

Deposito
del 26-01-2012 del

Il Cenc.
John Giacomelli

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA disposta dal Tribunale nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 32/10 tra Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED]

TRIBUNALE DI LOCRI

Il signor G.E. del Tribunale di Locri Dr. G. Fazio in data 31.01.2011 ha nominato il sottoscritto Arch. Macri Giovanni Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

In data 25.02.2011 la nomina veniva ratificata alla scrivente, il quale, essendo incaricato

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA NEL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 32/10 TRA
BANCO DI NAPOLI S.P.A. CONTRO [REDACTED]**

QUESITI

a) Fornire di ogni attività svolta la completezza della documentazione ipotecaria di cui all'art. 367, secondo comma del prec. Civ. (2009/2010), segnalando immediatamente al giudice quelli ammessi o non ammessi.

b) Descrivere computatamente gli immobili pignorati, all'incanto stesso ed in particolare l'area superficiale in cui, confini e dati catastali attuali e la loro situazione attuale, con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

c) Indicare l'istanza catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e se l'istituto, per la verifica della conformità dei manufatti, ha autorizzato, o autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari sopralluoghi, la sussistenza delle autorizzazioni rilasciate, della sussistenza delle autorizzazioni rilasciate, della sussistenza delle autorizzazioni rilasciate.

d) Dichiarare dell'attuale stato di possesso del bene, con particolare riferimento all'attuale stato di possesso, con particolare riferimento all'attuale stato di possesso, con particolare riferimento all'attuale stato di possesso.

e) Dichiarare in data antecedente al pignoramento, con un ruolo personale, secondo all'immobile pignorato immediatamente al giudice dell'esecuzione, per la formazione dell'asta e l'ultimazione della forza pubblica.

Locri 24 GEN. 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA disposta dal Tribunale nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 32/10 tra Banco di Napoli S.p.A. contro [REDACTED]

o o o o o o o o o o o o o o o o

Il signor G.Es. del Tribunale di Locri Dr. D. Lauro in data 31.01.2011 ha nominato il sottoscritto Arch. Macri Giovanni Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

In data 25.02.2011 la nomina veniva notificata allo scrivente, il quale, accettato l'incarico procedeva all'esame dei quesiti postigli dal signor Giudice ai quali rispondere con relazione scritta e che si riferiscono a beni immobili di proprietà della signora [REDACTED] siti nel comune di Siderno in via Ionio.

QUESITI

- a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. Civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati;
- b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e se l'immobile, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

e) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, l'esperto, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

- 1) La tempestività della domanda di sanatoria.
- 2) L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n° 47/85 art. 33).
- 3) L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.
- 4) L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n° 47/85.
- 5) In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.
- 6) La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.
- 7) Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra) accertare:

- 1) L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.
- 2) Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.)
- 3) Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13 e seguenti.

Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa. Verificare la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento agli artt. 17 co. 5° e 40 co. 6° della legge 47/85; valuti, inoltre, la possibilità di beneficiare della normativa sul cd. Nuovo Condono Edilizio;

- f) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;
- g) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- h) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli e 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;
- i) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente:

- j) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo QQQ);
- k) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- l) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- m) Dia conto della eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;
- n) Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- o) Terminata la relazione, ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- p) Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico (cd-rom, d.v.d.), preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetto a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;
- q) Compaia alla predetta udienza, al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub n)

Il sottoscritto C.T.U., dopo la richiesta di una proroga conseguente all'impossibilità di iniziare le operazioni peritali nei termini assegnati dal signor Giudice, in data 04 agosto alle ore 16.30 fissava l'inizio delle operazioni peritali per cui, previo invio di avviso con lettera raccomandata A.R., in quella data alle ore 16.30 si è recato sul posto per effettuare gli

accertamenti di rito. Però a seguito di alcune problematiche sollevate dalla parte esecutata rinviava l'inizio delle operazioni peritali a data da destinarsi.

Intanto erano già state effettuate tutte le ulteriori ricerche, utili per rispondere ai quesiti, recandosi presso l'Agenzia del Territorio (ex UTE) di Reggio Calabria, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siderno.

Successivamente rilevato che i dati catastali dell'immobile indicati nel pignoramento non coincidevano con quelli riscontrati nelle visure catastali, lo scrivente provvedeva ad informare il signor Giudice e chiedeva ulteriore proroga affinché si ovviasse alla problematica sollevata.

Per cui all'udienza del 28.10.2011, dopo avere evidenziato quanto sopra si è definito che quanto oggetto della CTU doveva essere l'immobile nella sua totalità quindi ci si doveva riferire a tutti i subalterni che si erano individuati nelle visure catastali.

Alla luce di ciò il signor Giudice concedeva l'ulteriore proroga richiesta dallo scrivente.

