

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## Incarico e generalità

- Il sottoscritto Ing. Francesco Lumare, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone con n° 404 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Crotone.
- All'III.mo Sig. G.E. dr. Emanuele AGOSTINI del Tribunale di Crotone.

**Procedimento esecutivo immobiliare n° 50/2023 R.G.E.I.**

tra

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

contro

**omissis**

In data 01.12.2023 il sottoscritto, nominato esperto dal **G.E. dr. Emanuele AGOSTINI** con decreto del 27.11.2023 nel procedimento in epigrafe, prestava il giuramento di rito dopo l'assunzione dell'incarico.

Tale giorno, inoltre, veniva affidato allo scrivente il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1) 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;

2) 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.

3) 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.);

4) 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);

5) 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 di provenienza del bene;

6) 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;

7) 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;

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9) 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).

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;

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;

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;

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

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;

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;

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.);

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.)

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

19) invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo 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 posta ordinaria);

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;

21) depositi, nel fascicolo telematico almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, redatto in conformità ai modelli predisposti dal G.E., (per come statuito dall'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., così come modificato dalla Riforma Cartabia) 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.;

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);

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;



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;

### Premessa

L'anno 2023, il mese di dicembre, il giorno 13, alle ore 11:00, il sottoscritto ing. Francesco Lumare, nominato esperto del Giudice dott. Emmanuele Agostini nel procedimento 50/2023 R.G.E.I. alla presenza dell'avv. De Renzo, nominata Custode Giudiziario da inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Via Bellavista n. 14 del comune di Crotona "Frazione Papanice", identificato al N.C.E.U. di Crotona come foglio di mappa n. 19, particella 221, sub. 12. Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico e sono state annotate su separati fogli le caratteristiche costruttive e di finitura. Allo stato l'immobile risulta essere disabitato. Alle ore 11:15 il sottoscritto sospende le operazioni peritali.

I risultati degli accertamenti e delle indagini eseguite vengono di seguito riportati.

### Risposte ai quesiti

- 1) *"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi 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: compila il modulo predisposto e lo trasmette 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 bozza degli avvisi (All. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;*

### Documentazione prodotta – atto di pignoramento del 24.07.2023 rep. 638

Nell'atto di pignoramento del 24.07.2023 n. rep. 638, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Crotona – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29.08.2023 R.P. 4865 R.G. 6132, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà del signor omissis, **la quota di 1/1 del diritto di proprietà di:**

1. immobile sito nel Comune di Crotona alla via Bellavista n. 14, Piano Terra, identificato in catasto fabbricati al foglio 29, particella 221, sub. 12, categoria A/3 di vani 3,5;

Dalla certificazione allegata al fascicolo di parte risulta:

- all'esecutato, omissis , la quota intera di piena proprietà oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione del 09.06.2005 Notaio Capocasale Mario rep. 95302 – trascritto presso la conservatoria di Crotona in data 25/06/2005 ai nn.414/287;
- precedentemente l'immobile deriva da successione di omissis, giusta denuncia num.555 vol.152 del 27/08/1996, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 08/05/1997 ai nn.8905/7572 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar CAPOCASALE MARIO del 09/06/2005, rep. 95302/19751, trascritta presso





la Conservatoria di Crotone addì 06/11/2017 ai nn.6356/5111 a favore di omissis,

Verifica

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo inerente il procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n° 50/2023 R.G.E.I. è stata riscontrata la certificazione notarile del 25/09/2023 sostitutiva del certificato ipocatastale riportante trascrizioni, iscrizioni e privilegi, a favore e contro, riferiti ai venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento dalla quale risulta che l'immobile a tutto il 29/08/2023 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Crotone il 29/08/2023 ai nn.6132/4865 emesso dal Tribunale di CROTONE e notificato il 24/07/2023 contro omissis a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Crotone il 19/04/2023 ai nn.2892/130 emesso dal Tribunale di CROTONE il 26/09/2022 per EURO 260.000,00 a garanzia di EURO 233.942,74 contro omissis a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Crotone il 14/09/2018 ai nn.5378/4222 emesso dal Tribunale di CROTONE e notificato il 10/08/2018 contro omissis a favore PROXIMM SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile al catasto Fabbricati FI.29 p.IIa 164 sub. 12.

