

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Causa Civile iscritta al n° 25/2011 R.G.E.

Procedimento di esecuzione promosso da

Giudice Esecuzione: Dr. Adele FORESTA

Udienza Nomina C.T.U.:	04 giugno 2012
Udienza Giuramento Istruttoria:	11 giugno 2012
Udienza Procedura Esecutiva:	10 ottobre 2012
Termine deposito C.T.U.:	27 agosto 2012

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele FORESTA con provvedimento emesso il 04 giugno 2012, a seguito delle indagini effettuate e delle

informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione dell'11 giugno 2012 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, 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, tuttavia, 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 descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure 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 risulta 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 della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di 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 ed evidenziando 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 quelli 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 o 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 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;
 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 T.U., 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 maggiore difficoltà do 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) – 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 sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
15. estraiga 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.

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, Vibo Valentia, Filadelfia:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Filadelfia (VV) on-line – ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio fino al 2002);

3. Ufficio dell' **Agenzia del Territorio di Vibo Valentia on-line – Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio dal 2002 in poi);
4. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Filadelfia** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza dei certificati ipocatastali non completi per la mancanza delle indagini sulle particelle originarie. Ha rilevato, altresì, la mancanza dell'estratto del foglio di mappa e delle visure storico-catastali in base a quanto previsto dall'art. 567 cod. proc. civ.

Tale documentazione, su esortazione del G.E., è stata reperita dalla sottoscritta ad eccezione del solo estratto di mappa non presente e/o aggiornato e, quindi, non producibile. Tuttavia, è stato possibile verificare graficamente la situazione catastale grazie ad una ricostruzione dell'estratto di mappa presente negli elaborati grafici del permesso a costruire.

In pratica, la p.lla pignorata 280 è stata generata dalla soppressione delle seguenti p.lle di terreno:

- P.lla 212;
- P.lla 217;
- P.lla 234;
- P.lla 236;
- P.lla 278.

Si precisa che, nei controlli ipocatastali effettuati dalla sottoscritta, è stata omessa la p.lla 276 in quanto non soppressa per generare la p.lla pignorata 280 e, a sua volta, non pignorata.

Al contempo, sono state effettuate le visure ipocatastali dell'ultimo ventennio sul soggetto, sull'immobile pignorato, sulle particelle originarie. Tale operazione è risultata necessaria in quanto la ricerca sul solo immobile, costituito solo il 26/06/2006, non poteva dare la certezza che non ci fossero ulteriori formalità trascritte/iscritte sulle particelle di terreno originarie. Si precisa che la ricerca è stata effettuata sia presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro (dati presenti fino al 2002) che presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia (dati presenti dal 2002 ad oggi), incrociando i dati dello stato di informatizzazione di ogni singola conservatoria con le trasformazioni avvenute su ogni singola particella a decorrere dal 1985. Più precisamente l'indagine è stata effettuata sulle seguenti p.lle:

- P.lla 212 = p.lle 15, 120, 121;
- P.lla 217 = p.lle 16, 122, 123, 124;

- P.IIa 234 = p.IIe 211, 212, 213, 214;
- P.IIa 236 = p.IIe 211, 216, 122, 217;
- P.IIa 278 = p.IIe 268, 233.

Successivamente, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 24 agosto 2012 tramite comunicazione telefonica e via fax per ... tramite email per l'Avv. ... difensore del creditore procedente.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, Geom. Roberto Trunzo.

Il Sig. ... è stato presente per tutta la durata del sopralluogo, guidandomi sui beni oggetto di causa.

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, 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.*

La documentazione in atti è risultata complessivamente idonea per l'espletamento dell'incarico conferito. Infatti, non era presente l'estratto di mappa, allo stato non esistente, e le visure storico-catastali reperite dalla sottoscritta on line senza spese aggiuntive.

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.*

La documentazione presente nel fascicolo è risultata idonea al prosieguo delle operazioni. Si precisa che, la documentazione supplementare acquisita dalla sottoscritta è parsa necessaria ai fini della chiarezza delle informazioni indispensabili all'espletamento dell'incarico.

Quesito n° 3 – *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, 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.*

La documentazione in atti è risultata complessivamente idonea per l'espletamento dell'incarico conferito.