Il sottoscritto CTU provvedeva, così, a fare ancora un sopralluogo sul posto al quale presenziava una persona delegata a rappresentare la signora [REDACTED]

RISPOSTE AI QUESITI

A) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. Civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei

La documentazione di cui al quesito che precede non è completa in quanto il fabbricato di cui si fa menzione nell'atto di pignoramento è indicato con i seguenti dati catastali:

Foglio 33 Particella 33.

Dalle visure catastali, invece, il fabbricato è individuato come segue:

Foglio 33 Particella 33 sub 1	cat A/5 cl 3 [^] vani 4,5	R.C. € 123,17 PT - PSS
Foglio 33 Particella 33 sub 3	cat. C/1 cl 5 [^] mq 24	R.C. € 332,18 PT
Foglio 33 Particella 33 sub 4	cat. A/5 cl 3 [^] vani 3	R.C. € 82,12 PT - PSS
Foglio 33 Particella 33 sub 5	cat. A/3 cl 2 [^] vani 5	R.C. € 253,06 P1
Foglio 33 Particella 33 sub 8	cat. A/3 cl 3 [^] vani 7	R.C. € 415,75 P2 - P3

In ogni caso quanto detto in premessa, al riguardo, chiarisce la problematica insorta.

B) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento

Le unità immobiliari in questione insistono in un fabbricato a tre piani f.t. il piano terra ed il cantinato del quale sono stati costruiti molto verosimilmente alla fine degli anni '30 se già nel 1939 era stato accatastato come, d'altronde, si può rilevare dalla planimetria catastale rintracciata presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria. Per gli altri due piani non è stato possibile determinarne precisamente l'epoca in quanto non è stata ritrovata documentazione attendibile. L'unico dato certo, anche questo desumibile dalle planimetrie catastali ritrovati presso l'Agenzia del territorio, è che il primo piano era già esistente nel 1976, mentre il secondo piano era certamente esistente nel 1985. D'altronde anche la parte riferisce al riguardo che l'intero fabbricato esiste da svariato tempo. Esso si trova in una zona semicentrale del comune di Siderno ed insiste nella zona sud del paese. Il fabbricato nell'intero confina con la via Ionio, fabbricato in ditta [REDACTED] Piazza pescatore e fabbricato in ditta [REDACTED]

La struttura portante è costituita da muratura ordinaria. I solai di piano e di copertura sono in struttura mista di laterocemento.

PIANO TERRA

In questo piano, dai dati catastali, si dovrebbero trovare tre unità immobiliari di cui una è un negozio, mentre le altre due sono abitazioni. In realtà lo scrivente ha trovato un'unità nella quale si svolge l'attività di vendita di una tabaccheria ed alla quale è asservito un piccolo vano come retrobottega e, per quanto affermato dalla persona che rappresenta la proprietaria, il locale al piano cantinato. Vi sono, quindi, altri due vani che per come sono arredati hanno la destinazione di abitazione. In totale, però, il sottoscritto non rileva il numero dei vani che si contano nelle visure. Pertanto nella descrizione delle unità che costituiscono il piano terra non avendo riscontri planimetrici catastali tali che consentano allo scrivente di individuare quale delle due unità indicate nelle visure catastali come categoria "A" possa essere quella che si è trovata sul posto, basandosi sulla consistenza rilevata nella visura catastale, ha tenuto in considerazione il sub 4 tralasciando l'unità individuata col sub 1.

Piano Terra Unità immobiliare sub 4

Detta unità immobiliare confina con vano scala, Piazza Pescatore ad est, proprietà [REDACTED] a sud e via Ionio ad ovest. Vi si accede sia da via Ionio e sia da via Pescatore.

E' costituita da due vani, oltre a porzione del piano cantinato, ed ha una superficie utile di mq 45.90 ed una lorda di mq 59.76. Le finiture sono di discreta qualità ed in particolare: pavimenti in mattonelle di graniglia decorate; intonaco civile a tre strati, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con scuretti. Allo stato non è dotata di bagno autonomo, ma è asservita da un piccolo bagno che è utilizzato anche dal locale tabaccheria.

L'unità immobiliare è dotata, altresì, di impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

Piano Terra Unità immobiliare sub 3

Detta unità immobiliare confina con vano scala, Via Ionio ad ovest e proprietà [REDACTED] a nord e via Pescatore ad est. Vi si accede dalla via Ionio, ma è possibile accedervi anche da Piazza Pescatore.

Ha destinazione commerciale, tant'è che vi si svolge l'attività di vendita di tabacchi e giornali. E' costituita da un ampio vano adibito alla vendita che ha una superficie utile di mq [REDACTED] ed un vano adibito a retrobottega che ha una superficie utile di mq 58.33. Nel complesso ha una lorda di mq 75.95.

