

TRIBUNALE CIVILE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva n. 15/2024

Promossa da MAIOR SPV SRL. E PER ESSA ,PRELIOS CREDIT SERVICING SPA
RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Contro:

Giudice Esecutivo Dott.ssa Alessia lavazzo

| | |
|------------------------------|------------|
| Nomina C.T.U.: | 11.04.2024 |
| Accettazione e giuramento: | 11.04.2024 |
| Udienza Procedura Esecutiva: | 11.09.2024 |

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Maria Varia

V.le I Maggio n°34
88020 Vena di Maida (CZ)

Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di
Catanzaro con il n. 1416 e-mail
maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice _ Parte I

| | |
|---|----------------|
| 1. Premessa | Pag. 3 |
| 2. Svolgimento indagini peritali | Pag. 6 |
| 3. Risposta ai quesiti del Giudice | Pag. 7 |
| 4. Conclusioni | pag. 40 |

Parte II _ Allegati

| | |
|-----------------------|---|
| Allegato n.1 | Relazione notarile |
| Allegato n. 2 | Visure Catastali e Planimetrie catastali |
| Allegato n.3 | Comunicazioni sopralluogo operazioni peritali |
| Allegato n.4 | Verbale Sopralluogo |
| Allegato n.5 | Atto di Compravendita e Titoli provenienza |
| Allegato n.6 | Regolarità edilizia |
| Allegato n.7 | Atto di Pignoramento |
| Allegato n.8 | Estratto Atto di Matrimonio |
| Allegato n.9 | Elenco sintetico delle formalità Ispezioni ipotecarie |
| Allegato n.10 | Rilievo bene pignorato |
| Allegato n. 11 | Documentazione fotografica |
| Allegato n. 12 | Autorizzazione alla stipula di contratto di locazione |
| Allegato n.13 | Criteri di stima |
| Allegato n.14 | n. 2 copie relazione su supporto digitale |

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 15/2024

1. Premessa

In data 11.04.2024, nella procedura esecutiva n.15/2024, promossa da MAIOR SPV SRL e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING SPA rappresentata da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., creditore costituito nei confronti dei signori -----, la S.V. ill.ma nominava la sottoscritta arch. Maria Varia, iscritta all'Albo degli "Architetti e PPC" di Catanzaro con il n. 1416, residente in Lamezia Terme (CZ) in via N. Sauro 12, con studio in Maida f. ne Vena in Viale I Maggio 34, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e le comunicava di espletare l'incarico di cui al provvedimento del 11.04.2024 con i seguenti quesiti :

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 agli 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 acquisito 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 dell'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 e 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);*

10. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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) e 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 eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

12. *riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 28.2.85 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 dall'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 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 e 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 supporto 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 jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

18. *provveda a rilasciare la certificazione energetica APE, secondo la normativa vigente.*

2. Svolgimento indagini peritali

La sottoscritta, dopo aver visionato il fascicolo riguardante la Procedura Esecutiva n.15/2024, ha rilevato la presenza della certificazione notarile, ma la mancanza delle planimetrie catastali e delle visure catastali. La documentazione aggiuntiva e necessaria, ai fini della corretta esecuzione dell’incarico, è stata reperita dalla sottoscritta, effettuando le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Accesso al Portale Servizi Telematici, Pst, Ministero della Giustizia;
- Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (rilascio copie Atti di proprietà);
- Ufficio Anagrafe – del Comune di Lamezia Terme (rilascio certificati di residenza e copia estratto di Matrimonio);
- Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica Archivio - Ufficio Condonò - del Comune di Lamezia Terme (individuazione del bene, accertamento di regolarità edilizia); Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) online – Ufficio Catasto Comune di Lamezia Terme (accertamento della corrispondenza del bene, del debitore esecutato, dei dati indicati nell’atto di pignoramento, dell’accatamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento);
- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro online – Conservatoria del R.R. II. (aggiornamento formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all’ultimo ventennio);

- Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito www.immobiliare.it , www.idealista.it, www.borsino.it, le O.M.I. sul sito dell' <https://www.agenziaentrate.gov.it> .

Alla luce delle indagini eseguite, la scrivente redige la seguente relazione di consulenza tecnica.

