

RELAZIONE

Lo scrivente Luca Truzzolillo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2506, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

- essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione **dr.^{ssa} Adele Foresta** nel procedimento esecutivo iscritto al **n. 108/2011 R.E.** promosso da **Banca ...** contro ... ;

- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, davanti allo stesso giudice all'udienza del 28 marzo 2012;

- ha svolto le operazioni peritali al fine di procedere alla stima dell'immobile pignorato qui di seguito specificato.

- immobile individuato in Catasto Urbano al **foglio di mappa n. 13** di Lamezia Terme, Nicastro, **particella n. 384 cat. A/3, consistenza 10,5 vani, piani: S1, T, 1, 2.**

1

L'immobile sopra citato, costituisce un edificio ubicato nel **Rione Grandinetti n.29, frazione Fronti, del Comune di Lamezia Terme** ed è identificabile come: piccolo box auto posto al piano seminterrato con altezza interna pari a 2,05 metri, un appartamento posto al piano terra, ed un altro appartamento posto al piano primo con accesso esclusivo al piano sottotetto. L'intero immobile risulta essere di proprietà ...

1. PREMESSA

All'udienza del giorno **28 marzo 2012**, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, **dr.^{ssa} Adele Foresta**, poneva allo scrivente Luca Truzzolillo, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, il seguente incarico:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. *“identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al G. E.”;*

5. *“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;*

6. *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro*

7. *dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

8. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

9. *riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali*

ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12.riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato TU., ovvero di cui all'art 40,

comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

13. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

14. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al

numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

15. estrarra reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

PREMESSA

Il CTU provvedeva a fissare il sopralluogo per effettuare il primo accesso ai luoghi, l'avvio delle operazioni peritali e tutte le altre verifiche da svolgersi in situ per il giorno **9 maggio 2012**, alle ore 15:30, presso i luoghi di causa (Comune di Lamezia Terme, Rione Grandinetti n.29, frazione Fronti), trasmettendone comunicazione in data 24 aprile 2012 tramite raccomandate A/R. Successivamente, su richiesta..., il primo accesso ai luoghi veniva spostato al giorno 16 maggio 2012 alle ore 9:30.

In data **16 maggio 2012** iniziavano quindi le operazioni peritali prendendo visione dell'immobile pignorato, eseguendo un dettagliato rilievo metrico ed acquisendo un congruo numero di fotografie.

In data **8 maggio 2012** il CTU si recava presso gli Uffici del comune di Lamezia Terme per reperire tutto quanto necessario a chiarire la regolarità edilizia dell'immobile pignorato, chiedendo di prendere visione e fare copia dei progetti

dell'immobile in questione, della sua concessione edilizia, del certificato di abitabilità, nonché dell'estratto del certificato di matrimonio. In data **1 giugno 2012**, **successivamente ad una nuova richiesta di prendere visione del progetto dell'immobile in questione**, effettuata in data 29 maggio 2012, il sottoscritto CTU acquisiva personalmente presso l'Ufficio Condoni del Comune di Lamezia Terme, la sola concessione edilizia .

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.^{SSA} ADELE FORESTA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 1 FEBBRAIO 2012.

Quesito n. 1:

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”;

Risposta al quesito n. 1

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa in atti ed idonea;

Quesito n. 2:

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa ed idonea.

Quesito n. 3:

“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea”;

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso contemplato nel presente quesito, si procederà alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 15.

Quesito n. 4:

“identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.”;

Risposta al quesito n. 4

Il ... a garanzia della somma finanziata, autorizzava il conservatore dei RR.II. di Catanzaro ad iscrivere ipoteca di primo grado a favore di ... sui seguenti immobili:

“Foglio 13, P.III 384, cat. A/3, consistenza 10,5 vani, piani: S1, T, 1, 2”.

Una volta verificata la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e riscontrata l’assenza di ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo bene si procederà alla elencazione dei confini catastali attuali ed alla sommaria descrizione del bene.

L’immobile in questione, costituisce parte integrante di un aggregato urbano ubicato tra due vie convergenti, **Via Montecristo e Via Grandinetti** della frazione Fronti del Comune di Lamezia Terme Nicastro.