Le finiture sono di buona qualità ed in particolare: pavimenti in marmo; intonaco civile a tre strati, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in metallo. Come per la precedente unità immobiliare anche questa non è dotata di servizio igienico autonomo ma è servita dal bagno che è attiguo al disimpegno che consente l'accesso dalla via Pescatore.

L'unità immobiliare è dotata, altresì, di impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

A questa unità immobiliare, per quanto riferito dalla persona che rappresenta la signora [REDACTED] è accorpato il locale cantinato accessibile dal vano scala che ha l'ingresso da via Ionio. Quest'ultimo ha una superficie utile di mq 45.00.

PIANO PRIMO

Unità immobiliare sub 5

Detta unità immobiliare confina con Via Ionio ad ovest, con proprietà [REDACTED] a nord, con Piazza Pescatore ad est e con proprietà [REDACTED] a sud.

E' costituita da salone, cucina, due camere da letto, due bagni ed ingresso. Ha una superficie utile di mq 107.72 ed una lorda di mq 134.50. Vi sono anche due balconi: uno sul versante est e l'altro su quello ovest e ciascuno di essi ha una superficie di mq 16.50.

Le finiture sono di buona qualità ed in particolare: pavimenti in piastrelle di ceramica; intonaco civile a tre strati, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili. La cucina ed i bagni hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di mt 2.10. L'appartamento è dotato, altresì, di impianto idrico ed elettrico sotto traccia e di impianto di riscaldamento.

PIANO SECONDO E TERZO

Unità immobiliare sub 8

Detta unità immobiliare confina con via Ionio ad ovest, proprietà [REDACTED] a nord, Piazza Pescatore ad est e proprietà [REDACTED] sud.

E' costituita da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio un corridoio ed un ingresso. Ad essa, al piano soprastante, sono asserviti un locale di sgombero e la terrazza che si raggiungono attraverso una scala a chiocciola posta sul balcone lato ovest. Ha una superficie utile di mq 125.70 ed una lorda di mq 134.50. La terrazza ha invece una superficie utile di mq 145.65, il locale di sgombero di mq 25.14.

Le finiture sono di buona qualità ed in particolare: pavimenti camere da letto in parquet, della cucina e del soggiorno in piastrelle di ceramica; intonaco civile a tre strati, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili. La cucina ed i bagni hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica per un'altezza di mt 2.10. L'appartamento è dotato, altresì, di impianto idrico ed elettrico sotto traccia e di impianto di riscaldamento.

L'intestazione catastale attuale risulta essere la seguente:

- a) Unità immobiliare a piano terra e piano cantinato:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 1 Piazza Tabarano n° 68
cat. A/5 classe 3 vani 4,5 R.C. € 123,17 (Unità censita ma non trovata sul posto)
- b) Unità immobiliare a piano terra e piano cantinato:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 3 Via Ionio n° 65
cat. C/1 classe 5 mq 24 R.C. € 332.18
- c) Unità immobiliare a piano terra e piano cantinato:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 4 Via Ionio n° 67
cat. A/5 classe 3 vani 3 R.C. € 82,12

d) Unità immobiliare a piano primo:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 5 Via Ionio n° 67
cat. A/3 classe 2 vani 5 R.C. € 253,06

e) Unità immobiliare a piano secondo-terzo:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 8 Via Ionio n° 67
cat. A/3 classe 3 vani 7 R.C. € 415,75

Dal confronto tra le visure catastali e i dati riportati nell'atto di pignoramento emerge che non vi è corrispondenza in quanto nell'atto di pignoramento il fabbricato viene indicato genericamente con la particella 33, mentre dalle visure catastali si rileva che nel fabbricato insistono diverse unità immobiliari che sono individuata ciascuna dal proprio subalterno, come in precedenza evidenziato. Come già detto prima

C) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e se l'immobile, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento

L'intestazione catastale attuale è la seguente:

Unità immobiliare a piano terra e piano cantinato:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 1 Piazza Tabarano n° 68
cat. A/5 classe 3 vani 4,5 R.C. € 123,17 (idem come sopra)

Unità immobiliare a piano terra e piano cantinato:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 3 Via Ionio n° 65
cat. C/1 classe 5 mq 24 R.C. € 332,18

Unità immobiliare a piano terra e piano cantinato:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 4 Via Ionio n° 67
cat. A/5 classe 3 vani 3 R.C. € 82,12

Unità immobiliare a piano primo:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 5 Via Ionio n° 67
cat. A/3 classe 2 vani 5 R.C. € 253,06

Unità immobiliare a piano secondo-terzo:
foglio di mappa n° 33 particella 33 sub 8 Via Ionio n° 67
cat. A/3 classe 3 vani 7 R.C. € 415,75