3. Risposta ai quesiti del giudice.

3.1. *“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;*

A seguito della verifica degli atti effettuata tramite PST (Portale dei Servizi Telematici), è risultata l'idoneità parziale della documentazione ex art. 567 c.p.c. con certificazione notarile. La mancanza delle planimetrie catastali dell'immobile pignorato e delle visure catastali, essendo facilmente reperibili, è stata sopperita con la produzione diretta della sottoscritta. In seguito, si è proceduto all'acquisizione della documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico e con le operazioni peritali.

3.2. *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;*

A fronte della documentazione in atti reperita, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

3.3. *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 agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*

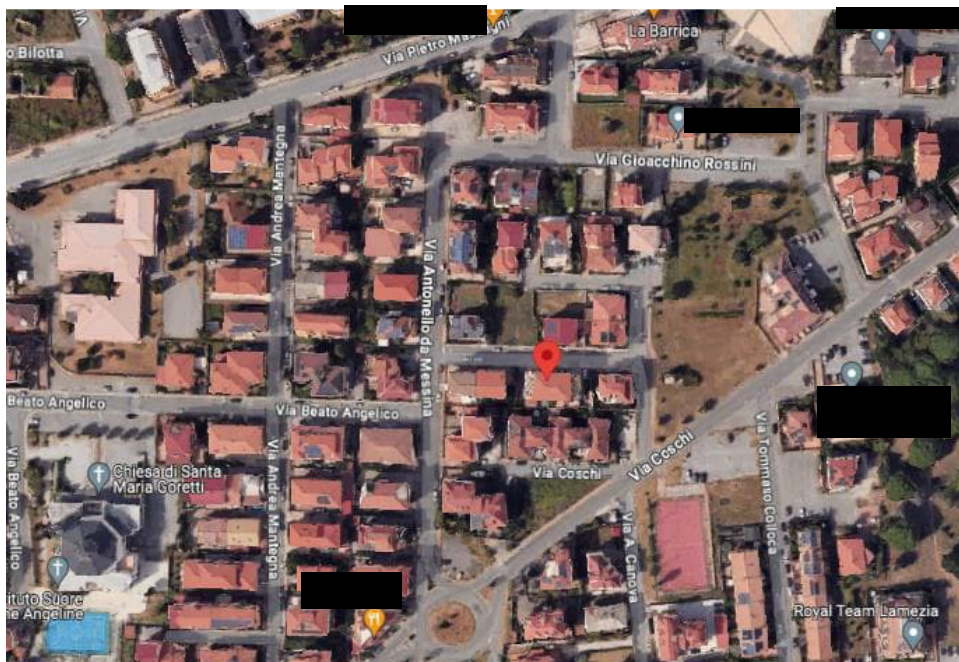


Figura 2 Stralcio Orto satellitare_ Individuazione Bene pignorato


Ubicazione del bene pignorato

Il bene oggetto della presente stima, fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni con struttura in c.a., è ubicato in zona periferica dal centro abitato del comune di Lamezia Terme, precisamente in Via Gaetano Donizetti n.8 nel quartiere Savutano, quartiere residenziale a circa 4 Km dal centro della città rappresentato da Corso Giovanni Nicotera e da Corso Numistrano. Nel Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, entrato in vigore in seguito alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria (BURC) il 18 dicembre 2023, secondo le previsioni della Legge Urbanistica della Calabria, L.R. n. 19/2002, il bene è ricadente nella zona Ambito "Territorio Urbanizzato" riportato nella Tav. 1.2 Progetto Urbano, in cui l'attività edilizia è regolata dall'Art. 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico entrato in vigore in data 18.12.2023.



Figura 3 Stralcio PSC Comune di Lamezia Terme Tav. 1.2 Progetto Urbano

TERRITORIO URBANIZZATO - CAPO 15

 Zone a prevalente destinazione residenziale (Art. 65)

Descrizione immobile

Il bene, situato a piano S1, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni con struttura in c.a., ha accesso dalla strada Via Gaetano Donizetti 8, attraverso una ripida rampa.



Figura 4 Accesso sub 2 Cat C/2

Tramite l'apertura di una serranda metallica si accede all'interno del sub 5 che è composto da un unico vano rettangolare, con altezza pari a 3.10 mt, avente lato lungo pari a 11.30 mt e lato corto pari a 4,50.