Inoltre, dopo aver eseguito le visure presso gli Uffici Provinciali di Crotone

– Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni pignorati sono così identificati e descritti:

Comune di Crotone, Catasto Fabbricati,

Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
29	221	12		A/3	1	3.5 vani	€ 124,72

- 2) **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.**

Come sopra riportato la verifica sullo stato di occupazione e/o detenzione dei beni è stata eseguita in data 13.12.2023 alla presenza dell'avv. De Renzo ed in data 19.01.2024 alla presenza dell'esecutato.

Breve descrizione dei beni pignorati

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è situato alla via Bellavista n. 14 del Comune di Crotone nella frazione Papanice. Si tratta di un corpo di fabbrica disposto su tre piani fuori terra.





#### Accertamento sullo stato di occupazione e/o detenzione

Durante i sopralluoghi effettuati in data 13.12.2023 e 19.01.2024, presso l'immobile oggetto del procedimento esecutivo immobiliare è emerso che allo stato attuale questo risulta disabitato.

- 3) *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.);*

L'immobile pignorato è posto al piano terra del fabbricato ubicato in via Bellavista n. 14 nel Comune di Crotona (KR) nella frazione Papanice, in una zona centrale del paese a praticamente all'ingresso dello stesso.

#### u. i. sita nel comune di Crotona, distinta al NCEU Fg. 29 p.IIa 221 sub. 12 – cat. A/3 – Classe 1 – Rendita € 124,72

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano terra, di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra,

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura in mattoni pieni, i solai sono in laterocemento. La tramezzatura è stata realizzata in mattoni forati. Gli intonaci esterni ed interni sono stati realizzati secondo le tecniche del tipo tradizionale a tre fasi. Tutti gli infissi sono stati realizzati in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti di tutti gli ambienti sono stati realizzati in mattonelle in ceramica. Le pareti sono tinteggiate con idropittura.

Detta unità immobiliare della superficie calpestabile di circa 53 mq, identificata in catasto del comune di Crotona al Foglio 29 particella 221 subalterno 12 è composta da un corridoio ingresso, una cucina, un vano soggiorno una camera da letto ed un bagno.



- 4) ***Predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e 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 di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito 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);***

Dalla certificazione notarile del 25/09/2023 allegata al fascicolo di parte risulta:

all'esecutato, omissis, la quota intera di piena proprietà del bene oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fg. 29 p.la 164 sub. 12 da se stesso e da omissis, in virtù di atto di divisione per notar CAPOCASALE MARIO del 09/06/2005, rep. 95302, trascritto presso la Conservatoria di Crotona addì 25/06/2005 ai nn.414/287;

Per il bene innanzi descritto risultano iscritte le seguenti formalità e più precisamente:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Crotona il 29/08/2023 ai nn.6132/4865 emesso dal Tribunale di CROTONE e notificato il 24/07/2023 contro omissis a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA;
  - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Crotona il 19/04/2023 ai nn.2892/130 emesso dal Tribunale di CROTONE il 26/09/2022 per EURO 260.000,00 a garanzia di EURO 233.942,74 contro omissis a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA;
  - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Crotona il 14/09/2018 ai nn.5378/4222 emesso dal Tribunale di CROTONE e notificato il 10/08/2018 contro omissis a favore PROXIMM SPA con sede in MILANO.
- 5) ***verifichi, pertanto, 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;***

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, identificato al NCEU di Crotona come Foglio 29 p.la 221 sub 12, appartiene al signor omissis;

- all'esecutato, omissis, la quota intera di piena proprietà oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione del 09.06.2005 Notaio Capocasale Mario rep. 95302 – trascritto presso la conservatoria di Crotona 25/06/2005 ai nn.414/287;
- precedentemente l'immobile deriva da successione di omissis, giusta denuncia num.555 vol.152 del 27/08/1996, trascritta presso la Conservatoria di Catanzaro addì 08/05/1997 ai nn.8905/7572 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto per notar CAPOCASALE MARIO del 09/06/2005, rep. 95302/19751, trascritta presso



la Conservatoria di Crotona addì 06/11/2017 ai nn.6356/5111 a favore di omissis.

