

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott. Filippo PUTATURO

Esecuzione Immobiliare n. 152/2016 R.G.Es.
Tribunale Ordinario di Paola - Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Creditrice Procedente: BANCA CARIME S.p.A.

Esecutati:

RELAZIONE DI PERIZIA

LETTERE DI CONVOCAZIONE CTU ALLE PARTI

VERBALE DI SOPRALLUOGO CTU

PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COPIA CONCESSIONI EDILIZIE

PLANIMETRIE CATASTALI

VISURE CATASTALI

VISURE IPOTECARIE

VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

(ALLEGATI: N. 14 DOCUMENTI)

Ing. Ivano RUSSO - C/da Riviere, 90 - 87023 Diamante (CS)
E-mail: ingivanorusso@hotmail.com - PEC: ivano.russo.e24441@ingpec.eu
Cell. +39 347 7568558



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott. Filippo PUTATURO

Esecuzione Immobiliare n. 65/2012 R.E. – Tribunale di Paola
Creditrice Procedente: BANCA CARIME S.p.A.

Quesiti

Con provvedimento del 07 maggio 2018 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe ha conferito al sottoscritto nomina di CTU, con successiva e formale accettazione del sottoscritto del 14 maggio 2018.

Sono stati formulati i seguenti quesiti:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (*appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.*);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;



- la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (*rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra*). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni:

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

- visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
- 2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



– C –

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. .

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

– D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (*quali usufrutto, superficie, enfiteusi*) e personali (*uso, abitazione, assegnazione*) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (*casa portiere, lastrico, etc.*) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e ss.mm.ii., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma



6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e ss.mm. ii. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:



il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

FASI DI LAVORO PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA

a) Inizio delle operazioni peritali.

In adempimento all'indicato incarico, giusta convocazione comunicata attraverso distinte PEC e raccomandata A.R., agli esecutati ed alla parte procedente (*Allegato 1*), il sottoscritto ha eseguito la convocazione delle parti per il 02 agosto 2018 alle ore 16,30. In pari data, sono state eseguite le operazioni peritali, coadiuvato dal mio assistente, l'ing. Stefano CITTADINO recandomi in Aiello Calabro (CS), Via Campo, laddove è ubicato il compendio immobiliare; alla convocazione ha partecipato per la parte esecutata la ' assistendo alle operazioni di rilievo e verifica. A conclusione delle operazioni medesime è stato redatto regola verbale, sottoscritto dai presenti (*Allegato 2*).

Dalle operazioni peritali eseguite in data 02.08.2018 è emerso quanto di seguito:

- l'unità immobiliare identificata catastalmente con Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2, (PIANO TERRA) Cat. C/6, Classe U, consistenza 17 m², rendita 49,17 Euro, risulta essere occupata dalla parte esecutata;
- l'unità immobiliare identificata catastalmente con Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11, (PIANO SECONDO) Cat. A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, risulta essere occupata dalla parte esecutata;

Per tutte le unità immobiliari sopra descritte si è eseguito rilievo metrico e fotografico, di cui si allega documentazione grafica (*Allegati: 3, 4*) e fotografica (*Allegati: 5, 6*).

A seguito di richiesta del sottoscritto CTU, il Comune di Aiello Calabro ha rilasciato copia delle autorizzazioni in capo alle unità immobiliari oggetto di perizia (*Allegato 7*).

A seguito di richiesta telematica, sono state acquisite dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, l'estratto di mappa, i certificati catastali (visure storiche) e le planimetrie catastali ufficiali relative agli immobili oggetto di perizia (*Allegati: 8, 9, 10*).

Eseguiti i rilievi si è passato alla fase di redazione della perizia attraverso la risposta ai diversi quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

QUESITO N. 1

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.



- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione.