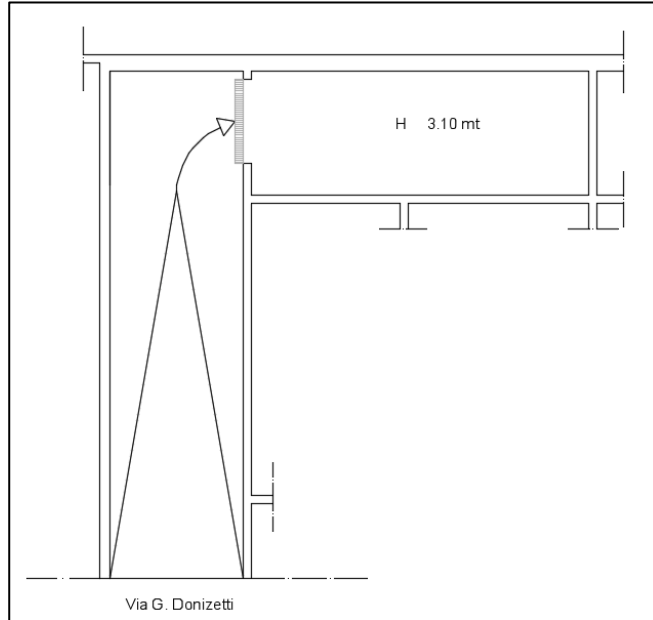


Figura 5 Planimetria rilevata

Sul lato di accesso è presente un vano finestra. L'unità presenta una pavimentazione in gres porcellanato color cotto; le pareti sono definite con intonaco grezzo, tranne che un breve rivestimento nell'angolo dove è presente una lavatrice ed un lavabo.



Figura 6 Accesso sub 12

Il soffitto è segnato da numerose macchie causate da infiltrazioni di acqua piovana: tutta la consistenza del bene infatti è ubicata al di sotto della terrazza/piano di calpestio del piano terra. Tali infiltrazioni sono visibili anche sulla parete esterna d'accesso. Durante il sopralluogo, gli attuali proprietari hanno evidenziato la difficoltà ad entrare nell'unità immobiliare a causa della ripida pendenza della rampa, motivo per cui le proprie autovetture sono parcheggiate all'esterno, sulla rampa d'accesso.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima sono le seguenti:

| | |
|------------------------|--------|
| Superficie utile | mq 54 |
| Superficie complessiva | mq 123 |

Superficie convenzionale di vendita mq 123

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

3.5. *" 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 acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Dall'esame dei titoli di acquisto di cui in appresso, la quota di 1/2 (ciascuno) di proprietà in comunione legale, è pervenuta ai signori -----, per Atto di Compravendita notaio-----.

Ai fini della continuità storica:

- ✓ la quota di 1/1 di proprietà in separazione dei beni (del lotto edificatorio distinto con la particella 1306), è pervenuta al signor ----- sopra meglio generalizzato, per acquisto dai signori -----;
- ✓ la quota di 1/2 (ciascuno) di proprietà, è pervenuta ai signori-----.

In conclusione il bene pignorato è di piena proprietà degli esecutati ----- per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

3.6. *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;

Il bene pignorato è di piena proprietà degli esecutati -----, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; pertanto non è necessario eseguire alcuna divisione.

3.7. *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 al momento del primo sopralluogo congiunto con il custode avv. Vitalone risultava occupato dalla parte esecutata. In data 04.07.2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la stipula di locazione transitorio con oneri a carico del conduttore, ossia la parte esecutata----- al canone di euro 100,00 (All.

3.8. *“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;*

Dalla richiesta effettuata presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di Lamezia Terme (CZ), è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio in -----
-----; sull'estratto dell'atto di matrimonio risulta **“Nessuna Annotazione”**, dunque, in regime comunione dei beni come da certificato rilasciato (All.8).

3.9. *“riferisca dell'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 e 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);

Non sussiste un'amministrazione condominiale costituita.

Servitù trascritte: no.

Convenzioni matrimoniali: no.

Domanda giudiziale: no.

Vincoli edificatori: dalla consultazione online del sito Sitap, della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che l'area non è vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lettera a) b) c) del Codice beni Culturali e del paesaggio.

