

TRIBUNALE DI CATANZARO

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 94/2017 R.G.E.

promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA c/ [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Esecuzioni: Dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO

Nomina: 05 febbraio 2018

Giuramento: 20 febbraio 2018

Udienza: 19 aprile 2018

Termine Deposito:

ESPERTO STIMATORE:

Ing. Maria CILURZO

Viale Cassiodoro, 19 - 88069 SQUILLACE (CZ)

Cod. Fisc.: CLRMRA79D42C352B

Iscrizione Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n° 2428.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*Sede Fiscale: Viale Cassiodoro, 19 - 88069 SQUILLACE (CZ)
mobile: +39 320.6050252*

Codice Fiscale: CLR MRA 79D42 C352 B

E-mail: ingcilurzo@gmail.com pec: maria.cilurzo@ingpec.eu

La sottoscritta Ing. Maria Cilurzo, degli Ingegneri di Catanzaro al numero d'ordine 2428, nominata Esperto per la Stima dal Giudice Dott.ssa. Ninetta D'IGNAZIO con provvedimento emesso il 05/02/2018, 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

Successivamente alla convocazione, in data 20 febbraio 2018, comparivo davanti al Cancelliere e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestavo giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, e mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;***

oppure:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.***

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno **venti anni** a ritroso dalla **trascrizione del pignoramento** e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (**sia a favore, che contro**) risalga sino ad un atto di acquisto **derivativo od originario** che sia stato trascritto in data **antecedente** di almeno **venti anni** la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un **atto di acquisto derivativo od originario** che sia stato **trascritto in data antecedente** di almeno **venti anni** la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

*Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) di seguito indicato l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare **unicamente l'oggetto del pignoramento** assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

Al riguardo:

*- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del*

pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** (acquisendolo se esistente) stimandone – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione indicando con apposite didascalie a quale immobile di riferiscano, mediante la indicazione della ubicazione (comune, via, numero) e dei dati catastali.

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi.***

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

*L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*

Al riguardo, l'esperto:

*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

*- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

*- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*

*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

- *se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.**

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4:

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico:**

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____)**, **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*

3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

QUESITO n. 6:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

*L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il*

conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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; 9) l'informazione 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 l. ”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.),

l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

*Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.***

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

*- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*

- nel caso di riscontrate difformità:

*• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*

• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

*In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:*

*anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;*

*in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:*

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

*in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

*i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

*ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

*iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.*

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8:

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati**, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4) *Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

QUESITO n. 9:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 acquisendo la relativa documentazione). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

QUESITO n. 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13:

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine CHIARIRE già in tale sede se l'immobile risulti COMODAMENTE DIVISIBILE in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE o altrimenti esprimendo compiutamente il GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ.

QUESITO n. 14:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio PER ESTRATTO** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.*

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione al creditore ed ai debitori.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, si è constatata la presenza degli allegati. Reperita, comunque, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono stati effettuati i sopralluoghi e redatta la presente relazione in virtù di quanto in possesso.

Il primo sopralluogo è avvenuto il giorno 17 marzo 2018 con comunicazioni ricevute tramite PEC dall'Avv. Francesco Miceli, custode.

In sede di sopralluogo, alla presenza continua dell'Avv. Francesco Miceli e del Sig. [REDACTED] la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dei cespiti relativamente al piano terra, mentre la [REDACTED] – occupante il piano 1° ed il piano 2°, nonché sottotetto mansardato non abitabile, ha fatto pervenire comunicazione mezzo PEC, tramite il

suo legale Avv. Eliana Corapi, circa l'impossibilità di presenziare alle operazioni in quanto fuori sede.

In detta occasione, l'esecutato ha riferito che occupa il bene pignorato.

Il secondo sopralluogo è avvenuto il giorno 27 marzo 2018 con comunicazioni ricevute tramite PEC dall'Avv. Francesco Miceli, custode giudiziario.

In sede di sopralluogo, alla presenza continua dell'Avv. Francesco Miceli e della ██████████ ██████████, la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico del cespite, piano 1° ed il piano 2°, nonché sottotetto mansardato non abitabile.

In detta sede, l'esecutato ha riferito che occupa il bene pignorato.

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro, di Soverato e di Badolato:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro – ufficio Catasto Comune di Soverato** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia dell'elaborato planimetrico; copia della planimetria catastale di riferimento ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – ufficio Pubblicità Immobiliare** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
3. Ufficio **Tecnico** del Comune di **Davoli** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);
4. Ufficio **Stato Civile** del Comune di **Davoli, Guardavalle e San Pancrazio Salentino** (individuazione del regime patrimoniale);
5. **Archivio Notarile distrettuale di Catanzaro** (copia atto di proprietà).