Riferisco gli eventi susseguitisi ed emersi dagli atti in mio possesso concernenti il pignoramento immobiliare in trattazione (*Fascicolo procedura esecutiva, visure catastali all'Agenzia delle Entrate*), attraverso i quali si individuano anche le formalità in epoca antecedente e successiva al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento in esame:

- **Certificati catastali** estratti presso l'Agenzia delle Entrate, a mezzo sistema di visura on-line all'indirizzo <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Visure> da cui si sono rilevati i passaggi di proprietà, l'epoca di accatastamento, le rendite attribuite, etc. (*Allegato 9*); dalle risultanze delle visure catastali per il compendio immobiliare pignorato è emerso quanto di seguito:
 - **UNITA' IMMOBILIARE N. 1:** Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2, (PIANO TERRA) Cat. C/6, Classe U, consistenza 17 m², rendita 49,17 Euro;
 - **UNITA' IMMOBILIARE N. 2:** Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11, (PIANO SECONDO) Cat. A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, 128 m² rendita 335,70 Euro;
- **Planimetrie catastali** estratte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza in data 21.08.2018 – *Prot. T66644, Prot. T66645*, da cui si è rilevata la consistenza e disposizione interna degli immobili pignorati (*Allegato 10*); dalle risultanze dei rilievi metrici eseguiti in sede di sopralluogo per le due unità immobiliari interessate dal presente procedimento, confrontate con le predette planimetrie catastali non si sono riscontrati elementi di difformità rispetto all'accatastamento approvato.
- **Visura ipotecaria** estratti presso l'Agenzia delle Entrate, a mezzo sistema di ispezione on-line all'indirizzo <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Visure> (*Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare*); dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria in parola è emerso quanto di seguito:
 - Visura n. T 121242 del 21.08.2018 – **Trascrizione a favore** dei coniug
... (in qualità di acquirenti) – Presentazione n. 78 del
26.03.2002 – Registro Generale n. 6487, Registro Particolare n. 5151 (*Allegato 11*);
 - Visura n. T 121242 del 21.08.2018 – **Trascrizione contro** i coniugi
in qualità di debitori



- ipotecari) – Presentazione n. 108 del 12.03.2009 – Registro Generale n. 6494, Registro Particolare n. 1003 (Allegato 12);
- Visura n. T 121242 del 21.08.2018 – **Nota di trascrizione pignoramento** del compendio immobiliare (Allegato 13); nello specifico, dalle risultanze della visura ipotecaria in parola è emerso quanto di seguito:
 - ATTO GIUDIZIARIO DEL 30.11.2016 Numero di repertorio 1494/2016 – TRIBUNALE CIVILE DI PAOLA – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE/VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – A **Favore:** BANCA CARIME SPA Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 13336590156;
 - Contro:** **_____** Nato a COSENZA (CS) il 17.12.1975 C.F.: _____
- (Quota 1/2); **_____** nata a COSENZA (CS) il 29.09.1975 – _____ (Quota 1/2);

QUESITO N. 2

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
 - descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- 2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni:

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

- visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
- 2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri



immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Il compendio immobiliare pignorato, oggetto di perizia, è ubicato nel comune di Aiello Calabro Prov. di Cosenza, in Via Campo.

Il medesimo compendio immobiliare è composto da due unità distinte, regolarmente accatastate e rifinite. I beni hanno origine dal regolare rilascio di n. 2 concessioni edilizie:

- Pratica Edilizia n. 1/92 Prot. 233 di cui alla Concessione Edilizia n. 8/92 del 13.05.1992 (Allegato 7);
- Pratica Edilizia n. 21/93 Prot. 3319 di cui alla Concessione Edilizia n. 12/94 del 20.06.1994 (Allegato 7);

La risposta al quesito n. 2 viene fornita per singola unità immobiliare.

A. UNITA' IMMOBILIARE N. 1 - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2, (PIANO TERRA) Cat. C/6, Classe U, consistenza 17 m², rendita 49,17 Euro.