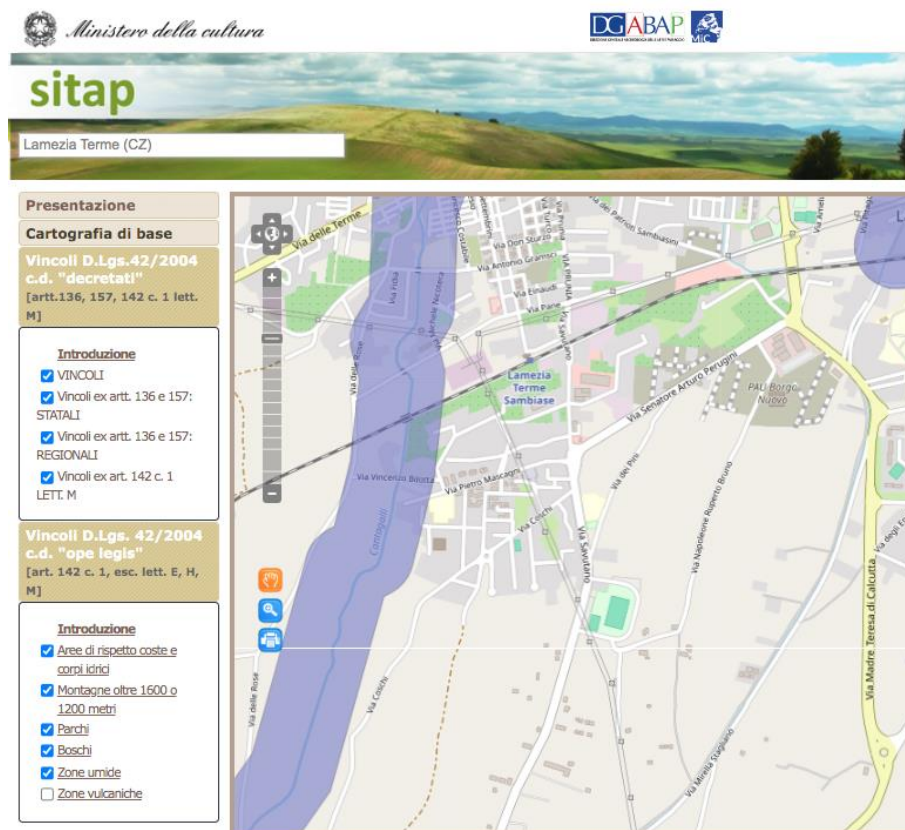


Figura 7 Stralcio Cartografia SITAP Beni culturali

3.10. *“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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) e i costi per le relative cancellazioni;*

Dalla certificazione notarile agli atti che dalle visure ipotecarie effettuate per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. All.1 e All. 9), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, alla data del 02.07.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:

1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - -----COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 4178 Registro Generale 5011 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 296 del 13/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Costi Cancellazioni:

La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 800,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

3.11. *“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 eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Le visure catastali storiche e ipotecarie (cfr. All. 2_9), acquisite in forma aggiornata, relative all'immobile oggetto di perizia della presente relazione, oltre alla certificazione notarile (cfr. All. 1), già presente negli atti, evidenziano che non sono emerse discrasie in ordine alle visure catastali storiche ed ipotecarie per immobile (a favore e contro). Si precisa che l'esito di quanto riportato alla presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

3.12. *“riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 28.2.85 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;*

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia (CZ), emerge che il fabbricato di cui bene pignorato fa parte è stato realizzato con il Permesso a Costruire n. C/67 del 12.06.2006 e successiva Variante con Permesso a Costruire n. 52 del 18.05.2007. Pertanto, dall'analisi della documentazione esaminata presso l'ufficio tecnico comunale, dal rilievo dello stato attuale, si è riscontrata corrispondenza edilizia urbanistica.

Il bene non è dotato di Certificato di Abitabilità: si precisa che ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Certificato di Abitabilità è richiesto solo per edifici destinati a uso residenziale per garantire condizioni di sicurezza, igiene e salubrità per la permanenza delle persone. Essendo l'unità immobiliare destinata a magazzino e deposito, non rientra tra gli edifici per i quali è necessario tale certificato. L'assenza di

Certificato di Abitabilità è quindi conforme alla normativa vigente, dato che l'immobile non è destinato all'abitazione.

3.13. *“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 dall’art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dopo aver effettuato il sopralluogo e analizzato attentamente il progetto autorizzato, è stato constatato che lo stato attuale corrisponde al progetto autorizzato e alla planimetria catastale.

