

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.E. N. 41/2020 PROMOSSA DA SIENA NPL 2018 SRL BANCA SPA (GIA' BANCA SAI), CREDITRICE PROCEDENTE, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO GAETANO NICOTERA, NEI CONFRONTI DI ██████████ ██████████, DEBITORE, RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVVOCATO ANNA MURACA.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ADELE FORESTA

C.T.U. : Ing. OTTAVIO ARCIERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ottavio ARCIERI, domiciliato a Lamezia Terme in Via Dario Galli 5, con studio professionale in via Piave n° 12, nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Adele Foresta, con Decreto del 05.03.2021, Consulente Tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva promossa da SIENA NPL 2018 SRL, creditrice procedente, contro ██████████ ██████████, debitore, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

1. “ ***Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni***”;
2. “ ***Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17***”;



3. **“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta ad altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;**
- per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea”:**
4. **“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi, confini) e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.”**
5. **“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti” .**
6. **“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;**



7. ***“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;***
8. ***“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;***
9. ***“Riferisca l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa***



coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le ventuali obbligazioni propter rem)”;

10. **“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni”;**

11. **“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;**

12. **“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T.U, ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85”;**



13. ***“In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del D:P:R: 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;***
14. ***“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l’affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;***
15. ***“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese***



condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise";

- 16. "Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni , al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta";**
- 17. "Estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato J.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".**

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U., per ottemperare all'incarico del G.E., dopo aver esaminato attentamente il fascicolo con tutta la documentazione agli atti, effettuati i primi informali rapporti con le parti in causa e presso gli enti sotto la giurisdizione dei quali ricade l'immobile esecutato, iniziava le operazioni peritali inviando avviso di sopralluogo per il



giorno 24.03.2021 alle ore 15,00 mediante PEC agli avvocati delle parti in causa: Avv. Anna Muraca, per la parte debitrice, ed Avv. Gaetano Nicotera per la parte creditrice.

Il giorno stabilito per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura sito al piano terra di un edificio realizzato a più piani fuori terra ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ), frazione Sambiasse in Largo Enrico Vanoni, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme (già Sambiasse) al foglio di mappa n. 81, p.lla n. 427 sub 22, zona cens. 1, cat. C/6, classe 2, consistenza: 70 mq; superficie catastale 90 mq; Rendita: 108,46, oltre al sottoscritto sono risultati presenti:

- Il Sig. ██████████ ██████████, proprietario dell'immobile;
- il mio collaboratore Ing. Carlo Arcieri.

Dopo aver proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi per cui è causa, il sottoscritto invitava il sig. ██████████ a voler fornire tutti gli elementi utili ai fini della consulenza.

Lo scrivente assieme al proprio collaboratore ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo all'attenta osservazione delle condizioni generali e di tutte le rifiniture dell'immobile oggetto di pignoramento, al rilievo metrico piano altimetrico dell'immobile, nonché ad effettuare una puntuale documentazione fotografica sia interna che esterna dello stesso (verbale di sopralluogo allegato n. 1).

In data 20 aprile 2021 si è proceduto, presente il proprietario ed il mio collaboratore ad un ulteriore sopralluogo per recepire ulteriori dati dell'immobile (verbale di sopralluogo allegato n.1).

Dopo un'attenta analisi di tutti gli elementi a disposizione ricavati dal sopralluogo e dagli accertamenti effettuati presso:

- Agenzia del Territorio, Uffici del Catasto di Catanzaro;
- Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro;



- l'archivio notarile di Catanzaro;
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme,

lo scrivente è passato alla stesura della seguente relazione per rispondere ai quesiti richiesti dal G.E.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”

Dall’esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva risulta che la documentazione richiesta ai sensi dell’art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ è idonea ed è stata regolarmente inoltrata.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

2. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;

Come già indicato nella risposta al primo quesito la documentazione richiesta ai sensi dell’art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. è stata regolarmente inoltrata da parte del creditore, “è completa ed idonea “.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

3. “Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta



documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta ad altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; ; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;

Come già riferito in precedenza **la documentazione agli atti è completa ed idonea** ed in regola per poter procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17..

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

4. “Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.”