La medesima unità immobiliare è ubicata a piano terra, con accesso diretto sulla strada di servizio adiacente; internamente, al momento del sopralluogo eseguito in data 02.08.2018, si è rilevato un deposito di suppellettili vari e derrate alimentari. Inoltre, per come dichiarato dalla Sig.ra (comproprietaria) è utilizzato dalla propria famiglia come unità di deposito a servizio dell'abitazione principale (sub 11), pertanto allo stato attuale occupato. Le rifiniture interne sono di buona qualità per la destinazione d'uso che le è stata attribuita: pavimentazione mattoni, intonaco di tipo civile; la porta di accesso è un infisso in metallo basculante di larghezza di 220 cm. La struttura, valutata visivamente risulta in buono stato di conservazione: è in calcestruzzo armato, costituita da pilastri che ne sorreggono le travi orizzontali ed i solai. La superficie calpestabile interna è di 17,50 mq, con altezza netta interna di 2,60 ml. L'unità immobiliare in descrizione, come precedentemente accennato ha accesso diretto sulla strada di servizio interna ai fabbricati; esternamente la pavimentazione è in calcestruzzo per una fascia di c.ca 1 ml raccordato alla pavimentazione in asfalto della strada. Il manufatto è dotato di impianto elettrico, non si riscontra una dotazione specifica di impianto termico; si riscontra la dotazione di fornitura idrica. Non si riscontra attribuzione di numerazione civica. Per maggiori dettagli si faccia esplicito riferimento agli allegati n. 3 e n. 5, in cui si fornisce rispettivamente, la rappresentazione grafica e fotografica del manufatto edilizio.

La zona di ubicazione dell'immobile è completamente urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture primarie (strade, rete fognaria, rete idrica, pubblica illuminazione, etc.); dista dal centro del paese in cui sono ubicati i servizi essenziali, negozi, farmacie, ville comunali, etc. c.ca 2 km raggiungibile in qualche min. di macchina. L'immobile, attraverso via Campo è collegato attraverso le Strade Provinciali nn. 245-53 direttamente alla Strada Statale n. 18



(S.S. 18): unica arteria di collegamento importante per tutta la fascia tirrenica cosentina. La distanza dall'autostrada invece (svincolo di Falerna) è di 30 km, raggiungibile sempre attraverso la S.S. 18, direzione sud, in c.ca 30 min. di macchina. Per i collegamenti in treno, la stazione ferroviaria di Paola, quest'ultima una delle più importanti per la tratta Battipaglia – Reggio Calabria, dista c.ca 45 km, raggiungibile in c.ca 45 min. di macchina. Per ciò che riguarda il posizionamento dell'unità immobiliare, rispetto alle infrastrutture portuali, risulta essere penalizzante, in quanto il più vicino porto di I categoria per i grandi collegamenti, è quello di Vibo Valentia (VV), raggiungibile in c.ca 1 e mezza di macchina e distante 70 km; altrimenti l'approdo turistico-peschereccio (che non fornisce alcun servizio di trasporto e spostamento per il pubblico) più prossimo è quello di Amantea a sud, che dista 15 km e raggiungibile in c.ca 20 min. di macchina. La distanza dal più vicino aeroporto (Lamezia Terme) è di 41 km, raggiungibile attraverso la S.S. 18, direzione sud, in c.ca 40 min. di macchina.

B. UNITA' IMMOBILIARE N. 2 - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11, Cat. A/3, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro.

La medesima unità immobiliare è ubicata a piano secondo, con accesso diretto sulla strada di servizio adiacente mediante scala interna di servizio che conduce al pianerottolo di ingresso; internamente, al momento del sopralluogo eseguito in data 02.08.2018, si è rilevato che l'unità immobiliare, composto da un ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, ulteriore soggiorno, bagno, wc, n. 3 camere da letto e n. 2 terrazzi, è completamente arredato. Inoltre, per come dichiarato dalla Sig.ra (comproprietaria - eseguita), è utilizzato dalla propria famiglia come abitazione, pertanto allo stato attuale occupato. Le rifiniture interne sono di buona qualità, per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso che è stata attribuita (civile abitazione): pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato, rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica, intonaco interno del tipo civile liscio, pitturazione del tipo semilavabile, infissi esterni in alluminio del tipo "persiane"; il portoncino di accesso è del tipo blindato munito di cilindretto di sicurezza; le porte interne sono del tipo tamburato ad un battente in legno. La struttura, valutata visivamente risulta in buono stato di conservazione: è in calcestruzzo armato, costituita da pilastri che ne sorreggono le travi orizzontali ed i solai. La superficie calpestabile interna è di 83,60 mq, con altezza netta interna di 2,70 ml. L'appartamento in descrizione, come precedentemente accennato ha accesso diretto sulla strada di servizio, posta sull'are di corte esterna, mediante una scalinata di servizio interna, posata con marmo tipo granito e doppi portoni di ingresso, posti sui lati est-ovest del vano scale. Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in valutazione, è dotato altresì di ascensore di servizio. Il manufatto è dotato di impianto elettrico ed idraulico; si riscontra altresì la dotazione specifica di impianto termico. Per maggiori dettagli si faccia esplicito riferimento agli allegati n. 4 e n. 6, in cui si fornisce rispettivamente, la rappresentazione grafica e fotografica del manufatto edilizio.

