esperti nominati a procedere alla valutazione dei beni impiegando il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato*”. Quindi, non sono applicabili valutazioni fondate su quotazioni *O.M.I.*, *borsino immobiliare*, *expertise* perché trattasi di quotazioni e non di stime, rispetto alle quali la giurisprudenza di legittimità ha già avuto modo di precisare come esse siano “*...idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima*” (Cass. 25707/2015). Il metodo del confronto di mercato prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, riscontrate nella zona di riferimento, in un certo lasso di tempo e presuppone la concreta disponibilità dei cosiddetti *comparables*, comparabili, ossia degli atti di transazione. Per la zona in esame non sono risultati disponibili *comparables* sufficienti, attinenti e affidabili. Attualmente, per quanto riguarda gli appartamenti in frazioni del Comune di Crotona, come quello in trattazione, l'offerta supera la richiesta e la zona in esame non è ricercata a causa dello spopolamento. Nei casi in cui non sia possibile reperire *comparables* attinenti e del tutto affidabili, il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* consente di utilizzare il *metodo della stima comparativa*, basato sul confronto dell'immobile da stimare con altre unità poste in vendita di consistenza e prezzo richiesto noto, analizzando le analogie e le similitudini. I prezzi proposti e le consistenze delle unità immobiliari di confronto possono essere desunti da *indagini di mercato*. Con tale metodo, il valore di mercato, detto *OMV (Open Market Value)* dell'immobile da stimare è dato dal prodotto tra un valore unitario V_u opportunamente individuato e la superficie commerciale vendibile *SCV* dello stesso immobile espressa in metri quadri, determinata secondo norme codificate. Si precisa che col

termine *OMV* s'intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Al fine di stimare le u.i. pignorate col *metodo della stima comparativa*, il sottoscritto ha individuato un numero sufficiente di immobili in condizioni ordinarie simili a quello in trattazione per strutture, aspetto architettonico, metratura, finiture e dotazioni impiantistiche, dei quali ha acquisito i prezzi di vendita e le relative consistenze.

Per quanto concerne le abitazioni civili paragonabili a quelle in esame, i rapporti tra prezzo e consistenza di ciascuno di essi hanno fornito valori unitari V_u variabili da 500 €/mq a 800 €/mq, a seconda di alcune peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Gli immobili in trattazione hanno tipologia inferiore rispetto a quelli considerati, essendo caratterizzati da finiture interne degradate, mancanza di impianti funzionanti, serramenti e infissi in pessimo stato di manutenzione, inseriti in un fabbricato che richiede opere di rinnovo delle facciate a breve termine. Di ciò si terrà conto nel prosieguo introducendo opportuni coefficienti di adeguamento. Come dato di partenza per la valutazione, è appropriato assumere il valore unitario medio $V_m = 650$ €/mq.

Per quanto concerne i locali a destinazione commerciale paragonabili a quello in esame, i rapporti tra prezzo e consistenza di ciascuno di essi hanno fornito valori unitari V_u variabili da 700 €/mq a 800 €/mq, a seconda di alcune peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Come dato di partenza per la valutazione, è appropriato assumere il valore unitario medio $V_m = 750$ €/mq tra il valore minimo e il valore massimo sopra indicati.

LOTTO 1: u.i. Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 3 posta al primo piano di Via Pietà, 56 - Papanice

Per tenere conto dei fattori che influiscono sul valore unitario V_u , si considera il coefficiente correttivo K , dato dal prodotto dei rispettivi coefficienti di merito relativi alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'immobile riportati nella seguente tabella:

CARATTERISTICA	COEFF. KI
FATTORI POSIZIONALI	
Distanza dai servizi pubblici e commerciali	1,05
Possibilità di parcheggio	0,95
CARATT. INTRINS. EDIFICIO	
Vetustà e stato manutentivo	0,90
Qualità strutture, materiali e impianti	0,95
Densità abitativa	1,00
CARATT. INTRINS. UNITA' IMMOB.	
Fattore di superficie	1,05
Esposizione su tutti i lati	1,05
Piano non servito da ascensore	0,95
Stato di manutenzione appartamento	0,80
Grado finiture	0,80
Dotazione impiantistica	0,80
Suddivisione spazi interni	0,80
Luminosità	1,00
Panoramicità	1,00
K RISULTANTE	0,37