L'immobile pignorato oggetto di stima è un locale box - autorimessa posto al piano terra di un fabbricato a quattro piani fuori terra sito nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in Largo Enrico Vanoni della Frazione Sambiasse.

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (Sezione Sambiasse) al foglio n. 81 particella n. 427, sub 22, Cat. C/6 Classe 2; consistenza: 70 mq; superficie catastale 90 mq; Rendita: 108,46.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva N.R.G. 41/2020 ed oggetto di stima è pertanto un box autorimessa, i cui dati catastali sono quelli sopramenzionati, e fa parte di un edificio a più piani realizzato alla fine degli anni sessanta - inizio degli anni settanta con



titolo abilitativo, Determina N. 188 del 24.08.1968, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sambiase (allegato N. 2) ed integrato, diventando corpo unico, ad un edificio a più piani realizzato precedentemente, negli anni sessanta, dal nonno dell'esecutato, ██████████ ██████████, su terreno comprato nel 1959 con atto di compravendita del Notaio Galati del 27.19.1959 Rep. N. 16868. (allegato N. 3).

Successivamente alla costruzione dell'intero edificio di cui il bene esecutato fa parte e' stata rilasciata dal Comune di Lamezia Terme una Concessione Edilizia in sanatoria N. 174 del 14.03.2017 relativa al secondo piano dell'edificio in testa a ██████████ ██████████ ██████████, zia di ██████████ ██████████; esistono altre due pratiche di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (fasc.li n. 4858/1 e 4859/1), in testa ad altri due zii dell'esecutato, non ancora espletate .

Nella visura catastale l'immobile è così indicato:

Comune di: Lamezia Terme (Sambiase) Prov. di: Catanzaro
Foglio: 81 Particella: 427 Sub: 22 ; zona cens. 1; Categoria: C/6 ; Classe: 2 ; Consistenza: 70 mq ; superficie catastale: 90 mq ; rendita: 108,46 Intestatario: ██████████ ██████████ ██████████;

Confini: l'immobile esecutato confina con il vano scala ed autoclave dell'edificio di cui fa parte e con affaccio su largo Enrico Vanoni e Via Gentile.

Dalla stessa visura emerge la **corrispondenza** con i dati riportati nell'atto di pignoramento:

- **Intestatario: Sig . ██████████ ██████████ ██████████;**
Testamento olografo n. 16063 Notaio Dott Panzarella (all. 5)

Il presente pignoramento si estende a tutti i diritti, accessori, pertinenze, costruzioni, accessioni, servitù attive, ampliamenti, sopraelevazioni e a tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato.



DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

L'unità immobiliare soggetta a procedura esecutiva di pignoramento è un locale box autorimessa ubicato in un fabbricato "residenziale" elevantesi per quattro piani fuori terra; dotato di scala interna di collegamento tra i piani, sito in Largo Enrico Vanoni, località Sambiasse del Comune di Lamezia Terme con autorizzazione a costruire mediante Determina N. 188 del 24.08.1968 rilasciata dal sindaco del Comune di Sambiasse.

La struttura portante è stata realizzata in mattoni pieni e malta cementizia.

Le pareti sia interne che esterne sono state intonacate con intonaco liscio di malta idraulica cementizia.

La struttura portante dell'edificio, di cui il bene pignorato fa parte, è in buone condizioni statiche sia in fondazione che in elevazione; i solai dei piani sono stati realizzati in latero-cemento; i vari piani sono collegati da scala.

L'intero fabbricato, completo, risulta intonacato, internamente ed esternamente, con intonaco civile e pitturato.

La superficie netta dell'immobile oggetto di procedura, come si evince dai rilievi effettuati inseriti nella planimetria allegata, è pari a 76,00 mq, quella lorda è pari a 94,60 mq.

Le rifiniture interne sono di accettabile qualità e stato di conservazione, in particolare:

- I pavimenti interni sono stati realizzati con piastrelle in marmetti di graniglia;
- le soglie di finestre e balconi sono state realizzate in marmo;
- Gli infissi esterni, finestrini, sono stati realizzati in legno;
- Le serrande d'ingresso sono in ferro;
- Esiste l'impianto elettrico ed un impianto idrico (lavandino);
- Le pareti interne sono state intonacate e pitturate;
- Il solaio è stato realizzato in latero cemento;
- L'inquadramento planimetrico è riportato nell'allegato N. 4



- Il rilievo dell'unità immobiliare è riportato nell'allegato N. 5
- La documentazione fotografica é riportata nell'allegato N. 6
- Le visure catastali sono riportate nell'allegato N. 7

Allo stato non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

5. “Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti” .