L’edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è quindi confinante a **Nord-Ovest** con via Grandinetti prima citata e con la particella identificata con il **n°381 del foglio 13** del Comune di Lamezia Terme; a **Nord-Ovest** in parte con la Via Montecristo ed in parte con la particella identificata con il **n°383 del foglio 13** del Comune di Lamezia Terme; a **Sud-Est** con la particella **n°385 del foglio 13** del Comune di

Lamezia Terme ed a **Sud-Ovest** con la particella n°386 del foglio 13 del Comune di Lamezia Terme.

L'immobile pignorato, già in precedenza catastalmente identificato, come già detto costituisce parte di un aggregato urbano e si sviluppa in altezza, dando vita ad una serie di due appartamenti, di cui uno posto al piano terreno e l'altro ai piani primo e secondo, e ad un piccolo box auto, identificato come piano seminterrato, alto solo 2,05 metri lineari, ricavato in una porzione di volumetria disponibile, prospiciente la Via Montecristo. **L'appartamento posto al piano terra**, è di fatto costituito da un lungo corridoio (8,33 mq) in parte con funzione di vestibolo (8,68 mq) che collega l'ingresso con i vani principali e con il bagno. Immediatamente all'ingresso si trovano, sulla sinistra una stanza da letto grande circa 14,5 mq e sulla destra una stanza adibita a salottino delle dimensioni di 17,35 mq. Proseguendo lungo il corridoio si raggiunge la cucina ampia 14,44 mq, poi il bagno delle dimensioni di 5,00 mq, ed infine, in fondo al corridoio, una sala da pranzo grande circa 15,00 mq. **L'appartamento posto al piano superiore**, di forma e dimensioni sostanzialmente identiche a quello precedentemente descritto e posto al piano terreno, è raggiungibile attraverso una rampa di scale esterna adiacente alla parete Nord-Ovest dello stabile. La scala esterna è stata rifinita con piastrelle di cotto sia sui gradini, che sul corrimano, che sul pianerottolo d'ingresso. Da qui è possibile entrare in un'ampia sala adibita a Cucina, soggiorno, sala da pranzo delle dimensioni totali di circa 41,6 mq. Quella appena descritta costituisce quindi la "zona giorno" dell'appartamento ed è collegata alla zona notte attraverso una porta che immette in un piccolo corridoio, attraverso il quale si possono poi raggiungere le due stanze da letto presenti, di cui quella matrimoniale grande 15,76 mq mentre l'altra

15,06 mq, ed il bagno, grande circa 5,56 mq. La stanza da letto posta in fondo al corridoio, lato Est ha accesso esclusivo ad un ampio balcone panoramico grande circa 7,78 mq. L'appartamento di recente ristrutturato presenta un ottimo grado di manutenzione e di rifiniture, sia per quanto riguarda le mattonelle sui pavimenti che per quanto concerne porte ed infissi.

Attraverso una botola, cui è attualmente montata una scala in ferro richiudibile ed estraibile all'occorrenza, posizionata sul soffitto della zona giorno prima descritta, è possibile raggiungere **il piano sottotetto**, di recente ristrutturato ed ancora in parte da completare, suddiviso in due ampie sale (39,90 mq la più grande, 22,90 mq la più piccola) ed un bagno, ampio circa 3,50 mq. E' stato possibile riscontrare la presenza di copertura in legno di recente realizzazione, una bella pavimentazione in cotto ed una parete rivestita in elementi di pietra naturale. Allo stesso livello è possibile godere sia di una terrazza dal lato Ovest, grande circa 30,50 mq che di un ampio balcone sul lato Est, identico a quello descritto per il piano sottostante. A parte una piccola porzione di pavimento ed il bagno ancora da completare si può ritenere che il grado di rifiniture rinvenuto sia paragonabile a quello descritto per il piano inferiore.

Quesito n. 5:

“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

Risposta al quesito n. 5

Dal Certificato storico ipocatastale ipoventennale, attestante le risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, si evince che il terreno su cui è ubicato il bene , ovvero porzione di terreno situata nel Comune di Lamezia Terme, Rione Grandinetti

n.29, frazione Fronti - ed identificato in Catasto al **foglio 13 particella 91/b** (la attuale n°384 del foglio 13), è pervenuto all'attuale proprietario attraverso compravendita **di cui si ha traccia solo nella nota di trascrizione del R.G. .. R.P. ...**, con il quale ...acquistava la suddetta porzione di terreno .

La trascrizione allegata riguarda quindi l'acquisto della porzione di terreno su cui è poi stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, abusivamente, da...

Non sono presenti altri acquisti *mortis causa* non trascritti.