Il fabbricato, in cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente, è stato edificato su un suolo riportato in Catasto Terreni al foglio di mappa 33 particella originaria 33 e per quanto riguarda il piano terra ed il piano cantinato dalla documentazione ritrovata l'epoca di costruzione dovrebbe essere intorno al 1939 e quindi antecedente il 1942 anno in cui è entrata in vigore la I^a legge urbanistica, per cui non necessitava di nulla osta per l'edificazione e non è da considerare abusivo. Per gli altri due piani le ricerche espletate presso gli uffici del comune di Siderno non hanno avuto esito in quanto non si è trovata documentazione da cui rilevare l'autorizzazione a costruire né tanto meno si è trovata richiesta di sanatoria ai sensi delle diverse leggi che hanno regolato i vari condoni edilizi. E comunque in ogni caso è possibile richiedere la concessione edilizia in sanatoria con il pagamento dell'oblazione conseguente.

D) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato,

Dai sopralluoghi effettuati risulta che gli immobili, oggetto di esecuzione, sono attualmente nel possesso dell'esecutata ed in particolare:

- a) l'appartamento al piano terra individuato dal sub 4 è utilizzato dalla proprietaria;
- b) l'unità indicata come sub 3 ed adibita alla rivendita di tabacchi e giornali è in uso a familiari della proprietaria.
- c) L'appartamento al primo piano è utilizzato dall'esecutata.
- d) L'appartamento al secondo piano è utilizzato da familiari della signora [REDACTED]

Inoltre su tutti gli immobili non gravano canoni, livelli o servitù di qualsiasi tipo.

E) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, l'esperto, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di un fabbricato non è necessaria per la vendita l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

F) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;

Dalle indagini espletate per gli immobili in questione risultano liberi da canoni, livelli, servitù o altro. Per quanto riguarda se siano oggetto di locazione si è data risposta al punto d).

G) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

A carico dell'immobile non risultano esservi vincoli storici né tanto meno artistici o alberghieri. Inoltre le finiture dell'immobile, per come evidenziato nella descrizione dello stesso al punto A), risultano essere sì di discreta qualità ma certamente non hanno caratteristiche di particolare pregio o ornamentali.

H) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli e 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;

Nulla risulta a questo proposito.

I) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;

Le formalità riguardanti l'immobile, oggetto della CTU, sono le seguenti:

TRASCRIZIONI A FAVORE

Trascrizione a favore del 24.05.1994 – Registro Particolare 7569 Registro generale 8726

Pubblico Ufficiale Ieraci Franca Rep. 17505 del 29.04.1994

Atto tra vivi – Donazione accettata Immobili siti in Siderno

Trascrizione contro del 28.06.2010 – Registro Particolare 8790 Registro generale 12902

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIDERNO Rep 685/2010 del 17.06.2010

Atto esecutivo o cautelare – verbale di Pignoramento immobili - Immobili siti in Siderno

ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione contro del 29.11.1995 – registro Particolare 1274 Registro Generale 17212

Pubblico Ufficiale Federico Maria Rep. 20287 del 28.11.1995

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Immobili siti in Siderno

Soggetto Debitore

Documenti successivi correlati:

Annotazione n° 890 del 17.05.2004 (Atto Ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento di mutuo)

Atto di compravendita per notaio Pasquale Candito del 02.12.1966 in San Nicola di Crissa registrato a Serra San Bruno il 05.12.1966 al n° 564. Di questo atto lo scrivente si riserva di presentare la formalità.

J) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore),

Per la determinazione del probabile valore di mercato di quanto oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha adottato la stima sintetica assumendo come parametro tecnico il **valore a metro quadrato** che è quello adottato nella zona nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quelli oggetto di stima.

Quindi, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella zona, tenuto conto delle finiture, della loro ubicazione, della loro ampiezza, della loro esposizione, del loro grado di conservazione, della stabilità del fabbricato, e di ogni altro elemento utile per una equa valutazione, il sottoscritto CTU ha espresso il suo giudizio di stima come di seguito.

PIANO TERRA E PIANO CANTINATO (Abitazione)

Foglio 33 particella 33 sub 4

Valore al mq € 900,00 (Euro novecento/00) da cui deriva un

valore commerciale pari a:

a) PT superficie commerciale	mq 59.76 x € 900,00 €	53.784,00
b) Piano cantinato mq 45 x 0.60	mq 27.00 x € 900,00 €	24.300,00

PIANO TERRA e PIANO CANTINATO (Negozio)

Foglio 33 particella 33 sub 3

Valore al mq € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) da cui deriva un

valore commerciale pari a:

a) PT Superficie commerciale	mq 75.95 x € 1.500,00 €	113.925,00
b) Piano cantinato mq 45.00 x 0.60	mq 27.00 x € 900,00 €	24.300,00

PIANO PRIMO (Abitazione)

