

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Banca Monte dei Paschi S.p.A./ [REDACTED] + 1
R.G.Es. Imm. n. 29/2017

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa Martina CASTALDO

Consulente Tecnico d'Ufficio
Francesco Colombo
Architetto

Studio tecnico: Via Campo Sportivo n. 15 - 89042 Gioiosa Jonica (RC)
Tel e fax 0964/410855 – cell. 389.4382920
e-mail: serila@tiscali.it – PEC: fcolombo@oappc-rc.it



TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

" Banca Monte dei Paschi S.p.A./ [REDACTED] +1"

R.G. Es. Imm. n. 29/2017 -

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa Martina CASTALDO

INDICE

A) Incarico e giuramento	pag. 2
B) Operazioni peritali	pag. 4
C) Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa	pag. 5

A) Incarico e giuramento.

Il sottoscritto Arch. Francesco Colombo, nato a Gioiosa Ionica (RC) il 04.12.1958, ed ivi residente in Viale delle Rimembranze, n° 80/A, C.F. CLM FNC 58T04 E044T, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 624, è stato nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento dell'12.aprile.2021, prestando giuramento presso il Tribunale di Locri ed accettato l'incarico in data 14.aprile.2021. Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto il seguente incarico, caratterizzato dai seguenti 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**; 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;
- 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, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;



- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**
- k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento, i costi del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**



- l) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;**
- m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima 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 (ed i prezzi) 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 € ZZZ);****
- n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;**
- o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;**
- p) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della 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;**
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta 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;**
- r) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (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 soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;****
- s) 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 q).**

B) Operazioni peritali

Lo scrivente, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente, ha compiuto le seguenti operazioni:

- In data 12/06/2021 ha avvisato telefonicamente la persona eseguita Sig. [REDACTED] del sopralluogo fissato per il giorno 15/06/2021 presso l'immobile pignorato.

- In data 15/06/2021 ha effettuato un primo sopralluogo al fine di iniziare a fare i primi accertamenti del caso.



- In data 22/06/2021 ha eseguito, presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Brancaleone la verifica della regolarità edilizia dell'unità pignorata, e l'esistenza di eventuali certificati di Agibilità e/o Usabilità degli stessi, chiedendo copia della documentazione visionata.
- In data 29/06/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brancaleone per ritirare la documentazione visionata il 15/06/2021, previa richiesta effettuata via PEC il giorno 08/06/2021.
- In data 20/09/2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria per effettuare una ispezione ipotecaria al fine di identificare le formalità che insistono sugli immobili oggetto di stima.
- In data 21/09/2021 secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, al fine di completare le operazioni di rilievo geometrico e fotografico iniziati in data 15.06.2021.
- Ha eseguito indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati che si pregia di esporre.

C) Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa

QUESITO lett. 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**; 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;

lett. a) - R:

Considerato che, la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) è stata sostituita dalla Certificazione Notarile ipo-catastale allegata al fascicolo agli atti, e previa verifica di una nuova ispezione telematica effettuata di recente, considerato che la situazione non è variata, da tutto ciò, si afferma che la documentazione ipocatastale sostituita dalla Certificazione Notarile ipocatastale è completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

Sono stati prodotti e si allegano alla presente le visure catastali storiche dei beni pignorati e le visure di ispezioni ipotecarie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Cal. (**Allegato n. 1 e 2**).