Quesito n. 6:

“valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;

Risposta al quesito n. 6

Il ... risulta essere, come precedentemente specificato, **unico proprietario** dell'immobile sottoposto a pignoramento. Non si ravvisa dunque la necessità di provvedere alla valutazione della divisibilità del bene.

11

Quesito n. 7:

“dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;

Risposta al quesito n. 7

In occasione del sopralluogo effettuato, si è potuto prendere conoscenza dello stato di possesso del bene, che **non risulta essere** in godimento esclusivo del debitore

esecutato, il quale occupa insieme con la moglie l'appartamento, prima descritto, posto al piano terra.

Il secondo appartamento prima descritto in risposta al quarto quesito, è risultato essere infatti abitato da... che lo occupa insieme con la famiglia, la moglie e due figlie. Non è stato effettuato fra le parti prima citate alcun contratto d'affitto o di concessione d'uso. Non sono stati quindi rinvenuti atti di alcuna natura che delimitino la piena fruibilità del cespite.

Quesito n. 8:

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;

Risposta al quesito n. 8

In data **8 maggio 2012**, il sottoscritto CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia terme, delegazione di Nicastro, per chiedere copia dell'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che ... **Nell'estratto suddetto non è riportata alcuna annotazione .**

Quesito n. 9:

“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”;

Risposta al quesito n. 9

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, consultando i fascicoli relativi al bene pignorato ed effettuando tutte le ricerche necessarie, si rileva l'assenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di vincoli storici, paesaggistici o simili. Inoltre non essendo costituito un condominio, non vi sono formalità, vincoli ed oneri di questo tipo che potranno essere opponibili all'acquirente.

Quesito n. 10:

“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;

Risposta al quesito n. 10

E' stata effettuata una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sulle unità immobiliari sottoposte a pignoramento, ovvero **la particella 384 del foglio 13 del Catasto Fabbricati del Comune Lamezia Terme**, all'esito della quale sono scaturite una serie di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni in oggetto.

Il risultato delle ricerche viene qui di seguito riportato:

ISCRIZIONI e ANNOTAZIONI GRAVANTI SUI CORPI: Particella 81 del Foglio 33 sub 4 e sub 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese.

- **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del ...per Notaio ANANIA Gennaro da Lamezia Terme, Numero di Repertorio a favore di **BANCA ...** con sede in ..., contro, Durata 25 anni. Sono presenti i seguenti annotamenti: “Descrizione del bene sottoposto a ipoteca: fabbricato per civile abitazione sito in Lamezia Terme Sezione Nicastro Frazione Fronti, Rione

Grandinetti, composta di box auto al piano seminterrato, di tre vani, cucina e bagno a pianterreno, di tre vani e bagno al primo piano e di due vani e terrazzo al secondo piano (...).” Detto immobile è riportato nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lamezia Terme Sezione Nicastro al Foglio di mappa 13, Particella 384, Frazione Fronti Rione Grandinetti n. 29, P. S1-T-1-2. Categoria A/3, Classe unica, Vani 10,5, Rendita catastale euro 460,94. Confini: con Via Grandinetti, con ..., con Via Montecristo, con

TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI CORPI: Particella 81 del Foglio 33, sub 4 e sub 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/12/2011 n. Repertorio ..., RP ..., RG ..., disposto dal Tribunale di Lamezia Terme**, richiedente: Avv... Lamezia Terme, a favore di **BANCA...**, contro, Fra gli annotamenti viene riportato che, ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si dichiara che nei confronti del soggetto e relativamente ai beni individuati nella suddetta nota non risultano trascritte formalità di pignoramento, sequestro o avviso d'asta.

- **Trascrizione dell'ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di ...CF: .. e contro ..., domiciliati a** La trascrizione dell'atto di cui sopra, per Notar..., riguarda la vendita della piccolissima zona di terra sita in agro Nicastro località Castagnello, estesa centiare 72,confinante con via, rimanente terreno dei venditori, ..., in catasto al **Foglio 13 Particella 91/b** in partita 2218 in ditta a ... ed altri, per errore degli indicatori del nuovo catasto, ma si appartiene ai venditori ai quali è pervenuto con atto Notar.. da Nicastro in data ... registrato a Nicastro in data ... al n. ..