- 6) *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;*

Così come riportato nella risposta al quesito n. 1, lo scrivente può accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, rilevando che i dati indicati in pignoramento consentono la loro univoca identificazione, anche se sulla planimetria catastale l'unità immobiliare è stata indicata erroneamente col n. 164.

- 7) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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;*

Oltre all'errore descritto al punto precedente è stata rilevata soltanto una piccola difformità rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Crotona e dell'Agenzia del territorio della Provincia di Crotona consistente in una errata posizione di un infisso interno e di un infisso esterno. A rigore sarebbe necessario un aggiornamento degli atti catastali, tuttavia si è preferito non procedere alle variazioni catastali necessarie, quantificandone comunque i costi, decurtandoli successivamente dalla valutazione esperita.

- 8) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Secondo lo Strumento Urbanistico in vigore, P.R.G. del comune di Crotona, il bene pignorato ricade in zona normata dall'Art. 53 Tessuto da consolidare

1. *Normativa funzionale:*

- Usi previsti: R1, R2, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T9, H1
- Usi regolati: T1, T2, T3, T6 = max 30% Slp

2. *Indici urbanistico-ecologici e altezze*

In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione:

- If = 1,0 mq/mq
- Ip = 20%
- H = 21 m
- A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

- 9) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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).*

Dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini svolte presso gli uffici comunali è emerso che l'immobile in





questione fa parte di un fabbricato, inizialmente costituito da un piano terra ed un primo piano, realizzato con Concessione n. 31/NC del 02/09/1957 rilasciata dal Sindaco del Comune di Crotone al sig. omissis, Successivamente lo stesso fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi volti alla realizzazione di un ulteriore piano (terzo fuori terra) autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 44/S del 10.03.2006. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in trattazione è conforme ai titoli abilitativi su menzionati, ma non è stata riscontrata la dichiarazione di agibilità.

**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;**

Il complesso immobiliare pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare già accatastata.

Per cui si potrà procedere alla vendita dell'immobile secondo l'elenco appresso riportato, corrispondente allo stato attuale del bene e coincidente con l'identificazione catastale:

**Lotto a)** Unità immobiliare sita nel comune di Crotone "Frazione Papanice" alla via Bellavista n. 14, identificata al NCEU al Foglio 29 p.la 221 sub 12.

**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;**

L'immobile in questione è stato pignorato per intero.

**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 risultino 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;**

Durante i sopralluoghi effettuati in data 13.12.2023 e 19.01.2024, presso l'immobile oggetto del procedimento esecutivo immobiliare è emerso che allo stato attuale questo risulta libero.

**13) 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 in narrazione non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

**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;**

Nessun vincolo grava sui beni pignorati.

**15) 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.);*

#### Indagini specifiche di mercato e metodi di stima.

Il sottoscritto perito ha esaminato anzitutto se la zona interessata è o meno in fase dinamica o statica perchè nella fase dinamica si hanno variazioni e si debbono esaminare effetti perturbatori del mercato.

I dati sono stati cercati con oculatezza e si sono considerate vendite di beni di ampiezza paragonabile a quello del bene in esame.

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito.

E' necessario, ad esempio, nel caso di immobili fare una qualificazione di appartamenti e di terreni di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare o meglio, considerando appartamenti che abbiano caratteristiche strutturali in senso lato e poi mediante aggiunte e detrazioni, si riesce a paragonarlo con quello in esame.

Non ultimo, sono stati tenuti in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati.

