

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALMI

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.04/2020 G.E. Dott.ssa MARTA CAINERI

promossa da:

**MONTE DEI PASHI DI SIENA S.P.A., NOMINA QUALE
PROCURATRICE JULIET S.P.A., LA QUALE NOMINA
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Antonio Clemente Chindamo con studio in Cinquefrondi (RC) via Florimo n. 25 in data 30/12/2020 ha ricevuto il Decreto di nomina quale C.T.U. nella procedura di cui all'oggetto. In data 06/11/2018 ha accettato l'incarico e prestato giuramento per come stabilito nel decreto di nomina. In data 30/11/2018 ha inviato la scheda preliminare richiesta e a seguito dell'autorizzazione ricevuta, si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per le indagini e l'acquisizione di documentazione necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico. A seguito di quanto suddetto il sottoscritto C.T.U. è in grado di provvedere a quanto richiesto nel citato Decreto e precisamente provvedere per ogni singolo lotto:

- 1) Ad una descrizione del bene.
- 2) Ad indicare il diritto da vendere (piena proprietà, nuda proprietà ecc.) che, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, era intestato alla parte esecutata in forza ad un atto regolarmente trascritto e a verificare, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Nel caso di quota indivisa indicare gli eventuali comproprietari e se essa sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto inoltre deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo in caso affermativo una bozza di progetto di divisione indicando l'eventuale conguaglio in denaro.
- 3) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, con l'ausilio del custode, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della stipula del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Qualora il contratto di locazione risulti da atto avente data certa anteriore al pignoramento (ad esempio contratto registrato o trascritto) lo stesso è opponibile alla procedura e all'aggiudicatario e nella stima ne va tenuto conto, in relazione al canone (che nel caso di aggiudicazione dovrà essere corrisposto all'aggiudicatario) ed alla durata tenendo conto della prima scadenza in caso di rinnovo tacito. L'assegnazione della casa familiare nell'ambito di un giudizio di separazione è opponibile alla procedura esecutiva solo se trascritta anteriormente al pignoramento e nei limiti di nove anni.



- 4) A indicare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
- 5) A verificare l'esistenza di trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 6) A verificare l'esistenza 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- 7) A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.
- 8) A indicare gli identificativi catastali attuali e gli esatti confini provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, se necessario per la formazione del lotto, allegando la documentazione catastale aggiornata. Nel caso di fabbricato non ancora accatastato all'urbano, l'esperto dovrà chiedere l'autorizzazione al magistrato per la regolarizzazione, indicando i costi che il creditore dovrà sostenere.
- 9) Ad allegare le planimetrie catastali degli immobili e, solo nel caso di mancanza di idonea planimetria del bene o in presenza di difformità (anche in relazione al progetto approvato), a redigere le planimetrie sullo stato dei luoghi indicando le difformità rilevate.
- 10) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.
- 11) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.
- 12) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi l'esperto in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione 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, verificarsi, ai



fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 13) A determinare il valore del diritto sugli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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.
- 14) A precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.
- 15) Ad allegare una congrua documentazione fotografica dei beni che li rappresenti.
- 16) Ad allegare una versione della perizia di stima, che sarà oggetto di pubblicazione, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° PUNTO *(Descrizione dei beni)*

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda:

Un'appartamento di mq. 93,15 oltre tettoia di mq. 16,80 e cortile esclusivo di mq. 271,50, per una superficie totale di mq. 271,50, adibito a civile abitazione, ubicato in Polistena in contrada Jona, s.n.c. costituito dal solo piano terra, ha una struttura in muratura ordinaria, costituisce una sola unità abitativa ed è riportato presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria sul foglio di mappa n°16 particella 195 sub 1 Cat. A/3.

E' composto da un corridoio, bagno, w.c. due camere da letto, cucina, un soggiorno ed una veranda coperta.



Il tutto, per quanto riguarda il fabbricato, per stima superficie commerciale di mq. così calcolati:

- **abitazione mq. 93,15 pari a 1 = mq. 93,15;**
- **Tettoia mq. 16,80 pari a 0,60% = mq. 10,80;**
- **Corte esclusiva di circamq. 138,10**

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato in zona periferica, rispetto all'abitato comunale, dove insistono edifici, residenziali, anche di recente realizzazione, L'area è completamente urbanizzata e facilmente accessibile con qualsiasi mezzo.