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

In risposta al quesito, la sottoscritta CTU, in seguito all'istanza presentata al Comune di Lamezia Terme in data 28.06.2024 per la verifica dell'assoggettamento ad uso civico degli immobili pignorati, ha ricevuto risposta in data 28.06.2024 (All. 6). L'ufficio preposto ha indicato che, secondo uno studio demaniale comunale, le particelle indicate non sono contemplate, e viene suggerito di presentare un'istanza di Verifica Usi Civici. Considerando che le spese relative alla verifica dell'uso civico ricadono sull'istante e, nello specifico, quindi, sulla procedura esecutiva a spese dell'esecutato, è importante evidenziare che l'accertamento dell'uso civico non risulta necessario. Nel caso in cui i beni pignorati fossero gravati da usi civici, la vendita rimarrebbe valida, conformemente a quanto stabilito dalla sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale. La Corte ha

dichiarato incostituzionale l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017, nella parte in cui non esclude dal regime dell'inalienabilità le terre di proprietà privata su cui i residenti esercitano usi civici non ancora liquidati, contravvenendo agli articoli 3 e 42 della Costituzione. Pertanto, l'articolo ritenuto incostituzionale è proprio l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017. La sentenza riconosce la necessità di coordinare l'interesse del proprietario con il vincolo paesaggistico e critica l'illegittimità di considerare inalienabile qualsiasi proprietà privata con usi civici. La circolazione dei beni, anche quando gravati da usi civici, non incide sulla tutela ambientale, e la sentenza enfatizza la possibilità di procedura esecutiva per tali beni.

3.15. *“determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e 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.*

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la destinazione ricercata (C/2 deposito), la Banca Dati non fornisce alcuna indicazione (fascia/zona: Codice di zona: D11 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - Destinazione: residenziale) (cfr. Allegato 8: Criteri di stima).

L'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, finalizzati alla vendita, estrapolati dai borsini immobiliari pubblicati, ha prodotto un risultato, per la tipologia

richiesta con categoria C/2, corrispondente ad una media di circa €599,03/mq, derivante dal seguente schema:

| Immobile C/2 | prezzo | metri quadra | E/mq |
|--------------|---------------------|--------------|-----------------|
| 1 | 19.000,00 € | 40 | 475,00 € |
| 2 | 45.000,00 € | 82 | 548,78 € |
| 3 | 60.000,00 € | 85 | 705,88 € |
| | 124.000,00 € | 207 | 599,03 € |

La sottoscritta ha proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai criteri IVS (Standard Internazionali di Valutazione) per la suddetta tipologia edilizia. Più precisamente, è stata presa in considerazione la metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato. Il market approach raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile con **categoria C/2** costituiti da localizzazione, dimensione, destinazione, tipologia strutturale. Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa tenendo conto della medesima categoria catastale del cespite. Successivamente è stato necessario scremare la ricerca procedendo con il controllo delle trascrizioni presenti sulle u.i. del foglio di mappa negli ultimi 24 mesi. Il confronto del risultato ottenuto con l'esito catastale, ha fornito gli elementi necessari per l'ulteriore restrizione alle trascrizioni per atti di compravendita di beni comparabili: l'esito della ricerca **non ha prodotto risultati**, indice di grave crisi del mercato immobiliare. Pertanto in mancanza di confronto con immobili simili, non essendo in possesso di realistici e sufficienti dati per poter effettuare la stima con il metodo finanziario e/o costo di costruzione deprezzato, comunque non indicati per la tipologia in oggetto, come prescritto dagli stessi criteri, si considererà il valore registrato dai borsini immobiliari rilevati.

Per il locale di deposito distinto al NCEU al Fg 85 part 1999 sub 5 , si avrà:

Superficie utile 54 mq

Superficie lorda mq 123

Superficie convenzionale di vendita 123 mq

Pertanto, si calcola il coefficiente di merito come segue :

| Tabella coefficienti di merito specifici | |
|--|-------------|
| Stato locativo occupato | -15% |
| Piano terra | -5% |
| Stato conservazione | -5% |
| Collocazione periferica | -10% |
| Accesso Piano seminterrato con accesso carraio | -15% |
| Vetustà 5-20 anni | 0% |
| | |
| Totale | -50% |

Si applica il coefficiente di merito al valore venale:

| | |
|---|-----------------|
| Valore di mercato medio unitario | 599,03 € |
| Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento | -50% |
| Valore di mercato medio unitario ponderato €/mq | 166 € |
| Superficie complessiva mq | 123 |
| VALORE DI MERCATO | 20.400 € |

Ai fini della determinazione del valore effettivo del lotto, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, date le varie problematiche riscontrate, a parere, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 10%. Pertanto, si avrà: $20.400,00€ - 10\% = 18.360,00€ \approx 18.400,00€$.