La zona di ubicazione dell'immobile è completamente urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture primarie (strade, rete fognaria, rete idrica, pubblica illuminazione, etc.); dista dal centro del paese in cui sono ubicati i servizi essenziali, negozi, farmacie, ville comunali, etc. c.ca 2 km raggiungibile in qualche min. di macchina. L'immobile, attraverso via Campo è collegato attraverso le Strade Provinciali nn. 245-53 direttamente alla Strada Statale n. 18



(S.S. 18): unica arteria di collegamento importante per tutta la fascia tirrenica cosentina. La distanza dall'autostrada invece (svincolo di Falerna) è di 30 km, raggiungibile sempre attraverso la S.S. 18, direzione sud, in c.ca 30 min. di macchina. Per i collegamenti in treno, la stazione ferroviaria di Paola, quest'ultima una delle più importanti per la tratta Battipaglia – Reggio Calabria, dista c.ca 45 km, raggiungibile in c.ca 45 min. di macchina. Per ciò che riguarda il posizionamento dell'unità immobiliare, rispetto alle infrastrutture portuali, risulta essere penalizzante, in quanto il più vicino porto di I categoria per i grandi collegamenti, è quello di Vibo Valentia (VV), raggiungibile in c.ca 1 e mezza di macchina e distante 70 km; altrimenti l'approdo turistico-peschiereccio (che non fornisce alcun servizio di trasporto e spostamento per il pubblico) più prossimo è quello di Amantea a sud, che dista 15 km e raggiungibile in c.ca 20 min. di macchina. La distanza dal più vicino aeroporto (Lamezia Terme) è di 41 km, raggiungibile attraverso la S.S. 18, direzione sud, in c.ca 40 min. di macchina.

Per accedere al bene vengono sfruttate parti comuni del fabbricato: vano scale e ascensore di servizio. Per come dichiarato dalla Sig.ra

(comproprietaria del bene-esecutato), per il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia, non è stato istituito un condominio per la gestione dei servizi e degli spazi comuni.

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con i dati catastali precedentemente assunti, dai dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore per come acquisito e dalle note di trascrizione nonché i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono, non si rilevano difformità di alcun genere. A conferma di quanto rilevato si faccia riferimento agli allegati n. 8, n. 9 e n. 10, con i quali si forniscono rispettivamente: le informazioni relative estratto di mappa, alla visura catastale storica e planimetrie catastali attuali e pregresse (queste ultime dall'impianto non sono mai variate).

Non è necessario eseguire variazioni catastali di aggiornamento: gli immobili pignorati sono conformi alle planimetrie catastali approvate dall'Agenzia delle Entrate.

QUESITO N. 3

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.



I beni oggetto di perizia sono occupati dal nucleo familiare in capo agli esecutati. Per come dichiarato dalla *(comproprietaria - esecutata)* le unità immobiliari sono utilizzate dal proprio nucleo familiare dall'atto di acquisto avvenuto in data 28.02.2002 – Atto Notaio M. Bilangione; per gli estremi riferiti al titolo medesimo si faccia esplicito riferimento all'Allato n. 12 in cui sono riportati gli estremi dell'atto medesimo. Rispettivamente:

- l'appartamento posto al piano secondo (sub 11) è utilizzato dal nucleo familiare come abitazione principale;
- il locale posto al piano terra (sub 2) è utilizzato dal nucleo familiare come pertinenza all'abitazione principale, destinandolo a deposito di suppellettili e derrate alimentari, anziché come box auto per come indicato nella destinazione d'uso attribuita in sede di accatastamento.

Non risultano registrazioni di contratti di locazione sulle unità immobiliari oggetto di perizia.

QUESITO N. 4

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (*quali usufrutto, superficie, enfiteusi*) e personali (*uso, abitazione, assegnazione*) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. c.p.c. e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (*casa portiere, lastrico, etc.*) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Non risultano gravare sugli immobili oggetto di perizia, vincoli o altre formalità, ad eccezione di quello di pignoramento apposto dalla parte creditrice-procedente.