L'immobile pignorato realizzato nei primi mesi degli anni ottanta è costituito da una struttura portante in muratura ordinaria con solai putrelles e laterizi. L'edificio ha tutte le facciate esterne rifinite con intonaco di tipo civile e pitturate che si presentano in buono stato. L'appartamento presenta tutti gli ambienti piastrellati con pavimentazioni in ceramica e laminato (finto parquet), le pareti tinteggiate, gli infissi esterni in metallo, privi di vetrocamera, munite di persiane ad ante, quelli interni in legno tamburato. Esiste l'impianto di riscaldamento alimentato con termocamino, non è presente nella zona la rete per la distribuzione del metano. Tutti i vani, sono dotati di aperture esterne che garantiscono la naturale aerazione e illuminazione. L'altezza dei locali, varia dai 2,40 ai 2,60 per un'altezza media di m. 2,60 circa. I bagni, presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica e sono completi di sanitari. Tutte le finiture sono di buona fattura e qualità. Allo stato l'appartamento non può ottenere l'abitabilità, in quanto l'altezza è inferiore in media di 10 cm. a quella prevista dalla Legge (2,70 ml.). Da una valutazione effettuata, si ritiene che per tale adeguamento conviene procedere alla demolizione della pavimentazione con relativo sottofondo, verifica impianto idrico e di riscaldamento. Piuttosto che rimuovere il manto di copertura, demolire il solaio e procedere all'alzamento dei muri. Lavori che andrebbero ad interessare parti strutturali e quindi con ben altri costi, tra redazione elaborati tecnici e lavori, di gran lunga più costosi. Da un computo metrico redatto dal sottoscritto ed allegato alla presente, per l'adeguamento è stata stimata una somma di € 25.000,00 per lavori, redazione elaborati tecnici, direzione lavori, acquisizione certificato idoneità statica e oneri vari. Tale somma verrà detratta dall'importo di stima dell'immobile.

Si riporta di seguito un quadro sinottico con le superfici utili dei vari ambienti:

Descrizione Superficie netta mq

Piano terra	
Ingresso e Corridoio	7,74
Bagno	4,68
W.C.	3,65



Camera letto 1	12,21
Camera letto 2	14,85
Camera letto 3	6,57
Cucina	20,88
soggiorno	22,57
Tettoia	10,08

In totale l'appartamento ha una superficie utile interna di 93,15 mq circa.

- E' censito in catasto, per quanto riguarda l'abitazione sul foglio di mappa n°16 particella 195 sub. 1 cat. A/3 Classe 2 Consistenza vani 6 Superficie Catastale mq. 129 RC. € 291,28;
- Confina con Via C/da Jona proprietà proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e strada. Salvo se altri.

2° PUNTO (Provveda il C.T.U. ad indicare il diritto da vendere (piena proprietà, nuda proprietà ecc.) che, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, era intestato alla parte esecutata in forza ad un atto regolarmente trascritto e a verificare, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Nel caso di quota indivisa indicare gli eventuali comproprietari e se essa sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto inoltre deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo in caso affermativo una bozza di progetto di divisione indicando l'eventuale conguaglio in denaro).

- Agli odierni eseguiti il bene pignorato è pervenuto con atto per notaio atto per notaio Maria Tripodi del 26/09/2011, Rep. 29952, trascritto il 27/09/2011, ai numeri R.G.17473/12636 R.P.
- I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono perfettamente con lo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento

Trascrizione del **21.01.2008** ai **NN. 1344/1107** in favore del Comune di Polistena contro [REDACTED] [REDACTED] (data di nascita errata in quanto la data esatta è quella del 04.08.1932) nascente da **Convenzione Edilizia** ricevuta dal Segretario del **Comune di Polistena** il **21.03.2005 Rep. 1138** con la quale la predetta [REDACTED] si impegnava, per 20 anni, per se ed i suoi aventi causa a



rispettare tutti i vincoli e gli obblighi riportati nella citata Convenzione **agli art. 1 e art. 10** con riguardo all'immobile sito nel Comune di Polistena censito al **Foglio 16 particella 195 sub. 1.**

Ipoteca volontaria, nascente da atto mutuo fondiario del 16.09.2011 Rep. 29953 ai rogiti del Notaio Maria Tripodi di Polistena, ipoteca iscritta il 27.09.2011 ai NN. 17474/2880 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 160.000,00 (sorte capitale € 80.000,00) gravante sul cespite di cui alla presente procedura esecutiva (fabbricato in Polistena censito al Foglio 16 particella 195 sub 1).

Non risultano ulteriori trascrizioni antecedenti al pignoramento.