Quesito n° 4 - *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali relazionando al g.e.*

Da indagini svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro on-line e dai certificati ipocatastali presenti agli atti, si è potuto appurare che fino alla data dell'incarico, esisteva la sola trascrizione di pignoramento a favore del creditore procedente ... del 18/07/2011, R.G. ..., R.P.

Pertanto, non sussistendo altre trascrizioni di pignoramento, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

Descrizione bene nell'atto di pignoramento

Fabbricato sito in Vibo Valentia Comune di Filadelfia, riportato nel catasto dei fabbricati, sezione urbana -, foglio **31**, particella **280**, cat. **D/8**, rendita € **6.958,00**, indirizzo c/da Donnacà n.18 piano S1-T-1.

Ubicazione immobili

Il bene descritto nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Filadelfia (VV), lungo la Strada Provinciale n.46 che collega il comune di Filadelfia con quello di Pietrebianche, a circa 8 Km dal centro cittadino, in prossimità del bivio "Fossa del Lupo" – incrocio con la Strada Provinciale n.1. Trattasi di edificio a carattere commerciale su tre livelli fuori terra, unico nella zona caratterizzata da una tipologia abitativa mista di tipo autonomo e agricolo.

L'accesso all'attività commerciale in essere avviene direttamente dalla S.P. n.46 attraverso un cancello in ferro che costituisce l'ingresso principale all'intera proprietà.

Mentre l'interno risulta altamente rifinito, l'esterno si trova ancora allo stato rustico con tamponamenti in vista ad eccezione del solo prospetto principale su cui è dipinta l'intestazione ...

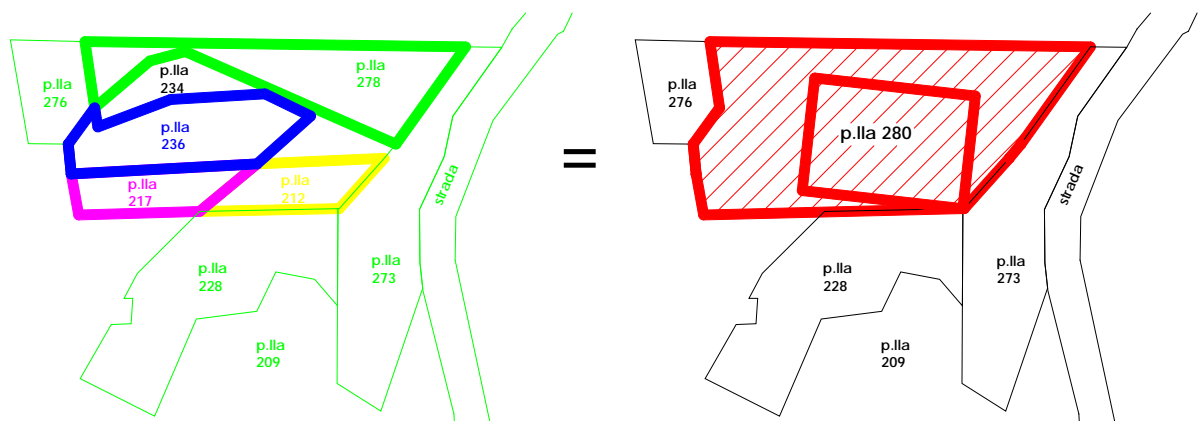
Descrizione dettagliata degli immobili (N.C.E.U.)

Fabbricato sito nel Comune di Filadelfia, distinto nel N.C.E.U. dello stesso Comune al fg. 31, p.lla 280, Categoria D/8, Rendita € 6.958,00, Contrada Donnacà n.18, piano S1-T-1 .

La p.lla 280 pignorata individua un complesso produttivo costituito da un solo corpo di fabbrica, a forma rettangolare delle dimensioni di mt 30,60 x mt 20,00 con altezza media pari a circa mt 3,85 per il piano terra e mt 2,90 per i piani primo e secondo. Il primo piano di calpestio è posto a circa mt 7,80 dal piano stradale.

Il tutto circondato da una corte di pertinenza di circa mq 1.450,00.

In pratica, la p.lla 280, come si evince dalla planimetria catastale, individua sia il fabbricato che la corte costituita dalle originarie p.lle di terreno 212, 217, 234, 236, 278.