QUESITO lett. 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;

lett. b) - R:



Premesso che, l'immobile esecutato come da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE è stato così descritto: **Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] e piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED]**, in regime di comunione legale: **abitazione di tipo economico** in Comune di **Brancaleone, Via San Giorgio**, censito all'N.C.E.U. di detto Comune al foglio **40**, part. **118**, sub. **8**, categoria **A/3**, vani **6,5**, piano **1°**. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'immobile pignorato è un appartamento al primo piano facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a due (2) elevazioni fuori terra, avente struttura portante in cemento armato, ubicato nel Comune di Brancaleone (RC) alla Contrada San Giorgio e specificatamente un appartamento per civile abitazione occupante l'intero primo piano ed individuato catastalmente come segue:

Foglio n. **40**, particella n. **118**, sub. **8**, Contrada San Giorgio snc, Piano **1°**, Categoria **A/3**, Classe **2^** Vani **6,5**, Superficie catastale totale **155 mq.**, totale escluse aree scoperte **136 mq.**, Rendita Catastale **Euro 386,05**. -----

Urbanisticamente l'immobile è ubicato a circa 1,3 km. dal centro cittadino, in Contrada San Giorgio, in direzione Sud lungo la Strada Statale n. 106 Jonica al km 62 che porta da Reggio Calabria a Taranto.

Percorrendo una stradina per circa 70 metri da tale incrocio si trova il fabbricato dove è ubicato l'appartamento esecutato. Il fabbricato che ingloba l'appartamento è a corpo isolato con corte annessa, ed occupa una superficie coperta di circa 150 mq. I prospetti esterni del piano esecutato risultano per buona parte completati, le pareti esterne realizzate in muratura con laterizio (a cassetta) hanno le superfici intonacate con malta cementizia, manca lo strato finale di finitura; lo stesso discorso vale anche per i parapetti con colonnine dei balconi. Tenendo presente, che l'immobile esecutato è al centro di un terreno (corte), i confini catastali sono: a Est con la particella n. 357 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]; a Sud con la particella n. 124 di proprietà [REDACTED]; a Ovest con la particella n. 143 di proprietà [REDACTED]; e a Nord con la particella n. 303 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. La particella n. 357 sopra riportata ricalca esattamente quella che è la strada di accesso al lotto dove è ubicato l'appartamento esecutato. (**Allegato n. 3**). Più in dettaglio:

Appartamento per civile abitazione situato al Piano Primo (**P.1°**) catastalmente censito nel N.C.U. del Comune di Brancaleone col Foglio n. **40**, Particella n. **118**, sub. **8**, Cat. **A/3**, Cl. **2^**, Consistenza **6,5** vani, Superficie Catastale **155 mq.**, totale escluse aree scoperte **136 mq.**, Rendita catastale Euro **386,05**; esso costituisce un'unica unità immobiliare di complessivi 6,5 vani catastali



come riportato nella visura allegata che, **corrisponde parzialmente con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**

Internamente esso è distribuito come segue: ingresso su corridoio di mq 6,28, cucina-pranzo di mq. 25,38, una veranda-soggiorno di mq 16,80; poi una porta scorrevole divide la zona notte così distribuita: corridoio-disimpegno di mq. 7,62, un bagno di mq 8,15, n. 3 (tre) camere da letto per complessivi mq. 46,02, un salotto di mq. 23,75, oltre n. 3 balconi distribuiti su tutti e quattro i lati dell'alloggio per complessivi 37,85 mq. Complessivamente l'alloggio ha una superficie lorda (SL) di 168,90 mq, la superficie utile (SU) di mq. 134,00, mentre la superficie non residenziale (SNR) è di mq. 37,85. La superficie commerciale scaturirà dalla SL + il 25% della SNR. (**Allegato n. 4.4**).

L'interno di questo appartamento è rifinito in tutte le sue parti, le pareti ed i soffitti sono debitamente intonacate e pitturate, i pavimenti sono in gres porcellanato completi di battiscopa, i rivestimenti del bagno sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato tinta ciliegio, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di vetrocamera e corredati di persiana esterna sempre in alluminio anodizzato con lamelle orientabili, tutti gli impianti: elettrico, e idrico e fognante sono eseguiti sottotraccia, l'impianto elettrico è completo di interruttore magnetotermico (salvavita). L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

La documentazione fotografica è riportata nell' **Allegato n. 5.**

QUESITO lett. c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze 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;**

lett. c) - R:

L'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato con i seguenti dati identificativi e di intestazione: -----

Unità Immobiliare sita nel Comune di Brancaleone (RC) riportata nel N.C.U. , intestazione:

• [redacted] nato a Melito di Porto Salvo (RC) il [redacted] Codice Fiscale: [redacted]
[redacted] proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted];



· [redacted] nata a Melito di Porto Salvo (RC) l' [redacted] Codice Fiscale: [redacted]
[redacted] proprietaria 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted]

Identificativi: Foglio n. **40**, Particella n. **118**, sub. **8**, Piano **1°**, Contrada San Giorgio s.n.c., Cat. **A/3**, Cl. **2^**, Cons. **6,5** vani, Superficie Catastale Totale **155** mq. , Totale escluse aree scoperte **136** mq. , Rendita Euro **386,05**; (**Allegato n. 1**);

Per quanto concerne la verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, si fa presente che:

a. L'immobile è stato realizzato con "**Concessione Edilizia n. 12**" rilasciata dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Brancaleone in data **24.aprile.2002** Prot. n. **487**, in riferimento alla richiesta di: "*Realizzazione di un tetto a falde in c.a.*", presentata in data 30.01.2002 dal sig. [redacted] (all'epoca proprietario dell'immobile).

(**Allegato n. 6.1**);

b. Successivamente in data **27.giugno.2012**, prot. n. **4165**, i signori: [redacted] e [redacted] presentavano al Comune di Brancaleone una S.C.I.A. "Segnalazione Certificata Inizio Attività" per la realizzazione di una tettoia a copertura di una veranda.

(**Allegato n. 6.2**);

c. Contestualmente, in data **28.giugno.2012**, prot. n. **4212**, i signori [redacted] e [redacted] presentavano al Comune di Brancaleone una S.C.I.A. "Segnalazione Certificata Inizio Attività" per il "Cambio di Destinazione d'Uso" da sottotetto ad abitazione, realizzato con la Concessione Edilizia n.12 del 24.04.2002 (**Allegato n. 6.3**).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brancaleone si è riscontrato che non è stato mai rilasciato alcun certificato di Abitabilità e/o Usabilità per l'immobile in esame.

QUESITO lett. 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**

lett. d) - R:



Attualmente lo **stato di possesso** dell'immobile pignorato è il seguente: l'intero appartamento del 1° piano è in possesso del nucleo familiare degli esecutati, Sig.ri: [REDACTED] e [REDACTED]. Non risultano occupazioni da terzi, né di conseguenza esistono contratti registrati di alcun genere.

QUESITO lett. e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

lett. e) - R:

Sull'immobile pignorato non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale. Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri relativi al ripristino dello stato attuale dei luoghi per le difformità interne riscontrate (vedi quesito **lett. k**).

QUESITO lett. f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

lett. f) - R:

Sull'appartamento pignorato, non gravano né vincoli storici, artistici o alberghieri, e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

QUESITO lett. g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

lett. g) - R:

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, ad eccezione delle formalità derivanti dagli atti di seguito elencati e che comunque saranno cancellati o non opponibili all'acquirente: Pignoramento immobiliare dei beni oggetto di perizia, richiesto dalla Banca Monte dei Paschi S.p.A., con sede in Siena, in danno dei Sig.ri: [REDACTED] e [REDACTED].

- **ISCRIZIONE** n. Registro Particolare 1700- n. Registro Generale 5563 del 09.03.2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico dell'08.11.2007, di cui al rogito del Notaio [REDACTED], notaio in Bova Marina, rep. 37142/8980 (**Allegato n. 2**).



- **TRASCRIZIONE** n. Registro Particolare 12532 – n. Registro Generale 15204 del 16.03.2016 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Locri in data 23.06.2017, rep. n. 655 (**Allegato n. 2**).

Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento: -----

Con atto in data 03.03.2011 n. 84521/21670 di repertorio dottoressa [REDACTED]
notaio in Bova Marina, trascritto a Reggio Calabria con i seguenti dati:

- **TRASCRIZIONE** n. Registro Particolare 4684 – n. Registro Generale 6828 dell'01.04.2011 è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore della Regione Calabria, con sede in Catanzaro, a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (**Allegato n. 2**).

QUESITO lett. h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

lett. h) - R:

Non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali o eventuali spese legate a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

lett. i) - R:

L'appartamento pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. I diritti sul bene pignorato sono di esclusiva proprietà degli esecutati Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

QUESITO lett. j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile,**



tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

lett. j) - R:

La costruzione dell'immobile oggetto di stima risulta realizzato a far data dal **24.aprile.2002** Prot. n. **487** con "**Concessione Edilizia n. 12**". Successivamente, a far data dal **27.giugno.2012**, con prot. n. **4165** è stata realizzata una tettoia a copertura di una veranda, e contestualmente, in data **28.giugno.2012**, prot. n. **4212**, veniva richiesto il "Cambio di Destinazione d'Uso" dell'immobile esecutato. In sede di sopralluogo, si sono riscontrate delle variazioni o modifiche interne all'appartamento, non conformi a quanto riscontrato sia nella planimetria catastale, sia in quella della S.C.I.A. presentata al Comune (**Allegato n. 4.1 e 4.2**).

QUESITO lett. k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento, i costi del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**

lett. k) - R:

In sede di sopralluogo è emerso, che il rilievo effettuato dello stato di fatto dell'appartamento esecutato non è conforme con quelle che sono le planimetrie ufficiali presentate sia al catasto, che al Comune. Il rilievo ha fatto emergere delle modifiche interne all'appartamento non dichiarate e/o denunciate. Le modifiche essenziali apportate all'interno dell'alloggio, nonché su alcune aperture esterne (finestre e/o balconi), sono qui di seguito elencati:

- *Modifica della parete esterna sul lato sx all'ingresso dell'alloggio, con traslazione della stessa verso l'interno del piano; vedi punto 1*



- *realizzazione di un tramezzo divisorio all'ingresso dell'alloggio per creare una divisione con la cucina, previa demolizione del tramezzo preesistente; vedi punto 2*
- *modifica della finestra della cucina, con apertura della medesima creata in posizione diversa dalla prima; vedi punto 3*
- *chiusura della tettoia della veranda, con una vetrata continua sui due lati previsti liberi da chiusure esterne; vedi punto 4*
- *apertura di un vano porta-finestra (balcone) sulla camera lato sud; vedi punto 5*
- *modifica di un tramezzo divisorio tra la camera da letto lato ovest e il salotto; vedi punto 6*
- *demolizione del tramezzo divisorio tra il salotto e il bagno; vedi punto 7*
- *modifica della parete divisoria tra il bagno e l'ingresso dell'alloggio; vedi punto 8.*

Altre piccole variazioni non essenziali hanno interessato alcuni balconi.

(Allegato n. 4.3).

Sanatoria – Spese indicative sanatoria

Le modifiche accertate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale datata 26.01.2004, e la planimetria allegata al progetto del 28.06.2012, con l'assenza di pratiche edilizie autorizzate, e presumendo che le stesse modifiche siano successive alla redazione delle planimetrie catastali, potranno essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria, trattandosi di variazioni non essenziali (art. 32 comma 2 del DPR 380/2001 s.m.i.), a mezzo CILA di cui all'art. 6 bis del DPR 380, col pagamento della sanzione minima pari ad Euro 516,00. La spesa per la pratica edilizia in sanatoria e per

l'aggiornamento delle planimetrie catastali da corrispondere al tecnico all'uopo incaricato è stimata in Euro 1.500,00 oltre oneri riflessi ed IVA.