L'immobile esecutato autorimessa box oggetto di stima, è quello indicato precedentemente ed intestato a [REDACTED]

ed a lui pervenuto con atto testamento olografo rep. n. 16063 del 08 ottobre 2014 del Notaio Dott. Sebastiano Panzarella registrato in Lamezia Terme il 13 ottobre 2014 al n. 2896 serie 1T, trascritto il 13.10.2014 al n. 11902 R.G. al n. 9803 di R.P. (all. n. 8)

[REDACTED], ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, **risulta unico proprietario**

Non esistono acquisti mortis causa non trascritti”.

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

6. “Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la



formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;

L'immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

7. “ Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;

Il bene pignorato, allocato al piano terra dell’edificio sito in Largo Enrico Vanoni della Frazione Sambiasse del Comune di Lamezia Terme (CZ) non è occupato da terzi; non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento,

RISPOSTA ALL’ OTTAVO QUESITO

8. “Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

Dall’estratto di matrimonio e dal Certificato stato di famiglia che si allegano (all. n 9) risulta che il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] sono uniti in matrimonio dal



giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED] dell'anno [REDACTED]; non risultano convenzioni patrimoniali riportate a margine degli stessi documenti.

RISPOSTA AL NONO QUESITO

9. “Riferisca l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Sul bene **non esistono vincoli od oneri, nemmeno di natura condominiale**, in quanto, dalle informazioni acquisite, le spese sono gestite a livello informale tra i condomini dell’edificio, (zii dell’esecutato), senza nessuna spesa fissa.

Non esistono convenzioni matrimoniali.

Sullo stesso non esistono vincoli di carattere storico – artistico e di natura paesaggistica,

Non esistono obbligazioni propter rem prima del pignoramento .



RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

10. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) ed i costi per le relative cancellazioni”

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione (all. 7), è stato accertato quanto di seguito riportato:

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (DAL 1979)

A nome del debitore esecutato, Sig. ██████████ ██████████, risulta la seguente formalità cancellabile:

➤ **Trascrizione contro del 23/10/2020 R. G. 12586 – R.P. 9248**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep.1063 del 28/09/2020

A favore di: Credito Fondiario S.p.a con sede in Roma, Via Piemonte n. 38, C.F. 00395320583, Rea n. Rm 30897, quale mandataria della società Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14535321005 iscrizione numero 35412.6,

Contro: ██████████ ██████████.

riferita all’unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasè, al foglio 81, p.lla 427 sub.22 Zona cens. 1 Cat C/6 classe 2.



A nome del sig. [REDACTED], precedente proprietario (fino al 2014) dell'immobile che ci occupa, non risultano formalità cancellabili relativamente all'immobile in questione.

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 2001)

Sull'unità immobiliare censita nel catasto Fabbricati Lamezia Terme, sez. Sambiase, **Foglio: 81 Particella: 427 Sub: 22** risulta la seguente formalità cancellabile:

- **Trascrizione contro del 23/10/2020 R. G. 12586 – R.P. 9248**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep.1063 del 28/09/2020
A favore di;Credito Fondiario S.p.a con sede in Roma, Via Piemonte n. 38, C.F. 00395320583, Rea n. Rm 30897, quale mandataria della società Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14535321005 iscrizione numero 35412.6,
Contro: [REDACTED].

Sulle unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati di Lamezia Terme, sez. Sambiase **Foglio: 81 Particella: 427, sub. 12 e 13** (identificativi originari dell'attuale immobile) non risultano formalità cancellabili.

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione del pignoramento sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire la cancellazione-annotazione.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

RISPOSTA AL UNDICESIMO QUESITO

11. “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico,



segnalando eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato”;

Nell' allegato N. 7 sono inserite, aggiornate, visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro)

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

12. “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

Il fabbricato in oggetto, di cui fa parte l'unità immobiliare soggetta ad esecuzione posta al piano terra, è stato realizzato con titolo abilitativo – autorizzazione n. 188 del 24.08.1968.