Foglio 33 particella 33 sub 5

Valore al mq € 1.000,00 (Euro mille/00) da cui deriva un

valore commerciale pari a:

c) Superficie commerciale mq 134.50

d) Superficie non residenziale (balconi)

mq 33.00 x 0.30 mq 9.90

sommano mq 144.40 x € 1.000,00 € 144.400,00

PIANO SECONDO – PIANO TERZO (Abitazione)

Foglio 33 particella 33 sub 8

Valore al mq € 1.100,00 (Euro millecento/00) da cui deriva un

valore commerciale pari a:

PIANO SECONDO

e) Superficie commerciale mq 134.50

f) Superficie non residenziale (balconi)

mq 33.00 x 0.30 mq 9.90

PIANO TERZO

Locale di sgombero mq 25.14 x 0.60 mq 15.08

Terrazza mq 145.65 x 0.30 mq 43.69

sommano mq 203.17 x € 1.100,00 € 223.487,00

TOTALE BENI STIMATI € 584.196,00

ed in cifra tonda € 584.000,00

COSTITUZIONE LOTTI

E' chiaro che da quanto prima esposto il diritto che sarà trasferito è quello di piena proprietà, mentre i lotti di vendita saranno costituiti secondo l'elencazione per subalterni fatta in precedenza e cioè:

I° Lotto **Immobile a P.T. Abitazione**
in C.E.U. riportato al Foglio 33 Particella 33 sub 4
Piazza pescatore cat. A/5 classe 3 vani 3 R.C. 82,12
valore di € 78.084,00

II° Lotto	Immobile a P.T. Negozio in C.E.U. riportato al Foglio 33 Particella 33 sub 3 Via Ionio cat. C/1 classe 5 mq 24	R.C. 332,18 valore di	€	138.225,00
III° Lotto	Immobile a P.1° Abitazione in C.E.U. riportato al Foglio 33 Particella 33 sub 5 Via Ionio cat. A/3 classe 2 vani 5	R.C. 253,06 valore di	€	144.400,00
IV° Lotto	Immobile a P.2° e P.3° Abitazione con terrazzo e locale di sgombero esclusivi in C.E.U. riportato al Foglio 33 Particella 33 sub 8 Via Ionio cat. A/3 classe 3 vani 7	R.C. 415,75 valore di	€	223.487,00

r) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Poiché i beni oggetto di stima non appartengono ad imprese o comunque soggetti con partite IVA i trasferimenti a qualsiasi titolo non saranno soggetti a questo tipo di imposta.

s) Dia conto della eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica

La certificazione energetica, trattandosi di immobili la cui superficie è inferiore a mq 1000,00 e di vecchia costruzione, sarà sostituita dall'autocertificazione del proprietario attestante che l'immobile rientra nella classe energetica "G", ovvero che i costi per la gestione energetica degli immobili sono molto alti.