Totale spese da portare in detrazione dal valore di stima dei beni pignorati: Euro 2.016,00.

QUESITO lett. I) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

lett. I) - R:



Gli immobili attualmente non sono dotati di Attestazione di Prestazione Energetica. All'occorrenza, per i suddetti immobili potrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

QUESITO lett. m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima 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 (ed i prezzi) 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 € ZZZ);**

lett. m) - R:

Stima dei Beni

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare pur di avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta. Tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione.

Tale atto presuppone, intanto, un mercato attivo dei beni che sono oggetti a stima, si da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Calcolo del Valore più probabile

Per definire il valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata un'indagine presso le agenzie immobiliari locali e si è tenuto conto inoltre della Banca Dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Brancaleone, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2020. L'immobile in esame si ritiene possa essere equiparato agli immobili ricadenti nella fascia periferica del Comune di Brancaleone (località San Giorgio).



Secondo i dati dell'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare", nella fascia periferica classificata D/1 Località San Giorgio, per la compravendita di abitazioni civili in stato conservativo normale si riscontrano dei valori di mercato che vanno dai 390 €/mq agli 570 €/mq .

Tenendo conto del contesto urbanistico in cui è ubicato l'appartamento, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della efficienza dei servizi e della viabilità, della panoramicità, della loro destinazione d'uso, della disposizione interna degli ambienti, e soprattutto dello stato di conservazione e manutenzione, considerando tutte le informazioni in possesso e ponderando adeguatamente tutti i dati dalle diverse fonti, il valore unitario di vendita per l'appartamento è fissato a 500 €/mq .

Calcolo della Superficie

Come risulta dalla planimetria allegata, la superficie commerciale dell'unità immobiliare si otterrà sommando: superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dalle pareti dei muri interni e perimetrali (Superficie Lorda) + 25% della superficie di balconi e/o verande (S.N.R.) .

Valore Stimato

Considerato che, l'immobile nel suo complesso risulta completato e finito internamente, si è proceduto a dare un valore di mercato dell'immobile pignorato per come esso si trova allo stato attuale di conservazione, d'uso e di manutenzione.

Il valore complessivo sarà ridotto del 10% per l'unità immobiliare distinta al foglio **40** p.lla **118**, sub. **8**, per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di conservazione e la data di realizzazione dello stesso.

Il valore della superficie lorda dell'immobile distinto al foglio **40**, p.lla **118**, sub. **8**, è di seguito riportato.

Superficie Lorda = 168,90 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi e/o verande.

Superficie Commerciale = Superficie Lorda + 25% Superficie balconi =
= 168,90 mq + 0,25 x 37,85 mq = 178,36 mq

Valore unitario = 500,00 €/mq

Valore Complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x 0,10 =



= 178,36 mq x 500,00 €/mq x 0,10 = **80.262,00 €**

La valutazione di mercato dell'immobile risulta di: Euro 80.262,00

Costituzione dei Lotti

Considerato che si tratta di un solo appartamento facente parte di un mini condominio, ma indipendente nella sua funzionalità ed utilizzo come abitazione, la suddivisione in lotti non è opportuna.

La vendita riguarderà l'appartamento. Il pignoramento riguarderà il singolo lotto, così descritto secondo le precisazioni di cui al quesito:

LOTTO UNICO

- **Appartamento** posto al Piano Primo (2° f.t.), costituito da: *ingresso-corridoio, cucina-pranzo, veranda-soggiorno, disimpegno, n. 3 camere da letto, 1 bagno, 1 salotto, due balconi*, sito nel Comune di Brancaleone (RC), in Catasto al Foglio n. **40**, Particella n. **118**, sub. **8**, P.1°, Contrada San Giorgio, s.n.c., Cat. **A/3**, Cl. **2^**, Consistenza **6,5** vani, Superficie Catastale totale **155** mq., Totale escluse aree scoperte: **136** mq., Rendita catastale Euro **386,05**. ---

Valore di stima del LOTTO UNICO: Euro 80.262,00

QUESITO lett. n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

lett. n) - R:

Per l'immobile pignorato, sono state redatte ed allegate alla presente relazione di perizia, le relative piante planimetriche (**Allegato n. 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4**).