L'autorizzazione rilasciata dal sindaco del Comune di Sambiasè prevedeva la realizzazione di un edificio per civile abitazione a tre piani fuori terra.

Il fabbricato realizzato è composto di quattro piani fuori terra; da parte degli zii di [REDACTED] [REDACTED] per i piani superiori sono state fatte richieste di rilascio di concessione edilizie in sanatoria; per l'unità immobiliare posta al secondo piano è stata già rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 174 del 14.03.2017.



Il bene esecutato, posto al piano terra, rispetta quanto previsto nel progetto originario per quanto concerne l'involucro esterno come si evince dalla planimetria redatta dal rilievo effettuato dal sottoscritto sul bene pignorato; all'interno è stato demolito un muro portante in mattoni pieni e malta cementizia e sostituito con un telaio in c.a; è stato prolungato un muro portante.

Non si evidenzia alcuna lesione sull'immobile.

Allo stato non esiste alcuna dichiarazione di agibilità.

La costruzione del fabbricato non ricade nella normativa di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

13. "In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D:P:R: 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";

Il bene esecutato - autorimessa, facente parte dell'edificio realizzato con titolo abilitativo Determina N. 188 del 24.08.1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sambiasse, rispetto a tale autorizzazione presenta alcune difformità interne con parziale demolizione di muro intero e inserimento di telaio in c.a ed il prolungamento di un altro muretto.



Per la regolarizzazione ed la concessione edilizia in sanatoria di tali difformità ***i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria si aggirano a circa 3000,00 euro.***

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

14. “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;

Il bene oggetto di pignoramento è di proprietà assoluta del sig. [REDACTED] [REDACTED] non è gravato da alcun istituto sopra richiamato, censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

15. “Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso



si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”.

Per procedere alla valutazione dell'immobile lo scrivente ha, in prima analisi, utilizzato come metodo di stima quello sintetico comparativo che consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonandolo con immobili più o meno simili e adattandolo alla situazione specifica.

Si è cercato elementi di riscontro tra atti notarili di compravendita redatti per immobili simili ottenendo alcuni atti di compravendita di immobili simili e situati nella frazione Sambiasse del Comune del Comune di Lamezia Terme, in territorio limitrofo all'immobile esecutato. (allegati N 10).

Si sono confrontati i valori inseriti in tali atti di compravendita con i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate della Provincia di Catanzaro, Comune di Lamezia Terme, Zona Sambiasse (all. n. 10)

Si sono analizzate altre proposte di vendita di agenzie specifiche ricavando valori di vendita al mq di immobili siti nell'area in cui è ubicato l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare.

Per la valutazione finale dell'immobile sono state inoltre analizzate tre categorie di caratteristiche:

- 1) “caratteristiche di localizzazione”, ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc); qualificazione ambiente esterno (disponibilità di verde, di parcheggi, assenza d'inquinamento);
- 2) “caratteristiche di posizione”, esposizione, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale;



- 3) “caratteristiche tipologiche” ossia: età del fabbricato; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e manutenzione degli ambienti circostanti; i gradi di finitura interno ed esterno; caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

Nello specifico abbiamo:

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un locale box - autorimessa ubicato in un fabbricato “residenziale” sito nel Comune di Lamezia Terme costruito su area riportata in Catasto Terreni **Foglio: 81; Particella: 427** nel centro urbano; è ben collegata dal punto di vista viario.

E' posto al piano terra di un edificio che si eleva a quattro piani fuori terra dotato di scala interna di collegamento tra i piani.

La struttura portante dell'edificio, di cui il bene pignorato fa parte, è stata realizzata in mattoni pieni e malta cementizia; è in buone condizioni statiche sia in fondazione che in elevazione; i solai dei vari piani sono in latero-cemento;

L'intero fabbricato è completo e rifinito.

Le pareti sia interne che esterne sono state intonacate con intonaco liscio di malta idraulica cementizia e pitturate.

La superficie netta dell'immobile oggetto di procedura, come si evince dai rilievi effettuati inseriti nella planimetria allegata, è pari a 76,00 mq, quella lorda è pari a 94,60 mq.