Quesito n. 11:

“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno

al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato”;

Risposta al quesito n. 11

Dalla visione delle visure catastali ed ipotecarie prodotte sia mediante elenco sintetico che in forma integrale, è stato possibile verificare la corrispondenza con quanto riportato negli atti di causa. Dal controllo incrociato condotto sia sulle visure catastali che su quelle ipotecarie **non è emersa alcuna discrasia.**

Si è provveduto quindi a redigere opportune tabelle riepilogative, nelle quali sono state riportate in forma sintetica tutte le ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile rinvenute. E' stato verificato che la porzione di terreno acquistata dal debitore esecutato, **all'epoca identificata come foglio 13 particella 91/b del Comune di Lamezia Terme**, successivamente ad una serie di soppressioni e variazioni ha generato la porzione di terreno su cui ricade attualmente il bene sottoposto a pignoramento. Tutte le note prodotte e le tabelle riepilogative sono riportate negli allegati 1 e 2.

Quesito n. 12:

“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato TU., ovvero di cui all'art 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”;

Risposta al quesito n. 12

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile in questione, ha ottenuto **regolare licenza edilizia in data ... 2007, in conseguenza alla domanda di condono effettuata in data ... 1986, prot. n° ...**. Nel fascicolo riguardante il bene in oggetto, non è stato possibile trovare il certificato di abitabilità/agibilità. E' stato comunque possibile visionare il progetto e constatare la completa conformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Quesito n. 13:

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedure, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;

16

Risposta al quesito n. 13

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo.

L'immobile pignorato, già ampiamente descritto, è costituito da un box auto posto al piano seminterrato, un'abitazione posta al pian terreno, con accesso indipendente, ed un'abitazione posta ai piani primo e secondo anch'esso con accesso

indipendente ed è identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme al Foglio 13 particella 384, cat. A/3, consistenza 10,5 vani, piani: S1, T, 1, 2 ;**

Si provvederà dunque a stimare i beni in precedenza elencati ed a formare il prezzo base di vendita del bene.

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili posti al **piano seminterrato ed al piano terreno**, si utilizzerà un valore diverso (nello specifico più basso) rispetto ai locali posti ai piani superiori, in quanto le condizioni di **manutenzione e vetustà sono risultate peggiori rispetto agli altri livelli**.

In particolare il box auto, oltre ad avere un'altezza interna prossima ai due metri, è risultato completamente rustico, ovvero senza intonaco di finitura e pavimentazione; mentre l'appartamento posto al piano terra risulta avere pavimentazioni, piastrelle a rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina ed infissi risalenti all'epoca di costruzione. Sulla base dei dati reperiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, considerando le informazioni a disposizione del CTU e sulla base delle ricerche svolte presso la principali agenzie immobiliari di Lamezia Terme, considerando inoltre la localizzazione e la distanza con il centro urbano, nonché il grado di manutenzione e vetustà, sono stati dedotti ed ipotizzati i seguenti valori unitari di compravendita: per gli appartamenti posti al **piano primo e secondo, € 700,00**, in quanto di recente ristrutturazione con materiali di ottima qualità, ed infissi nuovi ed in ottime condizioni; per l'appartamento posto al **piano terra, € 450,00** in quanto rifiniture (piastrelle e pavimentazioni), ed infissi risalenti all'epoca di costruzione, anche se in buono stato di manutenzione; per il **box auto, € 150,00**, in quanto allo stato completamente grezzo.

La superficie di riferimento viene considerata nel modo seguente:

BOX AUTO Sup. lorda: 34,34 mq

APPARTAMENTO PIANO TERRA Sup. lorda: 106,64 mq

APPARTAMENTO PIANI I E II Sup. lorda: 189,34 mq

Sup. balconata: 46,06 mq, valutata al 30% → 13,82 mq

TOT = 203,16 mq

Sulla base dei valori unitari a metro quadrato prima indicati otterremo il seguente schema:

BOX AUTO $34,34 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 5.151,00 \text{ €}$

APPARTAMENTO PIANO TERRA $106,64 \text{ m}^2 \times 450 \text{ €/m}^2 = 47.988,00 \text{ €}$

APPARTAMENTO PIANI I E II $203,16 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = 142.212,00 \text{ €}$

La cui somma fornisce il prezzo base di vendita, e viene indicato, pari a:

€ 195.351,00

18

Valore che potrà essere arrotondato a:

€ 195.350,00

Quesito n. 14:

“corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno),

l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta'';

Risposta al quesito n. 14

L'immobile pignorato, costituisce un edificio ubicato nel **Rione Grandinetti n.29, frazione Fronti, del Comune di Lamezia Terme** ed è identificabile come: piccolo box auto posto al piano seminterrato con altezza interna pari a 2,05 metri, un appartamento posto al piano terra, ed un altro appartamento posto al piano primo con accesso esclusivo al piano sottotetto. L'intero immobile risulta essere di proprietà ...