Ciò è quanto in fede il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli.-

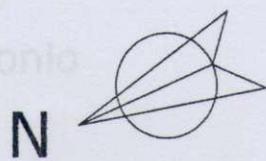
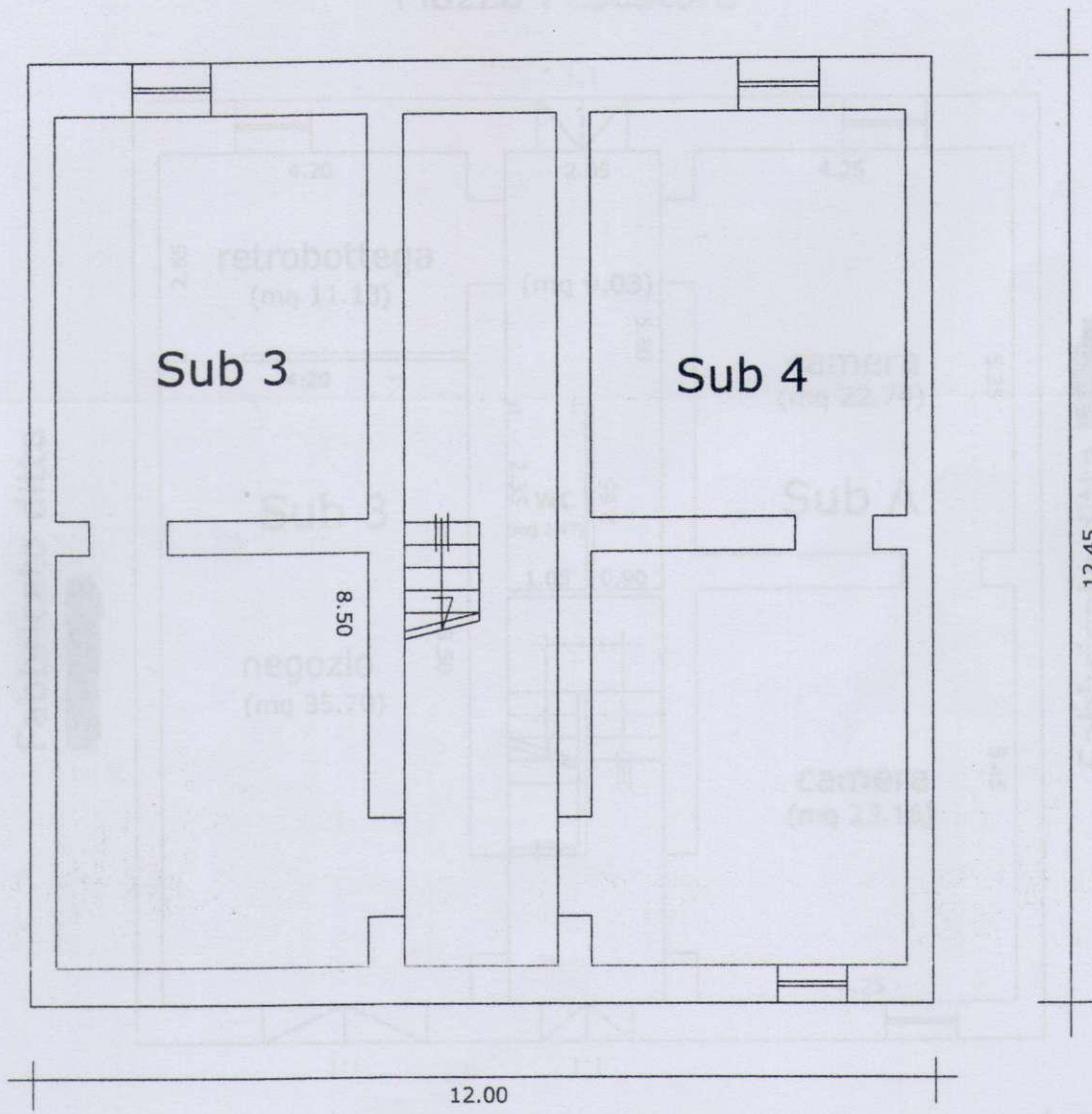
Li. 24 GEN. 2012,



PIANTA PIANO CANTINATO

h = 2.30

scala 1:100



Sub A SU mq 45.90
SC mq 59.76

Sub 3 SU mq 58.33
SC mq 75.95



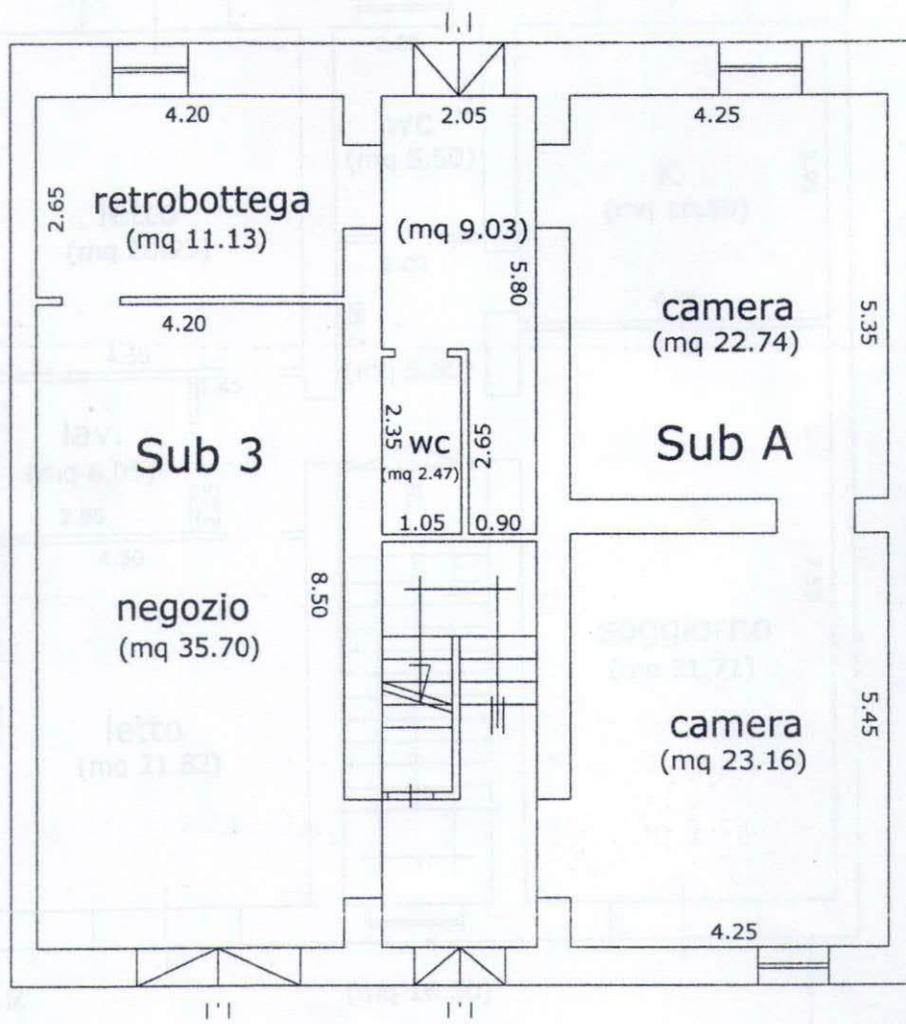
PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERRA

h = 4.00

scala 1:100

Piazza Pescatore

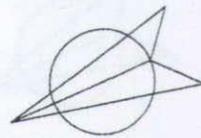


Fabbricato ditta

Fabbricato ditta

Via Ionio

N



Sub A SU mq 45.90
 SC mq 59.76

Sub 3 SU mq 58.33
 SC mq 75.95



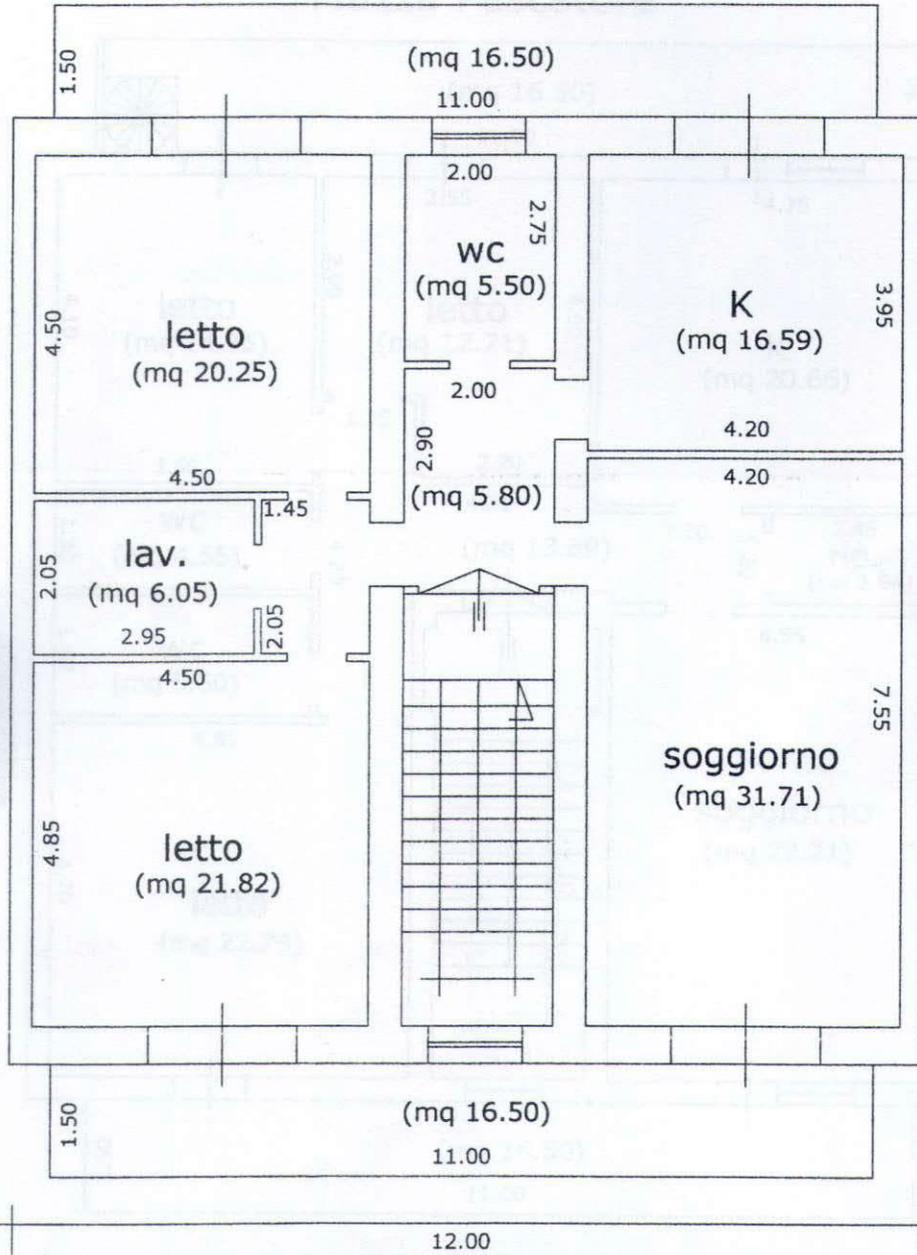
PIANTA PIANO PRIMO

h = 3.00

scala 1:100

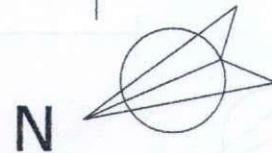
Piazza Pescatore

Fabbricato ditta



Fabbricato ditta

Via Ionio