QUESITO lett. o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

lett. o) - R:

I beni pignorati che si andranno a trasferire, per loro natura non sono assoggettabili ad IVA.

I successivi quesiti **p), q), r), ed s)** non necessitano di risposta in quanto riportano delle informazioni e degli obblighi che il CTU deve rispettare nell'espletare il suo compito.



Conclusioni e Riepilogo del Lotto Unico

L'immobile in questione è stato adeguatamente descritto ed è stata data risposta per ciascuno dei quesiti posti dal Giudice.

Per ottenere gli elementi indispensabili alla ricerca del valore di mercato del bene, sono state effettuate tutte le indagini e le ricerche necessarie.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO UNICO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **29/2017** R.G.

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

contro [REDACTED] e [REDACTED].

Quota di **1/1** sul diritto di piena proprietà, relativo al seguente bene immobiliare:

- **Appartamento** posto al piano primo (2° f.t.), costituito da: *ingresso-corridoio, cucina-pranzo, salone, veranda-soggiorno, n. 3 camere da letto, 1 bagno, 1 salotto, due balconi*, sito nel Comune di Brancaleone (RC), in Catasto al Foglio n. **40**, Particella n. **118**, sub. **8**, P.1°, Contrada San Giorgio, s.n.c., Cat. **A/3**, Cl. **2^**, Cons. **6,5** vani, Superficie Catastale totale **155** mq., Totale escluse aree scoperte: **136** mq., Rendita catastale Euro **386,05**. -----

Valore di stima del LOTTO UNICO: Euro 80.262,00 -

Totale spese da portare in detrazione dal valore di stima del bene pignorato: **Euro 2.016,00 =**

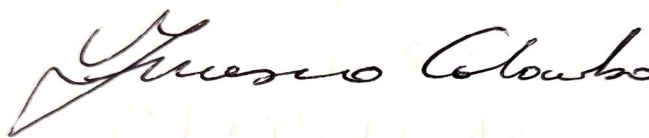
Valore di stima finale in cifra tonda del LOTTO UNICO: Euro 78.246,00

Quanto esposto nella presente relazione tecnica trova conferma nell'allegata documentazione acquisita presso enti pubblici e prodotta personalmente.

Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, che si compone di n. **17** pagine dattiloscritte, corredata dai relativi allegati aggiunti che ammontano a n. **12**, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.



Arch. Francesco COLOMBO



Allegati:

- N. **1** - Visure catastali storiche; _____ 3 pag.
- N. **2** - Visure ipotecarie; _____ 8 pag.
- N. **3** - Stralcio di mappa catastale - foglio 40; _____ 1 pag.
- N. **4.1** - Pianta Planimetria Catastale - foglio 40 - part.IIa 118 - sub 8; _____ 2 pag.
- N. **4.2** - Pianta Piano Primo - come da S.C.I.A.; _____ 1 pag.
- N. **4.3** - Pianta Piano Primo - Demolizioni e Ricostruzioni; _____ 1 pag.
- N. **4.4** - Pianta Piano Primo - Stato di fatto - Rilievo da sopralluogo; _____ 1 pag.
- N. **5** - Documentazione fotografica; _____ 8 pag.
- N. **6.1** - Concessione Edilizia n.12 del 24.04.2002 + Deposito Settore Tecnico; ____ 7 pag.
- N. **6.2** - Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n. 4165 del 27.06.2012 ; ____ 5 pag.
- N. **6.3** - Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n. 4212 del 28.06.2012 ; ____ 4 pag.
- N. **7** - Richiesta di accesso agli atti; _____ 3 pag..