QUESITO N. 5

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
 - accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e ss.mm.ii., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e ss.mm. ii. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.



Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Aiello Calabro, è emerso che il compendio immobiliare pignorato (Foglio 8 particella 394 sub 2, 11), è stato realizzato in forza dei titoli autorizzativi:

- Pratica Edilizia n. 1/92 Prot. 233 di cui alla Concessione Edilizia n. 8/92 del 13.05.1992 (Allegato 7);
- Pratica Edilizia n. 21/93 Prot. 3319 di cui alla Concessione Edilizia n. 12/94 del 20.06.1994 (Allegato 7).

La destinazione d'uso dei beni pignorati è compatibile con i titoli autorizzativi rilasciati, in forza della destinazione urbanistica che ne ha permesso l'edificazione. La categoria catastale attribuita ai beni pignorati è compatibile con la destinazione d'uso.

I beni pignorati sono stati realizzati successivamente alla data del 01.09.1967, in forza dei titoli autorizzativi di cui sopra.

I beni pignorati sono stati realizzati in conformità ai medesimi titoli edilizi autorizzativi; non risultano gravare titoli autorizzativi in sanatoria.

QUESITO N. 6

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
 - 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni pignorati hanno la possibilità di essere venduti in uno o più lotti.

Il compendio immobiliare è univocamente individuato per come specificato in atti, attraverso tre distinti identificativi catastali:

- Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2, (Piano Terra) Cat. C/6;
- Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11, (Piano Secondo) Cat. A/3;

I lotti vengono individuati come di seguito:

LOTTO	Foglio	Particella	Sub	Categoria cat.
1	8	394	2	C/6
2	8	394	11	A/3
Unico	8	394	2, 11	C/6, A/3

Dalla procedura esecutiva in trattazione, si evince che il sopra indicato compendio immobiliare risulta essere pignorato per la piena proprietà e per l'intera quota.

QUESITO N. 7

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

7.1 Scelta del metodo di stima per un fabbricato per civile abitazione.

Notoriamente i fabbricati sono stimati secondo la metodologia della "comparazione diretta" oppure determinando una relazione tra reddito prodotto e valore. L'Agenzia delle Entrate nel proprio sito web, attraverso il paragrafo "Interpretazione matematico-statistica dei metodi di stima diretti", indica che la metodologia di stima da adottare nella valutazione di immobili è la comparazione diretta: "... Il tecnico chiamato ad eseguire la stima dovrà innanzitutto verificare se si possa costruire un campione estimativo per poter eseguire una stima diretta del Valore di Mercato di tale appartamento. Il campione estimativo dovrà essere costituito da un certo numero di appartamenti simili a quello oggetto della stima, recentemente compravenduti e geograficamente limitrofi. Il tecnico dovrà procedere nella stima seguendo i postulati estimativi della previsione, dell'ordinarietà e della comparazione".

La comparazione diretta si collega alla tradizionale stima sintetica per valori tipici e si svolge sulla base delle più attuali situazioni e problematiche urbanistiche ed edilizia, che rendono necessaria l'introduzione di diversi elementi di valutazione. Nel consultare l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 14) si è proceduto nell'accertare per l'ultimo semestre di riferimento per la zona di Aiello Calabro il prezzo di vendita, al metro quadrato commerciale, di immobili con caratteristiche simili (posizione, valore storico, architettonico, etc.) a quello di proprietà degli esecutati.

Numerose variabili caratterizzano i beni oggetto di stima, con riferimento, sia all'ambiente circostante sia ad elementi intrinseci del bene stesso.

Tra le diverse possibilità di classifica per queste variabili, una risulta di particolare interesse (Orefice, 1984), distinguendo caratteristiche di localizzazione, tipologiche, di posizione, etc.

Nello specifico, le caratteristiche di localizzazione, condizioni queste ultime tipicamente estrinseche, riguardano la posizione del compendio immobiliare rispetto al centro urbano, ai servizi sociali, agli esercizi commerciali, la connessione con la rete stradale extra-urbana, da considerare non solo in termini di distanza ma anche con riferimento alle forme di collegamento con i trasporti pubblici. Infine non si può trascurare l'area in cui ricade il compendio immobiliare, in termini di prestigio e di preferenza per determinati soggetti (Famularo, 1957).