- Pignoramento Immobiliare:

trascritto: in data 23/03/2020 ai nn. 5089/4034

a favore: della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena

contro: [REDACTED]

3° PUNTO (Provveda Il C.T.U. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, con l'ausilio del custode, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della stipula del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Qualora il contratto di locazione risulti da atto avente data certa anteriore al pignoramento (ad esempio contratto registrato o trascritto) lo stesso è opponibile alla procedura e all'aggiudicatario e nella stima ne va tenuto conto, in relazione al canone (che nel caso di aggiudicazione dovrà essere corrisposto all'aggiudicatario) ed alla durata tenendo conto della prima scadenza in caso di rinnovo tacito. L'assegnazione della casa familiare nell'ambito di un giudizio di separazione è opponibile alla procedura esecutiva solo se trascritta anteriormente al pignoramento e nei limiti di nove anni.)

- **L'immobile pignorato attualmente è occupato dal Signor [REDACTED] e dalla sua famiglia.**

4° PUNTO (Provveda il C.T.U. a indicare l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.)



- A parte l'atto di pignoramento di cui è oggetto la presente relazione peritale, trascritto in data in data 23/03/2020 ai nn. 5089/4034, non risulta la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, a parte la convenzione con il comune di Polistena, allegata alla presente relazione, con la quale la predetta [REDACTED] si impegnava, per 20 anni, per se ed i suoi aventi causa a rispettare tutti i vincoli e gli obblighi riportati nella citata Convenzione agli art. 1 e art. 10. Detta Convenzione scadrà il 2028.

5° PUNTO (A verificare l'esistenza di trascrizioni di domande giudiziali relative al bene pignorato, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.)

- A parte l'atto di pignoramento di cui è oggetto la presente relazione peritale, trascritto in data in data 23/03/2020 ai nn. 5089/4034, non risulta la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione ne che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- Lo Strumento Urbanistico del Comune di Polistena prevede, per la zona dove ricade l'immobile pignorato, ZONA AGRICOLA, precisamente come e riportata come ZONA OMOGENEA E3, Ambito di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario.
- Al momento del sopralluogo il bene pignorato è abitato dal Signor [REDACTED] e dalla sua famiglia.
- . Per il canone di fitto, dopo aver discusso con il custode si è stimato che lo stesso oscilla al massimo tra i 150/200 €.

6° PUNTO(A verificare l'esistenza 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.)

- Trattandosi di un singolo appartamento, indipendente strutturalmente e senza facciate in aderenza, non risulta allo stato che vi siano particolari vincoli, a parte la manutenzione della stradina d'accesso comune ad altri immobili ubicati nella stessa area.

7° PUNTO(A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora



scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.)

- **Al momento del sopralluogo il bene pignorato è abitato dal Signor [REDACTED] e dalla sua famiglia. Non risultano spese per lavori di manutenzione, che come già detto potrebbero riguardare la sola manutenzione della strada d'accesso.**

8° PUNTO(A indicare gli identificativi catastali attuali e gli esatti confini provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del frazionamento, se necessario per la formazione del lotto, allegando la documentazione catastale aggiornata. Nel caso di fabbricato non ancora accatastato all'urbano, l'esperto dovrà chiedere l'autorizzazione al magistrato per la regolarizzazione, indicando i costi che il creditore dovrà sostenere.)

- **L'immobile oggetto di pignoramento è riportato in catasto nel comune di Polistena, l'abitazione sul foglio di mappa n°16 particella 195 sub. 1 cat. A/3 Classe 2 Consistenza vani 6 Superficie Catastale mq. 129 RC. € 291,28;**
- **Confina con Via C/da Jona proprietà proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e strada. Salvo se altri.**

9° PUNTO(Ad allegare le planimetrie catastali degli immobili e, solo nel caso di mancanza di idonea planimetria del bene o in presenza di difformità (anche in relazione al progetto approvato), a redigere le planimetrie sullo stato dei luoghi indicando le difformità rilevate.)

- **Viste le difformità riscontrate e l'autorizzazione a procedere alla variazione catastale viene allegata alla presente la nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi.**

10° PUNTO (Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985).

- **L'immobile pignorato riguarda un appartamento adibito a civile abitazione.**

11° PUNTO (Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985).

- **L'immobile è stato realizzato nei primi mesi del 1981, per come risulta, altresì, nella dichiarazione della madre dell'esecutata, signora [REDACTED]**



██████████, madre dell'esecutata, la quale ha edificato l'immobile pignorato per donarla alla figlia. Tale immobile, realizzato abusivamente ha ottenuto in data 31.03.2005, protocollo n° 5270, il permesso di Costruire in Sanatoria. Proprio per la sua destinazione a prima abitazione della figlia, la Signora ██████████ ha proceduto a stipulare apposita convenzione, ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.01.1977 n°10 in attuazione dell'art. 34 della Legge 28.02.1985 n°47 e successive modifiche ed integrazioni. (Condono Bis art. 39 Legge 724 del 23.12.1994, art. 2 Legge 23.12.1996 comma 39). Non risulta agli atti, perché non richiesto quindi non depositato, il certificato di Idoneità Statica. Non risulta agli atti che sia stato mai rilasciato il Certificato di Agibilità che, a causa dell'altezza inferiore a quella minima prevista, per come già descritto al punto 1, può essere ottenuta solo dopo adeguamento in altezza e redazione Certificato di Idoneità Statica, da depositare presso la Regione Calabria Settore tecnico di Reggio Calabria Settore Edilizia Asismica.