Di conseguenza, il valore unitario da applicare all'u.i. in trattazione è dato dal seguente prodotto:

$$V_u = K \times V_m = 0,37 \times 650,00 = 240,50 \text{ €/m}^2$$

Dato lo stato non ordinario e sostanzialmente rustico dell'u.i., il risultato ottenuto non può essere confrontato con le quotazioni immobiliari per ambito territoriale omogeneo (*zona OMI*) pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate*, che individuano per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Per la determinazione della consistenza (superficie commerciale vendibile *SCV*) si fa riferimento al *D.P.R. n. 138/98, allegato C*, e alla norma *UNI 10750:2005* sostituita dal 1° gennaio 2011 dalla norma *UNI EN 15733/201*, facendo riferimento alle misurazioni così come costatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici.

Nel seguente quadro sono riportate: la superficie lorda di pavimento, le superfici accessorie e delle pertinenze esclusive con i relativi coefficienti di omogeneizzazione; la risultante superficie commerciale vendibile *SCV*.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.
Superficie lorda dell'appartamento	96,00	1,00	96,00
Superficie del terrazzo scoperto	31,00	0,20	6,20
Superficie del balcone	9,00	0,25	2,25
Superficie commerciale vendibile SCV:			104,45

Con i dati in possesso, il valore di mercato dell'u.i. si ricava dal seguente prodotto:

$$OMV = 104,45 \times 240,50 = € 25.120,23$$

Arrotondando il precedente prodotto, si stima che il *valore di mercato OMV* del *Lotto 1* è:

$$OMV = € 25.120,00$$

Per individuare il *Prezzo base d'asta (PBA)*, detto anche *Valore di vendita giudiziaria FJV (Forced Judicial Value)* del lotto staggito, occorre effettuare adeguamenti e correzioni della stima del Valore di mercato *OMV* per tenere conto di eventuali anomalie e delle peculiarità delle vendite forzate. Tale variazione non è dettata o codificata da norme. Infatti, il valore di vendita forzata non segue la curva della *domanda e dell'offerta* alla base del libero mercato, essendo definito anche come *somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile* (linee guida ABI A.1.4.1). In ogni caso, nell'ipotesi di vendita giudiziale, non possono essere soddisfatte una o più delle condizioni richieste dalla definizione di valore di mercato. Infatti:

- a) non sempre è possibile visionare liberamente l'immobile;
- b) potrebbero esistere limitazioni alla pubblicità immobiliare;
- c) le condizioni di finanziamento del prestito necessario all'acquisto potrebbero differire rispetto ad una compravendita ordinaria;
- d) i tempi del trasferimento e quelli di entrata in possesso dell'immobile spesso sono incerti;
- e) l'immobile potrebbe non essere immediatamente libero.

Consultato telefonicamente il *Gruppo Edicom* (rete specializzata nella gestione delle vendite giudiziarie) non è risultata attualmente disponibile per gli operatori esterni una banca dati delle esecuzioni della città, ai fini della determinazione degli scostamenti del valore di vendita forzata dal valore di mercato stimato.

Pertanto, al fine di una vendita celere (in primo esperimento) non resta che quantificare la più probabile differenza tra *OMV* e *FJV* per mezzo di un'opportuna riduzione percentuale che tenga conto dei fattori di cui ai precedenti punti.

Per i punti a), b), c), d) si stima una riduzione complessiva del 15%. Per il punto e) generalmente la riduzione è del 5%.

Le spese per l'eventuale pratica di sanatoria per ricondurre la superficie dell'u.i. a quella catastale sono stimate pari a € 2.000,00.

Risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del Valore di mercato:

Riduzione per limitazioni: a visionare liberamente l'immobile; alla pubblicità immobiliare; alle condizioni di finanziamento del prestito; ai tempi di trasferimento e di entrata in possesso.	15%	x	€ 25.000,00	=	€ 3.750,00
Spese per eventuale sanatoria					€ 2.000,00
SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:					€ 5.750,00

Il valore di vendita giudiziaria in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = € 25.120,00 - € 5.750,00 = € 19.370,00$$

Pertanto, il *Valore di vendita giudiziaria FJV* è:

$$FJV = € 19.370,00$$

(diconsi Euro diciannovemilatrecentosettanta / 00)

LOTTO 2: u.i. Foglio 29 P.III 1308 Sub 2 posta al piano terra di Via Pietà, 52 - Papanice

Per tenere conto dei fattori che influiscono sul valore unitario V_u , si considera il coefficiente correttivo K , dato dal prodotto dei rispettivi coefficienti di merito relativi alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'immobile riportati nella seguente tabella:

CARATTERISTICA	COEFF. Ki
FATTORI POSIZIONALI	
Distanza dai servizi pubblici e commerciali	1,05
Possibilità di parcheggio	0,95
CARATT. INTRINS. EDIFICIO	
Vetustà e stato manutentivo	0,90
Qualità strutture, materiali e impianti	0,95
Densità abitativa	1,00
CARATT. INTRINS. UNITA' IMMOB.	
Fattore di superficie	1,00
Esposizione	1,10
Stato di manutenzione locale	1,00
Grado finiture	1,05
Dotazione impiantistica	1,05
Suddivisione spazi interni	1,00
K RISULTANTE	1,03

Di conseguenza, il valore unitario da applicare al locale terraneo in trattazione è dato dal seguente prodotto:

$$V_u = K \times V_m = 1,03 \times 750,00 = 772,50 \text{ €/m}^2$$

Per verifica, il risultato ottenuto può essere confrontato con le quotazioni immobiliari per ambito territoriale omogeneo (*zona OMI*) pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate*, che individuano per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo per unità

di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. La più recente tabella delle quotazioni immobiliari nella zona in esame riporta per la tipologia "Negozii" in stato conservativo "Normale" valori di mercato variabili da 690 €/mq a 780 €/mq. Si può constatare che il valore unitario stimato $V_u = 772,50 \text{ €/mq}$ è in linea con le rilevazioni dell' *Agenzia delle Entrate*.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CROTONE
 Comune: CROTONE
 Frazione: Sottosano/PARCORE/ROVERE
 Codice di avviamento
 Microzona catastale n. 0
 Tipologia prevalente: Attività di tipo economico
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozii	NORMALE	690	780	1	3,6	4,2	1

Per la determinazione della consistenza (superficie commerciale vendibile *SCV*), nel seguente quadro sono riportate: la superficie lorda di pavimento, le superfici accessorie e delle pertinenze esclusive con i relativi coefficienti di omogeneizzazione; la risultante superficie commerciale vendibile *SCV*.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.
Superficie lorda del locale	147,00	1,00	147,00
Superficie sopralco di altezza ridotta	16,00	0,40	6,40
Superficie commerciale vendibile SCV:			153,40

Con i dati in possesso, il valore di mercato del locale si ricava dal seguente prodotto:

$$OMV = 153,40 \times 772,50 = \text{€ } 118.501,50$$

Arrotondando il precedente prodotto, si stima che il *valore di mercato OMV* del *Lotto 2* è:

$$OMV = \text{€ } 118.500,00$$

Per individuare il *Valore di vendita giudiziaria FJV* si richiamano le argomentazioni esposte riguardo al *Lotto 1*.

Risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del Valore di mercato:

Riduzione per limitazioni: alla pubblicità immobiliare; alle condizioni di finanziamento del prestito; ai tempi di trasferimento e di entrata in possesso.	15%	x	€ 118.500,00	=	€ 17.775,00
Locale attualmente non libero.	5%	x	€ 118.500,00	=	€ 5.925,00
SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:					€ 23.700,00

Il valore di vendita giudiziaria in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = € 118.500,00 - € 23.700,00 = € 94.800,00$$

Pertanto, il *Valore di vendita giudiziaria FJV* è:

$$FJV = € 94.800,00$$

(diconsi Euro novantaquattromilaottocento / 00)

LOTTO 3: u.i. Foglio 29 P.IIa 1308 Sub 6 posta al terzo piano di Via Pietà, 56 - Papanice

Per tenere conto dei fattori che influiscono sul valore unitario V_u , si considera il coefficiente correttivo K , dato dal prodotto dei rispettivi coefficienti di merito relativi alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'immobile riportati nella seguente tabella:

CARATTERISTICA	COEFF. Ki
FATTORI POSIZIONALI	
Distanza dai servizi pubblici e commerciali	1,05
Possibilità di parcheggio	0,95
CARATT. INTRINS. EDIFICIO	
Vetustà e stato manutentivo	0,90
Qualità strutture, materiali e impianti	0,95
Densità abitativa	1,00
CARATT. INTRINS. UNITA' IMMOB.	
Fattore di superficie	0,95
Esposizione su tutti i lati	1,05
Piano non servito da ascensore	0,85
Stato di manutenzione appartamento	0,80
Grado finiture	0,80
Dotazione impiantistica	0,80
Suddivisione spazi interni	0,80
Luminosità	1,05
Panoramicità	1,05
K RISULTANTE	0,33