In sede di restituzione grafica degli elaborati, necessaria per poter individuare le difformità presenti tra le planimetrie di progetto - catastale - rilevata, si è potuto appurare che l'area pignorata corrisponde solo ad una parte dell'area effettivamente utilizzata per l'attività commerciale in essere, compreso l'ingresso.

Come si evince dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea che si riporta di seguito, l'area che comprende l'accesso al bene, l'attuale piazzale/parcheggio posto all'ingresso dell'attività e la strada interna di collegamento con l'area posta sul retro, sono individuati da altre particelle che

non sono state pignorate presumibilmente perché intestate ad altra ditta. In particolare, la p.lla 273 è intestata alla “**Provincia di Catanzaro**”.



Tale situazione implica necessariamente, a parere dello scrivente, la costituzione di una **servitù coattiva** per accedere ai beni da individuarsi sulla p.lla 273 o particella limitrofa al momento non definibile.

Mentre il piano terra (seminterrato) ha accesso autonomo, il piano primo (terra) ed il piano secondo (primo) sono collegati attraverso una scala interna interamente in legno, difforme a quanto previsto da progetto dove la scala di collegamento era prevista all'esterno e collegava tutti i livelli.

Il primo livello è adibito a :

- area deposito;

Il secondo livello è adibito a :

- area espositiva/vendita al dettaglio;
- uffici;
- servizi igienici;

ed ospita anche l'accesso principale all'attività protetto da una tettoia in legno.

Il terzo livello è adibito a :

- area espositiva.

Il fabbricato ha struttura intelaiata di pilastri e travi in c.a. con tamponamenti del tipo tradizionale a “cassetta”, allo stato non completati.

Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno.

I locali sono divisi in parte con tramezzature tradizionale ed in parte con pannelli divisorii mobili di ultima generazione. Il tutto, allo stato, è in ottime condizioni.

I pavimenti interni sono del tipo industriale per l'area deposito del piano terra, in gres porcellanato per le aree espositive.

Il secondo e terzo livello sono dotati di controsoffittatura a pannelli modulari ispezionabili delle dimensioni di circa cm 60x60 che, oltre a caratterizzare gli ambienti (in particolare modo il secondo piano), costituisce l'alloggio dei corpi illuminanti. Esternamente, i balconi circondano quasi tutta la superficie dei suddetti livelli. Allo stato, però, non risultano ancora completati in quanto privi sia di pavimentazione che di ringhiera. Fa eccezione una piccola porzione d'area lunga circa 5 mt, su entrambi i livelli, che è stata sia pavimentata che dotata di ringhiera.

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che sussistono difformità sia interne che esterne con il progetto ma non con la planimetria catastale. Tali difformità potranno essere sanate per come specificato meglio al quesito n°12.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente :

piano terra

Sup. Utile	mq 577,00	
Sup. Lorda		<u>mq 612,00</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 612,00

piano primo

Sup. Utile	mq 561,40	
Sup. scale	mq (12,25/4) =	mq 3,05
Sup. balconi	mq (66,30/4) =	mq 16,55
Sup. corte pertinenziale	mq (1450,00/5) =	mq 290,00
Sup. Lorda		mq 612,00

piano secondo

Sup. Utile	mq 565,20	
Sup. scale	mq (12,25/4) =	mq 3,05
Sup. balconi	mq (73,25/4) =	mq 18,31
Sup. Lorda		<u>mq 612,00</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 1.548,86

Quesito n° 5 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

In data 20/12/2004, con **atto di vendita** rogito notaio Dott. ..., rep. ..., racc. ..., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia il 20/01/2005 R.G. ..., R.P. ..., la sig.ra ..., vende l'intera proprietà alla ... l'appezzamento di terreno di ha.00.22.25, riportato nel N.C.T. del Comune di Filadelfia, contrada Donnacà, al fg. 31, p.lle 217, 236, 234, 212, 278, 276.

Ad esclusione della sola p.lla 276, tutte le altre particelle sono state soppresse per generare l'attuale p.lla 280 pignorata .

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.*

I beni non sono in situazione di comproprietà, pertanto non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

Inoltre, data la particolare tipologia edilizia del fabbricato, realizzata per quella specifica attività commerciale, si ritiene congruo mantenere l'interezza del complesso edilizio al fine di garantire la medesima qualità dei servizi forniti al momento.

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 della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di 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.*

Il bene è interamente occupato dalla ...