12° PUNTO (Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data del 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi l'esperto in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).

- L'immobile è stato realizzato nei primi mesi del 1981, per come risulta, altresì, nella dichiarazione della madre dell'esecutata, signora ██████████
██████████ madre dell'esecutata, la quale ha edificato l'immobile pignorato per donarla alla figlia. Tale immobile, realizzato abusivamente ha ottenuto in data 31.03.2005, protocollo n° 5270, il permesso di Costruire in Sanatoria. Proprio per la sua destinazione a prima abitazione della figlia, la Signora ██████████ ha proceduto a stipulare apposita convenzione, ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.01.1977 n°10 in attuazione dell'art. 34 della Legge 28.02.1985 n°47 e successive modifiche ed integrazioni. (Condono Bis art. 39 Legge 724 del 23.12.1994, art. 2 Legge 23.12.1996 comma 39). Non risulta agli atti, perché non richiesto quindi non depositato,



il certificato di Idoneità Statica. Non risulta agli atti che sia stato mai rilasciato il Certificato di Agibilità che, a causa dell'altezza inferiore a quella minima prevista, può essere ottenuta solo dopo adeguamento in altezza e redazione Certificato di Idoneità Statica, da depositare presso la Regione Calabria Settore tecnico di Reggio Calabria Settore Edilizia Asismica il Certificato di Idoneità Statica.

13° PUNTO (A determinare il valore del diritto sugli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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).

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima diretta, tenendo altresì che trattasi di immobile pignorato e quindi con particolari difficoltà di vendita.

Lotto n. 1: particella 195 Sub 1– abitazione con accesso diretto dalla strada privata che si dirama dalla via C/da Jona in comune con altri immobili di altri proprietari.

Determinazione della superficie commerciale per il lotto di vendita

$$S = S_r + 0.6 S_{nr} + 0.3 S_{pc}$$

S_r : superficie residenziale

S_{nr}: superficie non residenziale

corte esclusiva mq. 138,10

LOTTO N 1			
DESCRIZIONE	S (mq)	Incidenza	Superficie ponderata
Abitazione	93,15	100%	93,15
Tettoia	16,80	60%	10,08
S = 93,15 + (0,60 x 16,80) = 103,23 mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE : 103,23 mq			

Tenendo conto dell'ubicazione, dell'esposizione, delle condizioni generali del bene e delle informazioni assunte in loco, si assume il seguente valore per metro quadro:

- Lotto n. 1 - Appartamento 700,00 €/mq, in detto prezzo è compresa il valore della parte di corte esclusiva di metri quadrati 138,10 circa.

quindi il valore complessivo del bene risulta essere di:



Lotto n. 1 - Valore dell'intero: 103,00 mq x 700,00 €/mq = € 72.100,00.

A tale valore bisogna detrarre € 25.000,00, per lavori, stimati nel computo metrico allegato, competenze tecniche e oneri vari, descritti al pnto 1. Per cui il valore di stima per la vendita dell'immobile pignorato è di:

€ 72.100,00 – 25.000,00 = **€ 47.100,00 (Diconsi Euro quarantasettemilaecento).**

14° PUNTO (A precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.).

- La regola generale è che il trasferimento di un immobile pignorato ad uso abitativo è esente da IVA in base all'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72.

15° PUNTO (Ad allegare una congrua documentazione fotografica dei beni che li rappresenti).

Vengono allegate numero 12 fotografie dell'immobile pignorato.

16° PUNTO (Ad allegare una versione della perizia di stima, che sarà oggetto di pubblicazione, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita).

Viene allegata una versione della perizia di stima, conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

Cinquefrondi lì, 18/11/2021

Il Consulente Tecnico
(Geom. Antonio Clemente Chindamo)

ALLEGATI

- Verball di sopralluogo
- Atto di provenienza;
- Visura ipotecaria;
- Visure catastali ed estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione comunale;
- Documentazione fotografica;
- Computo Metrico Estimativo;
- Variazione Catastale;
- Planimetria generale da google Maps;
- Stralcio strumento urbanistico vigente e norme di attuazione;
- Bozza di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento.



CORTE
mq.138,00

PIANO TERRA
H = 2,60

IL TECNICO
(Chindamo geom. Antonio)