Le *caratteristiche tipologiche*, di posizione, di seguito riportate, sono tipicamente *intrinseche*.

Le **caratteristiche tipologiche** (o *tecnologiche che si voglia*) vanno considerate per singoli beni e, se questi sono unità inserite in strutture condominiali, per gli ambienti comuni. Prioritariamente si riferiscono all'età dell'edificio, alla solidità della struttura, ed al livello di manutenzione. Gli elementi più spiccatamente architettonici, contribuiscono a definire nel complesso queste caratteristiche. La definizione delle caratteristiche tipologiche, viene completata con la valutazione delle specifiche tecniche e condizioni degli impianti tecnologici per i quali, soprattutto negli ultimi tempi, sta assumendo il loro stato di adeguamento alle normative di sicurezza odierni.

Le **caratteristiche di posizione** sono tipicamente, alcune specifiche fisiche legate al luogo in cui il bene è situato e riguardano: l'esposizione prevalente, la luminosità, la panoramicità, l'altezza dal piano stradale, etc.

7.2 Stima di mercato di un fabbricato attraverso il criterio del "Valore Normale" ed il "Valore unitario OMI" dell'Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia delle Entrate diffonde sul proprio sito istituzionale il provvedimento 2007/120811 del 27.07.2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del "valore normale" dei fabbricati alla luce della nuova disciplina che ha disarcionato, in molti la valutazione immobiliare, la base imponibile della rendita catastale, prendendo invece a riferimento il valore di mercato.

Il decreto legge n. 223/2006 ha infatti concesso all'Agenzia delle Entrate di determinare, nell'ambito del trasferimento di immobili e relative pertinenze, la prova dell'esistenza o inesattezza delle operazioni imponibili sulla base del valore normale dell'immobile compravenduto.

L'Agenzia delle Entrate ha sancito che i criteri per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati sono stabiliti sulla base dei seguenti parametri:

1. **I valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);**
2. **I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile.**

L'Agenzia delle Entrate ha disposto che il "valore normale" dell'immobile scaturisce dal prodotto tra: superficie in metri quadrati risultante dal certificato catastale, ovvero, in mancanza di quest'ultima, calcolata ai sensi dell'Allegato C del decreto del Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano, alla categoria catastale, secondo le



modalità indicate nell'allegato a detto provvedimento direttoriale di seguito riportato.

7.3 Stima del valore normale degli immobili ad uso residenziale come definiti al punto 1 dell'Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min.} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\min.}) \times K$$

dove

$\text{Val OMI}_{\min.}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Dall'applicazione della descritta formula deriva il valore della singola unità immobiliare staggita. Di seguito si riporta la valutazione della singola unità



immobiliare (U.I.) eseguita per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento. I valori OMI per la zona in cui ricade il compendio immobiliare, riferiti all'ultimo semestre in pubblicazione (Secondo semestre 2017) - (Allegato 13), sono i seguenti

Abitazioni di tipo economico – Cat. A/3

$$OMI_{min} = 395 \text{ €/mq} \quad - \quad OMI_{MAX} = 530 \text{ €/mq}$$

Box – Cat. C/6

$$OMI_{min} = 290 \text{ €/mq} \quad - \quad OMI_{MAX} = 430 \text{ €/mq}$$

7.3.1 – U.I. Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2 – Cat. C/6.

L'unità immobiliare per come documentato con:

- Allegato 3 – Pianta;
- Allegato 5 – Documentazione Fotografica;
- Allegato 9 – Certificato Catastale;
- Allegato 10 – Planimetria Catastale;

risulta essere valutato come di seguito:

$$\text{Valore unitario: Val } OMI_{min.} + (\text{Val } OMI_{MAX} - \text{Val } OMI_{min.}) \times K = 290 + [(430 - 290) \times K];$$

$$\text{Coefficiente correttivo } K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove: $K_1 = 1,0$ (superficie lorda = 19,50 mq);

$$K_2 = 0,2 \text{ (Piano terra);}$$

$$K = (1,0 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$$

Pertanto il valore unitario OMI è pari a: $290 + [(430-290) \times 0,40] = 346 \text{ €/mq}$.