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.*

Trattandosi di ..., non è possibile rispondere a questo quesito.

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 quelli 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).*

Sul bene sussiste il solo vincolo edificatorio derivante dalla Conferenza dei Servizi e dai successivi permessi a costruire rilasciati dal Comune di Filadelfia. Qualsiasi tipo di intervento che modifichi lo stato attuale del bene, sia dal punto di vista tecnico che commerciale, purché compatibile con le norme urbanistiche e con quanto previsto dalle autorizzazioni in essere, dovrà, comunque essere soggetto ad ulteriori approvazioni.

Resta da stabilire, però, la costituzione o meno della servitù coattiva per garantire l'accesso al bene altrimenti non possibile.

Quesito n° 10 - *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o 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;*

Dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell' Agenzia del Territorio di Catanzaro e di Vibo Valentia presenti agli atti e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile (comprese le originarie particelle), a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

trascrizioni

1. Pignoramento del 18/07/2011 a favore di ...;

iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 04/04/2007 a favore di ...;
2. Ipoteca legale del 24/05/2007 a favore di ... (sulla sola p.lla 212).

TRASCRIZIONI CONTRO

1. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del 18/07/2011 Registro particolare ...
 Registro generale ... Numero Repertorio ... del 21/04/2011

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **D587 – Filadelfia (VV)**
 Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. **31** Part. **280** Sub. -
 Natura **D/8 – FABBRICATI COSTRUITI**
PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza -

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 ...
 Con sede in: ...
 Codice Fiscale: ...
 Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 ...
 Con sede in: ...
 Codice Fiscale: ...
 Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del 04/04/2007 Registro particolare ...
 Registro generale ... Numero Repertorio ... del 03/04/2007
 Somma garantita ...

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **T2CA – Filadelfia (VV)**
 Catasto **U** Sez. Urb. - Fgl. **31** Part. **280** Sub. -
 Natura **D/8**
 Indirizzo **CONTRADA DONNACA'** N. civico **18**

Identificazione precedente:

Cod.	T2CA	Catasto T	Sez. -	Fgl. 31	Part. 212	Sub. -
Cod.	T2CA	Catasto T	Sez. -	Fgl. 31	Part. 217	Sub. -
Cod.	T2CA	Catasto T	Sez. -	Fgl. 31	Part. 234	Sub. -
Cod.	T2CA	Catasto T	Sez. -	Fgl. 31	Part. 236	Sub. -
Cod.	T2CA	Catasto T	Sez. -	Fgl. 31	Part. 276	Sub. -
Cod.	T2CA	Catasto T	Sez. -	Fgl. 31	Part. 278	Sub. -

Unità negoziale n. 2 omessa perché non pignorata

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 ...
 Con sede in: ...
 Codice Fiscale: ...
 Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 ...
 Con sede in: ...
 Codice Fiscale: ...
 Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

2.1 ...

Nato a: ...
 Codice Fiscale: ...
TERZO DATORE DI IPOTECA
 Quota: **1/2** relativamente all'unità neg. **2** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

3.1 ...

Nato a: ...
 Codice Fiscale: ...
TERZO DATORE DI IPOTECA
 Quota: **1/2** relativamente all'unità neg. **2** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

2. IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Nota di Iscrizione del **24/05/2007**
 Registro generale ...
 Somma garantita ...

Registro particolare ...
 Numero Repertorio ... del **11/05/2007**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **T2CA – FILADELFIA (VV)**
 Catasto **T** Sez. - Fgl. **31** Part. **212** Sub. -
 Natura **T** Ettari: - Are: **2** Centiare: - M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 ...
 Sede in: ...
 Codice Fiscale: ...
 Quota: **10000/10000** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 ...
 Con sede in: ...
 Codice Fiscale: ...
 Quota: **10000/10000** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, su entrambi i beni, i creditori iscritti risultano :

- I. ... (ipoteca volontaria);
- II. ... (pignoramento);
- III. ... (ipoteca legale solo sul sub 212).

Si precisa che:

- l'iscrizione dell'ipoteca legale ... del 24/05/2007 è solo sulla p.lla 212 già soppressa in data 05/06/2006;
- La ... non era ancora intervenuta al momento del conferimento di incarico alla sottoscritta.