Le rifiniture interne sono di accettabile qualità e stato di conservazione, in particolare:

- I pavimenti interni sono stati realizzati con piastrelle in marmetti di graniglia;
- le soglie di finestre e balconi sono state realizzate in marmo;
- Gli infissi esterni, finestrini, sono stati realizzati in legno;
- Le serrande d'ingresso sono in ferro;
- Esiste l'impianto elettrico ed un impianto idrico (lavandino);
- Le pareti interne sono state intonacate e pitturate;



La superficie netta dell'immobile oggetto di procedura, come si evince dai rilievi effettuati inseriti nella planimetria allegata, è pari a 76,00 mq, quella lorda è pari a 94,60 mq.

I valori per mq di superficie lorda, che derivano dalle analisi sopradescritte, si aggirano dai 300,00 agli 640,00 €/mq.

Il più probabile prezzo di mercato per l'immobile esecutato si può considerare pari a 500,00 €/mq. Su tale valore si è effettuato un abbattimento forfettario, per assenza di garanzie di vizi occulti, del 5%.

Ciò premesso per l'immobile esecutato otteniamo il seguente valore:

- Magazzino - autorimessa piano terra: superficie lorda pari a 94,60 mq:

Valore: mq. 94,60 x 500,00 = 47.300,00 €.

pertanto avremo un valore complessivo pari a: 47.300,00 €

In definitiva il valore totale dei bene pignorato è pari a **€. 47.300,00** (diconsi Euro quarantasettemilatrecento/00)

RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO

16. “Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni , al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul



medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;"

Per la visualizzazione cartacea della planimetria con rilievo del bene (una unità immobiliare) si vedano gli allegati n. 4 e n. 5. *La presente relazione è corredata anche di elaborati in supporto informatico pdf.*

DESCRIZIONE LOTTO

Piena proprietà di locale autorimessa box sito al piano terra dell'edificio [REDACTED].

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di **Lamezia Terme, Largo Enrico Vanoni**

DATI CATASTALI: Comune di Lamezia Terme (gia Sambiasse)

Foglio 81, p.IIa 427 sub 22, : Supeficie lorda: 94,60. mq;_

CONFINI:

l'immobile esecutato confina con il vano scala ed autoclave dell'edificio di cui fa parte e con affaccio su largo Enrico Vanoni e Via Gentile.

PROPRIETARIO:

[REDACTED] il [REDACTED] in forza di atto Testamento Olografo del 18.02.2014 prot. n. CZ0042716 Voltura in atti dal 28.04.2015 Rep. n. 16063 Rogante Notaio Panzarella sede Lamezia Terme; Registrazione: AP Sede: Lamezia Terme Volume 9990 n. 227 del 23.03.2015 Voltura [REDACTED] [REDACTED] (n. 3360.1/2015 che si allega (all. n.....

FORMALITA': Trascrizione contro del **23/10/2020 R. G. 12586 – R.P. 9248**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep.1063 del 28/09/2020

A favore di;Credito Fondiario S.p.a con sede in Roma, Via Piemonte n. 38, C.F. 00395320583, Rea n. Rm 30897, quale mandataria della società Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14535321005 iscrizione numero 35412.6,

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da beni di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

[REDACTED]: Automobile ed altro.

REGOLARITÀ EDILIZIA: l'unità immobiliare soggetta ad esecuzione posta al piano terra, è stato realizzato con titolo abilitativo – autorizzazione determina n. 188 del 24.08.1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sambiasse ora inserito nel Comune di Lamezia Terme. Bisogna sanare lavori interni. Non esiste alcuna documentazione di abitabilità e agibilità relativa all'immobile

VALORE STIMATO: 47.300,00 € (dicasi euro settantaquattromiladuecentonovanta/00).



RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

18. “Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”.

Il sottoscritto allega alla presente un dettagliato reperto fotografico, interno ed esterno, dello stato dei luoghi, sia cartaceo a colori (All. n. 6) che in formato digitale.

Sperando di avere risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rassegno la presente relazione, restando comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme 13.05.2021

IL C.T.U.

(Ing. Ottavio ARCIERI)