Di conseguenza, il valore unitario da applicare all'appartamento in trattazione è dato dal seguente prodotto:

$$V_u = K \times V_m = 0,33 \times 650,00 = 214,50 \text{ €/m}^2$$

Dato lo stato non ordinario dell'u.i., il risultato ottenuto non può essere confrontato con le quotazioni immobiliari per ambito territoriale omogeneo (*zona OMI*) pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate*, che individuano per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Per la determinazione della consistenza (superficie commerciale vendibile *SCV*) si fa riferimento al *D.P.R. n. 138/98, allegato C*, e alla norma *UNI 10750:2005* sostituita dal 1° gennaio

2011 dalla norma *UNI EN 15733/201*, facendo riferimento alle misurazioni così come constatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici.

Nel seguente quadro sono riportate: la superficie lorda di pavimento, le superfici accessorie e delle pertinenze esclusive con i relativi coefficienti di omogeneizzazione; la risultante superficie commerciale vendibile *SCV*.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.
Superficie lorda dell'appartamento	189,00	1,00	189,00
Superficie del balcone 1	2,90	0,25	0,73
Superficie del balcone 2	13,40	0,25	3,35
Superficie del balcone 3	8,30	0,25	2,08
Superficie commerciale vendibile SCV:			195,15

Con i dati in possesso, il valore di mercato dell'appartamento si ricava dal seguente prodotto:

$$OMV = 195,15 \times 214,50 = \text{€ } 41.859,68$$

Arrotondando il precedente prodotto, si stima che il *valore di mercato OMV* dell'appartamento è:

$$OMV = \text{€ } 41.900,00$$

Per individuare il *Valore di vendita giudiziaria FJV* si richiamano le argomentazioni esposte riguardo al *Lotto 1*.

Risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del Valore di mercato:

Riduzione per limitazioni: a visionare liberamente l'immobile; alla pubblicità immobiliare; alle condizioni di finanziamento del prestito; ai tempi di trasferimento e di entrata in possesso.	15%	x	€ 41.900,00	=	€ 6.285,00
SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:					€ 6.285,00

Il valore di vendita giudiziaria in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = \text{€ } 41.900,00 - \text{€ } 6.285,00 = \text{€ } 35.615,00$$

Pertanto, il *Valore di vendita giudiziaria FJV* è:

$$FJV = \text{€ } 35.600,00$$

Quesito 17:

informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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 (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.)

Per le u.i. ai piani in elevazione, inabitabili dato il loro stato di manutenzione, non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione.

Per il locale al piano terra destinato ad attività commerciale le spese di gestione per pulizie, manutenzione ordinaria, energia e simili si stima ammontino a circa € 1.500,00 annue.

Non essendo costituito condominio, non sono state deliberate spese straordinarie e non risulta alcun debito o spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Quesito 18:

restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti

Il presente elaborato peritale rappresenta la risposta alla richiesta.

Quesito 19:

invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria)

La presente relazione e gli allegati che la compongono, sono trasmessi a mezzo *pec* al creditore procedente, al debitore e al custode.

Quesito 20:

intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede

La richiesta sarà regolarmente osservata.

Quesito 21:

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente in forma elettronica: in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.

La richiesta sarà regolarmente osservata.

Quesito 22:

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)

La richiesta è regolarmente osservata. Si confronti l'**ALLEGATO 02**.

Quesito 23:

allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

La richiesta è regolarmente osservata. Per la consultazione della documentazione richiesta si rimanda ai relativi allegati, confrontando preventivamente l'ultimo paragrafo di questo elaborato: *Allegati e loro contenuti*.

Quesito 24:

provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email (non pec) entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E. (emmanuele.agostini@giustizia.it), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento

La richiesta sarà regolarmente osservata.

Allegati e loro contenuti

- **ALLEGATO 01.** Verbale di accesso n. 1;
- **ALLEGATO 02.** Documentazione fotografica;

- *ALLEGATO 03: Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie, visure storiche); Restituzioni grafiche dei rilievi planimetrici;*
- *ALLEGATO 04. Ispezioni ipotecarie, quietanze dei pagamenti;*
- *ALLEGATO 05. Atti notarili e amministrativi*

Crotona, 23.04.2022

L'Esperto stimatore
ing. Roberto Taverniti