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono i seguenti:

- n°1 cancellazione di pignoramento;
- n°1 cancellazione di ipoteca volontaria;
- n°1 cancellazione di ipoteca legale;

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ <u>168,00=</u>
Totale	€ 262,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ <u>2.500,00=</u>

Totale	€ 2.594,00
CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE	
Tassa ipotecaria	€ 90,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 18,32=
Totale	€ 167,32

Per un totale complessivo di:

€ 262,00 + € 2.594,00 + € 167,32 = € 3.023,32 ≈ **€ 3.050,00**

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 3 = **€ 900,00**.

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;

L'allegato n°3 contiene le visure storico-catastali sia del bene pignorato che di tutte le particelle che lo hanno originato e la planimetria catastale. L'estratto di mappa non è al momento disponibile dall'Agenzia del Territorio. L'allegato n°7 contiene, invece, tutte le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1982 anno di informatizzazione per immobile), sia della provincia di Catanzaro che di Vibo Valentia oltre ai certificati ipocatastali già presenti nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

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 T.U., 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, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia, è stato possibile reperire sia il Permesso a Costruire n°... rilasciato il ... che il Permesso a Costruire di Variante in corso d'opera n°... rilasciato il ...

Trattasi di autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato per attività produttiva relativa alla costruzione di assemblati termo-idraulici con annessa sala espositiva.

L'autorizzazione di variante in corso d'opera è inerente alcune modifiche strutturali (dimensioni e disposizione interna dei pilastri), l'altezza interna dei pian primo e secondo che passa da mt. 4,00 a mt. 3,30, la distribuzione degli uffici, spogliatoi e bagni, l'eliminazione del previsto lucernaio con realizzazione di copertura a padiglione in lamiera grecata coibentata, eliminazione dell'ascensore in quanto l'accesso per il pubblico non è vincolato da barriere architettoniche.

In sede di sopralluogo è stato possibile appurare l'assenza della scala esterna prevista in entrambi i permessi a costruire. In sostituzione di quest'ultima è stata realizzata una scala di collegamento interna di dimensioni più ridotte che collega solo il secondo ed il terzo livello. Dal punto di vista urbanistico tale difformità non comporta violazioni in eccesso della volumetria concessa, anzi. Trattasi, comunque, di variazione del progetto che comporta la presentazione di una D.I.A. in sanatoria il cui costo vivo è pari a circa € 1.500,00.

Per ciò che concerne l'interno, il piano seminterrato è stato privato del collegamento interno con il piano superiore e dei servizi; il piano primo ha subito una piccola modifica nella distribuzione degli ambienti già previsti; il piano secondo è stato privato dei servizi igienici. La regolarizzazione di tali difformità potrà essere regolarizzata nella medesima D.I.A.

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 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

$$V = Rn / 0,030 = € 5.460,00 / 0,030 = \mathbf{€ 182.000,00}$$

I due valori sopra accertati, possono essere considerati **FRA LORO COMPATIBILI** quindi, per determinare il valore venale o corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati e si ottiene:

$$\underline{€ 183.600,00 + € 182.000,00 / 2 = € 182.800,00}$$
 che in c.t. è pari a:

VALORE VENALE SINTETICO = € 182.800,00

piano primo

Sup. Utile		mq 561,40	
Sup. scale	mq (12,25/4) =	mq	3,05
Sup. balconi	mq (66,30/4) =	mq	16,55
Sup. corte pertinenziale	mq (1450,00/5) =	mq	290,00
Sup. Lorda		mq	612,00

piano secondo

Sup. Utile		mq 565,20	
Sup. scale	mq (12,25/4) =	mq	3,05
Sup. balconi	mq (73,25/4) =	mq	18,31
Sup. Lorda		mq	612,00
superficie convenzionale di vendita:		mq 1.548,86	

$$\mathbf{VALORE VENALE = mq 1.548,86 \times €/mq 400,00 = € 619.544,00}$$

Verifica con il metodo analitico

Per verificare, altresì, il valore sopra accertato, con indagini di mercato e valori mediati dell'OMI, si è ricercato ed ipotizzato un affitto medio mensile di **€ 1.700,00 mensili** pari ad € 20.400,00 annue. Tale importo, ridotto del 25% per tenere conto forfettariamente degli oneri gravanti sull'immobile sopra descritti, rende un affitto annuo netto pari ad € 15.300,00 che capitalizzato al valore prudenziale del 2,5%, dà il seguente valore:

$$V = Rn / 0,025 = € 15.300,00 / 0,025 = \mathbf{€ 612.000,00}$$

I due valori sopra accertati, possono essere considerati **FRA LORO COMPATIBILI** quindi, per determinare il valore venale o corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati e si ottiene:

$$\underline{€ 619.544,00 + € 612.000,00 / 2 = € 615.772,00}$$
 che in c.t. è pari a:

VALORE VENALE SINTETICO = € 615.800,00

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) – 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 sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

LOTTO UNICO

- ubicazione dell'immobile: Comune di Filadelfia, lungo SS.46 Filadelfia - Pietragrande, in prossimità del bivio "Fossa del Lupo", a circa 8 km dal centro cittadino.
- descrizione catastale: N.C.E.U. del Comune di Filadelfia, fg. **31**, particella **280**, sub -, Categoria **D/8**, Rendita € **6.958,00**, Contrada Donnacà n.18, piano **S1-T-1**.
- qualità dell'immobile: fabbricato costituito da piano terra, piano primo e piano secondo adibito ad attività produttiva di materiali edili. Il tutto dotato di corte pertinenziale con accesso da probabile servitù coattiva. Il collegamento fra i piani è previsto all'interno.
- composizione: Piano terra adibito ad area deposito avente una superficie lorda di circa mq 612,00. Piano primo adibito ad area vendita al dettaglio, espositiva, uffici, servizi igienici, avente una superficie lorda vendibile di circa mq 612,00 con circa mq 66,30 di balconi. Piano secondo adibito ad area espositiva avente una superficie lorda vendibile di circa mq 612,00 con circa mq 73,25 di balconi. Il tutto è circondato da corte pertinenziale della superficie di circa mq 1.450,00. La superficie totale vendibile è di circa **mq 2.160,86**.
- confini: il lotto confina catastalmente a nord con la p.lla 268 di proprietà di altra ditta; ad est con la p.lla 273 di proprietà di altra ditta; ad ovest al momento non definibile per mancanza dell'estratto di mappa; a sud in parte con la p.lla 228 di proprietà di altra ditta ed in parte al momento non definibile per mancanza dell'estratto di mappa.
- Pertinenza catastale:...(Quota: **1000/1000** Diritto: (1) **Proprietà**).
- provenienza del bene: i terreni su cui sorge il bene sono pervenuti all'esecutata tramite **atto pubblico di vendita** ... regolarmente registrato, rogante notaio Dott. ..., rep. ..., racc. ..., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vibo Valentia ai nn. R.G. ... ed R.P. ... del ...
- comproprietari: no.
- occupazione: l'immobile è attualmente occupato dall'esecutata
- spese condominiali: no.
- formalità ipotecarie:
trascrizioni **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Nota di Trascrizione del **18/07/2011** Registro particolare...

Registro generale ...
FAVORE: ...
CONTRO: ...

Numero Repertorio ... del 21/04/2011A

iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di Iscrizione del 04/04/2007

Registro particolare ...

Registro generale...

Numero Rep. ... del 03/04/2007

Somma garantita ...

A FAVORE: ...

CONTRO: ...

IPOTECA LEGALE – A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Nota di Iscrizione del 24/05/2007

Registro particolare ...

Registro generale ...

Numero Rep. ... del 11/05/2007

Somma garantita ...

A FAVORE: ...

CONTRO: ...

costi cancellazione: circa € 3.050,00 per spese vive + circa € 900,00 per spese tecniche.

- regolarità edilizie: Il fabbricato risulta essere stato realizzato dietro rilascio di regolare Permesso a Costruire n°... del ..., successivamente modificato con Permesso di variante in corso d'opera n°... del Le difformità interne ed esterne rispetto alla planimetria di progetto riscontrate in sede di sopralluogo, possono essere sanate tramite presentazione di D.I.A. in sanatoria il cui costo è pari a circa € 1.500,00 per le sole spese vive.
- Valore:

€ 182.800,00 +	
€ 615.800,00 –	
€ 1.500,00 =	per D.I.A. in sanatoria
€ 797.100,00	

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 8 (otto) allegati, n° 2 copie fotostatiche da consegnare alle parti e n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 27/08/2012

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