L'immobile in questione, costituisce parte integrante di un aggregato urbano ubicato tra due vie convergenti, **Via Montecristo e Via Grandinetti** della frazione Fronti del Comune di Lamezia Terme Nicastro. Esso è individuato in Catasto Urbano al **foglio di mappa n. 13** di Lamezia Terme, Nicastro, **particella n. 384 cat. A/3, consistenza 10,5 vani, piani: S1, T, 1, 2.**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è quindi confinante a **Nord-Ovest** con via Grandinetti prima citata e con la particella identificata con il **n°381 del foglio 13** del Comune di Lamezia Terme; a **Nord-Ovest** in parte con la Via Montecristo ed in parte con la particella identificata con il **n°383 del foglio 13** del Comune di Lamezia Terme; a **Sud-Est** con la particella **n°385 del foglio 13** del Comune di Lamezia Terme ed a **Sud-Ovest** con la particella **n°386 del foglio 13** del Comune di Lamezia Terme.

Dal Certificato storico ipocatastale ipoventennale, si evince che il terreno su cui è ubicato il bene, identificato in Catasto al **foglio 13 particella 91/b**, è pervenuto all'attuale

proprietario attraverso compravendita **di cui si ha traccia solo nella nota di trascrizione del ...**, acquistava la suddetta porzione di terreno.

In occasione del sopralluogo effettuato, si è potuto prendere conoscenza dello stato di possesso del bene, che **non risulta essere** in godimento esclusivo del debitore esecutato. L'appartamento posto ai piani primo e secondo, è risultato essere infatti abitato ..., che lo occupa insieme con la famiglia, ... Non è stato effettuato fra le parti prima citate alcun contratto d'affitto o di concessione d'uso. Non sono stati quindi rinvenuti atti di alcuna natura che delimitino la piena fruibilità del cespite.

Il risultato delle ricerche ipocatastali viene qui di seguito riportato:

ISCRIZIONI e ANNOTAZIONI GRAVANTI SUI CORPI: Particella 81 del Foglio 33 sub 4 e sub 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese.

- **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del ... a favore di **BANCA ...** , contro, ..e contro, ... Durata 25 anni.

TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI CORPI: Particella 81 del Foglio 33, sub 4 e sub 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Nocera Terinese.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/12/2011, RP ... RG ... disposto dal Tribunale di Lamezia Terme**, richiedente: Avv. ... Lamezia Terme, a favore di **BANCA ...**, contro, ... Fra gli annotamenti viene riportato che, ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si dichiara che nei confronti del soggetto e relativamente ai beni individuati nella suddetta nota non risultano trascritte formalità di pignoramento, sequestro o avviso d'asta.

- **Trascrizione dell'ATTO DI COMPRAVENDITA a favore di ...**, e contro ..., domiciliati a ... La trascrizione dell'atto di cui sopra, per Notar..., riguarda la vendita della piccolissima zona di terra sita in agro Nicastro località Castagnello, estesa centiare

72,confinante con via, rimanente terreno dei venditori, ..., in catasto al **Foglio 13 Particella 91/b** .

Dalle ricerche effettuate risulta che l'immobile in questione, ha ottenuto **regolare licenza edilizia in data...2007, in conseguenza alla domanda di condono effettuata in data ... 1986, prot. n°** Nel fascicolo riguardante il bene in oggetto, **non è stato possibile trovare il certificato di abitabilità/agibilità.** E' stato comunque possibile visionare il progetto e constatare la completa conformità con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Sulla base dei valori unitari a metro quadrato indicati in precedenza si potrà determinare il valore del bene da porre a base d'asta:

BOX AUTO	34,34 m² x 150 €/m² = 5.151,00 €
APPARTAMENTO PIANO TERRA	106,64 m² x 450 €/m² = 47.988,00 €
APPARTAMENTO PIANI I E II	203,16 m² x 700 €/m² = 142.212,00 €

21

La cui somma fornisce il prezzo base di vendita, e viene indicato, pari a:

€ 195.351,00

Valore che potrà essere arrotondato a:

€ 195.350,00