Dunque si ottiene che **il Valore LOTTO di Vendita pari a 18.400,00 € (diconsi undicimilasettecentoeuro).**

- 3.16.** *“ corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto 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 delle planimetrie si veda l'Allegato 11.:

Lotto UNICO:

Descrizione Unità immobiliare destinato a magazzino posto a piano seminterrato di un fabbricato di maggiori dimensioni con struttura in c.a., riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione Sambiase Fg. 85 part. 1999 sub 5 Piano S1 Cat. C/2 consistenza 54mq Dati superficie catastale 123 mq Rendita 75,30 euro.

Ubicazione VIA Gaetano Donizetti n.8 Piano S1 Comune di LAMEZIA TERME (CZ).

Confini A nord con via Gaetano Donizetti e sub 1 , a sud e a est con proprietà altrui salvo altri.

Estremi catastali Magazzino situato nel Comune di LAMEZIA TERME (M208R) (CZ) Sezione SAMBIASE Foglio 85 Particella 1999 Subalterno 5¹¹ Classamento: ¹¹ Rendita: Euro 75,30¹¹ Zona censuaria 1¹¹ Categoria C/2a), Classe 2, Consistenza 54 m2¹¹ Foglio 85 Particella 1999 Subalterno 5¹¹ Indirizzo: ¹¹ Dati di superficie: Totale: 123 m2

Proprietario Il bene pignorato è di piena proprietà degli esecutati -----per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Provenienza dei beni Dall'esame dei titoli di acquisto di cui in appresso, la quota di 1/2 (ciascuno) di proprietà in comunione legale, è pervenuta----- . Ai fini della continuità storica:
✓ la quota di 1/1 di proprietà in separazione dei beni (del lotto edificatorio distinto con la particella 1306), è pervenuta al signor-----;
✓ la quota di 1/2 (ciascuno) di proprietà, è pervenuta ai signori -----

Descrizione Il bene, situato a piano S1, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni con struttura in c.a., ha accesso dalla strada Via Gaetano Donizetti 8, attraverso una ripida rampa. Tramite l'apertura di una serranda metallica si accede all'interno del sub 5 che è composto da un unico vano rettangolare, con altezza pari a 3.10 mt, avente lato lungo pari a 11.30 mt e lato corto pari a 4,50. Sul lato di accesso è presente un vano finestra. L'unità presenta una pavimentazione in gres porcellanato color cotto; le pareti sono definite con intonaco grezzo, tranne che un breve rivestimento nell'angolo dove è presente un lavabo. Il soffitto è segnato da numerose macchie causate da infiltrazioni di acqua piovana: tutta la consistenza del bene infatti è ubicata al di sotto della terrazza/piano di calpestio del piano terra. Tali infiltrazioni sono visibili anche sulla parete esterna d'accesso. Durante il sopralluogo, gli attuali proprietari hanno evidenziato la difficoltà ad entrare nell'unità immobiliare a causa della ripida pendenza della rampa, motivo per cui le proprie autovetture sono parcheggiate all'esterno, sulla rampa d'accesso. Le superfici rilevate, valide ai fini della stima sono le seguenti:

| | |
|---------------------------------|--|
| | Superficie utile mq 54 ; Superficie complessiva mq 123; Superficie convenzionale di vendita mq 123. <i>La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).</i> |
| <i>Comproprietari</i> | il compendio di beni pignorati è di piena proprietà degli esecutati, per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. |
| <i>Occupazione</i> | Il bene pignorato è attualmente occupato dai beni dei proprietari esecutati. |
| <i>Regime patrimoniale</i> | No |
| <i>Spese condominiali</i> | No |
| <i>Vincoli edificatori</i> | No |
| <i>Servitù trascritte</i> | No |
| <i>Convenzioni matrimoniali</i> | No |
| <i>Domanda giudiziale</i> | No |
| <i>Formalità</i> | <p>Dalla certificazione notarile agli atti che dalle visure ipotecarie effettuate per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. All.1 e All. 9) , a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti, alla data del 02.07.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:</p> <ol style="list-style-type: none">1. TRASCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 3037 Registro Generale 4796 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 102672/35628 del 05/03/2013 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico2. TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 4178 Registro Generale 5011 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 296 del 13/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico <p>Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 800,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni</p> |
| <i>Regolarità edilizie</i> | <p>Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia (CZ), emerge che il fabbricato di cui bene pignorato fa parte è stato realizzato con il Permesso a Costruire n. C/67 del 12.06.2006 e successiva Variante con Permesso a Costruire n. 52 del 18.05.2007. Pertanto, dall'analisi della documentazione esaminata presso l'ufficio tecnico comunale, dal rilievo dello stato attuale, si è riscontrata corrispondenza edilizia urbanistica.</p> <p>Il bene non è dotato di Certificato di Abitabilità: si precisa che ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il Certificato di Abitabilità è richiesto solo per edifici destinati a uso residenziale per garantire condizioni di sicurezza, igiene e salubrità per la permanenza delle persone. Essendo l'unità immobiliare destinata a magazzino e deposito, non rientra tra gli edifici per i quali è necessario tale certificato. L'assenza di Certificato di Abitabilità è quindi conforme alla normativa vigente, dato che l'immobile non è destinato all'abitazione.</p> |
| <i>Condono</i> | Dopo aver effettuato il sopralluogo e analizzato attentamente il progetto autorizzato, è stato constatato che lo stato attuale corrisponde al progetto autorizzato e alla planimetria catastale. |

Censo, livello, uso civico In risposta al quesito, la sottoscritta CTU, in seguito all'istanza presentata al Comune di Lamezia Terme in data 28.06.2024 per la verifica dell'assoggettamento ad uso civico degli immobili pignorati, ha ricevuto risposta in data 28.06.2024 (All. 7). L'ufficio preposto ha indicato che, secondo uno studio demaniale comunale, le particelle indicate non sono contemplate, e viene suggerito di presentare un'istanza di Verifica Usi Civici. Considerando che le spese relative alla verifica dell'uso civico ricadono sull'istante e, nello specifico, quindi, sulla procedura esecutiva a spese dell'esecutato, è importante evidenziare che l'accertamento dell'uso civico non risulta necessario. Nel caso in cui i beni pignorati fossero gravati da usi civici, la vendita rimarrebbe valida, conformemente a quanto stabilito dalla sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale. La Corte ha dichiarato incostituzionale l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017, nella parte in cui non esclude dal regime dell'inalienabilità le terre di proprietà privata su cui i residenti esercitano usi civici non ancora liquidati, contravvenendo agli articoli 3 e 42 della Costituzione. Pertanto, l'articolo ritenuto incostituzionale è proprio l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017. La sentenza riconosce la necessità di coordinare l'interesse del proprietario con il vincolo paesaggistico e critica l'illegittimità di considerare inalienabile qualsiasi proprietà privata con usi civici. La circolazione dei beni, anche quando gravati da usi civici, non incide sulla tutela ambientale, e la sentenza enfatizza la possibilità di procedura esecutiva per tali beni.

Valore: **18.400,00€**

3.17. *estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto della presente perizia costituisce l'*Allegato 11*.

3.18. *“Provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.”*

La richiesta di rilascio della certificazione energetica APE per il compendio dei beni pignorati non è applicabile, poiché l'immobile adibito a magazzino e locale di deposito non rientra tra quelli destinati a garantire comfort abitativo, dato che non è destinato alla permanenza prolungata delle persone. Tale interpretazione trova riscontro nella normativa vigente in materia di prestazione energetica degli edifici. In particolare, il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, all'articolo 3, comma 3, lettera e), esclude esplicitamente dall'obbligo di certificazione energetica gli edifici industriali, artigianali e agricoli non residenziali, qualora gli stessi siano privi di impianti di climatizzazione o destinati ad un utilizzo limitato nel tempo. Pertanto, essendo il magazzino e il locale di deposito destinati a un uso non residenziale e non continuativo, non è richiesto procedere alla redazione della certificazione energetica.

4. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di seguito riassunto:

| <u>Stima complessiva del bene pignorato</u> | |
|--|---------------------------|
| Lotto Unico | Valore a base d'asta |
| Fg. 85 part.1999 sub 5 | <u>18.400,00 €</u> |

TOTALE DEL BENE STIMATO 18.400,00 (diciottomilaquattrocentoeuro)

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 15.07.2024

Il C.T.U. Arch. Maria Varia