Il valore del garage a raso strada (piano seminterrato) è il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Valore normale} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)} = \\ &= 19,50 \times 346 = 6.747,00 \text{ Euro} \end{aligned}$$

7.3.2 – U.I. Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11 – Cat. A/3.

L'unità immobiliare per come documentato con:

- Allegato 4 – Pianta;
- Allegato 6 – Documentazione Fotografica;
- Allegato 9 – Certificato Catastale;
- Allegato 10 – Planimetria Catastale;

risulta essere valutato come di seguito:

$$\text{Valore unitario: Val } OMI_{min.} + (\text{Val } OMI_{MAX} - \text{Val } OMI_{min.}) \times K = 395 + [(530 - 395) \times K];$$

$$\text{Coefficiente correttivo } K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove: $K_1 = 0,3$ [superficie lorda = 120,38 mq; (113,30 mq + 30% x 23,60)];

$$K_2 = 0,5 \text{ (Piano Secondo);}$$

$$K = (0,3 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,45$$

Pertanto il valore unitario OMI è pari a: $395 + [(530 - 395) \times 0,45] = 455,75 \text{ €/mq}$.



Il valore normale del mini appartamento (*piano primo*) è il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Valore normale} &= \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)} = \\ &= 120,38 \times 455,75 = 54.863,18 \text{ Euro} \end{aligned}$$

7.4 ULTERIORI COEFFICIENTI CORRETTIVI

La stima del valore normale degli immobili ad uso residenziale come definiti al punto 1 dell'Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, include dei coefficienti che tengono conto della sola posizione al piano e de taglio della superficie commerciale.

A mio avviso sono da introdurre ulteriori coefficienti che tengono conto della luminosità (*implicitamente dell'esposizione*) e dello stato di ultimazione/manutenzione.

Indicando rispettivamente con:

- **K₃ = coefficiente di luminosità;**
- **K₄ = coefficiente di ultimazione/manutenzione.**

I valori per il coefficiente di luminosità K₃, sono compresi tra 0,90 e 1,00.

I valori per il coefficiente di ultimazione/manutenzione sono compresi tra 0,80 e 1,10.

La classe di luminosità/esposizione è buona (*sud-ovest*), pertanto si assume il coefficiente **K₃ = 1**.

Lo stato di manutenzione risulta essere più che discreto pertanto si assume il coefficiente di ultimazione/manutenzione **K₄ = 0,90**.

Non si sono inseriti ulteriori coefficienti correttivi, in quanto avrebbero portato risultati tali, da alterare i valori di tutti gli altri coefficienti considerati.

7.5 VALORE DI STIMA DEFINITIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

Il valore di stima definitivo per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, viene pertanto quantificato attraverso la relazione di seguito riportata:

$$\text{Valore di stima} = \text{Valore normale} \times K_3 \times K_4$$

Di seguito si riporta il riepilogo del valore di stima in una tabella definitiva in cui si determina detto valore per lotto unico e per lotto singolo dell'unità immobiliare distinta:

LOTTO	Identificativi catastali	Valore normale (€)	K ₃ x K ₄	Valore di stima (€)
1	Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2	6.747,00	0,90	6.072,30
2	Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11	54.863,18	0,90	49.376,86
Unico	Intero compendio immobiliare	61.610,18	0,90	55.449,16



In definitiva, il valore di stima del compendio immobiliare, distinto per singola unità immobiliare (*suddiviso in tre lotti distinti*) oppure considerato per intero (*lotto unico*) ammonta a (*in cifre*):

- ✓ **Lotto 1 - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2: Euro 6.072,30;**
- ✓ **Lotto 2 - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11: Euro 49.376,86;**
- ✓ **Lotto unico - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2, 11: Euro 55.449,16.**

In lettere:

- ✓ **Lotto 1 - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2:
Euro seimilasettantadue e trenta centesimi.**
- ✓ **Lotto 2 - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 11:
Euro quarantanovemilatrecentosettantasei e ottantasei centesimi.**
- ✓ **Lotto unico - Foglio di Mappa n. 8 – Particella 394 – Sub 2, 11: Euro
cinquantacinquemilaquattrocentoquarantanove e sedici centesimi.**

ULTERIORI DISPOSIZIONI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

- 1) che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- 2) che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 3) che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
 - della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
 - della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (*terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese*);
 - della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