Sub 5 SU mq107.72
snr mq 33.00
SC mq134.50

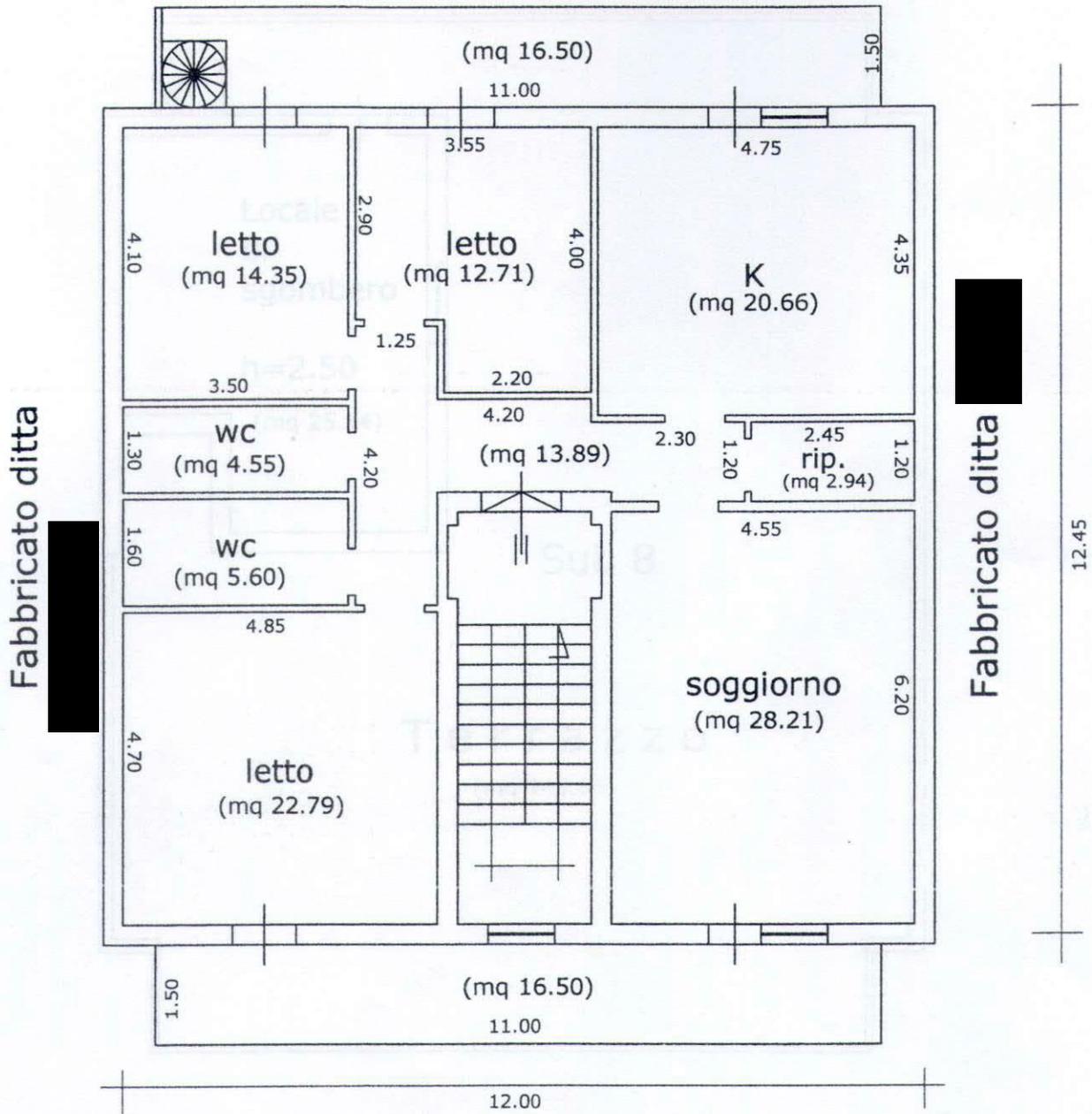
Il Tecnico

PIANTA PIANO SECONDO

h = 3.00

scala 1:100

Piazza Pescatore

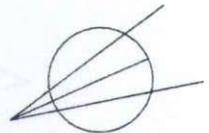


Fabbricato ditta

Fabbricato ditta

Via Ionio

N



Sub 8 SU mq 125.70
 snr mq 33.00
 SC mq 134.50



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
GIORGIO VENTURA
ARCHITETTO