#### Metodi di stima.

I metodi di stima che attualmente noi conosciamo sono cinque e cioè: il valore di mercato; il valore complementare; il valore di trasformazione; il valore di surrogazione; il costo.

Di questi cinque metodi di stima lo scrivente userà la prima e cioè: il più probabile valore di mercato. Incidentalmente si nota che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale si può fondare per comparare grandezze economiche, è rappresentata dai prezzi.

Ecco perché si può usare la locuzione: Il più probabile prezzo in comune commercio.

#### Valutazione

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante;

L'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;

Per quanto interessa la presente valutazione, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di immobili e delle relative consistenze, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui compendi realizzati nelle zone circostanti e zone equivalenti. Si è preferito estendere notevolmente il raggio di tali indagini in modo da includere in dette valutazioni più parametri possibili.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili presi a termini di paragone.

Si possono in fondo utilizzare due gruppi di metodi: stime analitiche a capitalizzazione di reddito e stime sintetiche.

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso.

Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato; useremo il prezzo di stima a metro quadro di superficie.



Per quanto innanzi esposto, lo scrivente perito ritiene opportuno stimare l'immobile con il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Stima sintetico-comparativa. Valutazione a mq di superficie.

In base alle destinazioni attuali degli immobili, oltre alle indagini di mercato personalmente condotte sul posto, ed eseguiti gli opportuni confronti e computi, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione di poter indicare, per l'immobile in trattazione il prezzo unitario di mercato, al metro quadro, di:

Lotto a	u.i. censita al NCEU Foglio 23 p.IIa 543 sub 14	€/mq	500,00
---------	---	------	--------

Passando ai conteggi si ha:

lotto a)	Foglio 29 p.IIa 221 sub 12	mq 66.33 x €/mq 600,00	€	39.798,00
	loggia	mq 2.19 x €/mq 300,00	€	657,00
		Spese tecniche: (aggiornamento atti catastali)	€	500,00
	<b>SOMMANO</b>		<b>€</b>	<b>39.955,00</b>

Dai dati riportati emerge che:

l'importo complessivo dei beni valutati ammonta ad **€ 39.955,00**;

Siccome però nessuna stima è certa, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno dei valori prima riportati.

- 16) *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.);*

Dalle informazioni raccolte è emerso che non vi sono spese di gestione o di manutenzione

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

I risultati dell'indagine svolta sono stati descritti singolarmente in apposita relazione, redatta nel rispetto dei quesiti richiesti.

- 18) *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);*

L'elaborato peritale è stato depositato c/o il Tribunale di Crotone nei termini stabiliti dal G. E.

- 19) *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*



Il sottoscritto CTU sarà presente all'udienza fissata per il giorno 01 marzo 2024 al fine di poter rendere eventuali chiarimenti sull'elaborato peritale stesso.

- 20) *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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

L'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, è stato depositato nel rispetto dei requisiti richiesti.

- 21) *alleggi 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);*

All'elaborato peritale è allegata una documentazione fotografica (Allegato 9) che ritrae l'immobile pignorato sia all'interno che all'esterno.

- 22) *alleggi 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;*

All'elaborato peritale sono state allegate le planimetrie del bene immobile, le relative visure catastali attuali, nonché la copia delle Autorizzazioni e Concessioni Edilizie che hanno reso possibile realizzare i beni oggetto di esecuzione.

- 23) *provveda a redigere, su apposito foglio a parte, 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.*

E' stata redatta su foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenete gli elementi di cui al precedente punto 3 dei quesiti posti dal G.E.

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure ipotecarie;
3. Visure catastali;
4. Ortofoto;
5. Stralcio Strumento Urbanistico;
6. Planimetria catastale;
7. Rilievo u.i. Fg. 29 p.IIa 221 sub. 12;
8. Copia Titoli Abilitativi;
9. Documentazione fotografica;
10. Descrizione dettagliata dei beni;

Crotone, li 16 febbraio 2024

Il C.T.U.

FRANCESCO LUMARE INGEGNERE  
ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONE N. 404



Pagina 12 di 12