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.

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In ottemperanza alla normativa, il fascicolo telematico risulta completo per la presenza del Certificato Notarile ventennale sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari. Nello specifico, il Certificato Notarile datato 28/07/2017 è stato effettuato sull'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, comprensivo dell'indicazione dei dati catastali attuali e storici.

Tuttavia, dalla ricerca certificata, è stato possibile risalire esclusivamente all'ultimo atto di compravendita che interessa i debitori (14/09/2005 rep. 56475).

È stato, quindi, necessario effettuare ulteriori indagini per poter risalire ai precedenti titoli di proprietà (14/09/2005 rep. 56476, 30/03/1994 rep. 30474/1, 30/03/1994 rep. 30474/2, 13/07/1978 rep. 18290).

Quesito n° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

1.a. Diritti reali

Il cespite pignorato risulta essere in comproprietà dei debitori, per la quota di ½ ciascuno, in virtù di **atto di compravendita del 14/09/2005, Rep. n° 56475, Racc. n° 15627** rogito notaio Dott. Antonio ANDREACCHIO, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 15/09/2005, R.P. n° 11721, R.G. n° 20259. La visione diretta dell'atto, che si allega alla

presente relazione come parte integrante, ha confermato la titolarità del bene quale piena proprietà per la quota di ½ a [REDACTED] e per la quota di ½ a [REDACTED] che hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto, si può affermare che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati presenti nel Database dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro sia in merito all'identificativo catastale che alla pertinenza catastale.

Sono, altresì, conformi le indicazioni in merito ai diritti reali pignorati e regolarmente trascritti per come deducibile dall'atto di provenienza e dal regime patrimoniale indicato nell'estratto dell'atto di matrimonio.

I.b. Descrizione beni nell'atto di pignoramento

“(omissis)...richiede l'esecuzione forzata per espropriazione del diritto di piena proprietà vantato da [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, ... sul bene immobile di loro proprietà di seguito descritto:

- 1) *Villetta a schiera sita nel Comune di Davoli (CZ) contrada Marincola snc, posta al piano terra, primo e secondo, riportata al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, p.lla 1737, sub. 8 (cat. A/2)...(omissis)”*

I.c. Descrizione catastale degli immobili pignorati

N.C.E.U. del Comune di Davoli, fg. 6, p.lla 1737, sub 8, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale: Totale 148 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 464,81; derivante da **variazione del 09/11/2015** inserimento in visura dei dati di superficie; derivante da **variazione toponomastica del 01/10/2011** protocollo CZ0246364 in atti dal 01/10/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune; derivante da **variazione nel classamento del 23/08/2005** protocollo CZ0104252 in atti dal 23/08/2005 Variazione di classamento (n. 7643.1/2005); Costituzione del 03/08/2005 protocollo CZ100719 in atti dal 03/08/2005 Costituzione (n. 2050.1/2005).

PERTINENZA CATASTALE:

[REDACTED] **Abitazione per 1/1 ***
[REDACTED] **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni**
[REDACTED] **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni**

Si rileva che con sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla [REDACTED], quale genitore collocatario della prole.

Altresì, dall'Estratto per riassunto di Matrimonio del Comune di [REDACTED], si evince che in data 15/04/2015 il [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale Ordinario di Catanzaro per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Si evidenzia ancora che, in merito alla categoria ed alla consistenza dei vani dell'immobile, vi è discordanza tra la Nota di Trascrizione del 19/07/2017 che riporta:

✚ **Categoria A/2 – Consistenza 7,5 vani**

e le ispezioni ipotecarie nonché l'atto di compravendita del 14/09/2005, Rep. n° 56475, Racc. n° 15627 rogito notaio Dott. Antonio Andreacchio che invece restituisce:

✚ **Categoria A/3 – Consistenza 6 vani**

in quanto non è stata trascritta l'intervenuta **variazione nel classamento del 23/08/2005** protocollo CZ0104252 in atti dal 23/08/2005 Variazione di classamento (n. 7643.1/2005).

Pertanto, trattandosi in tutti i documenti sopra citati univocamente dello stesso immobile, si è ritenuto procedere alle operazioni peritali.

Individuazione urbanistica dell'immobile:



Immagine n° 1



Immagine n° 2



Immagine n° 3

Sovrapposizione Ortofoto / Mappe catastali:
(dal sito <http://www.geolive.org/mappe/>)



Immagine n° 4



Immagine n° 5

(dal sito <http://pr5sit.regione.calabria.it/navigatore-sirv/index.html>)

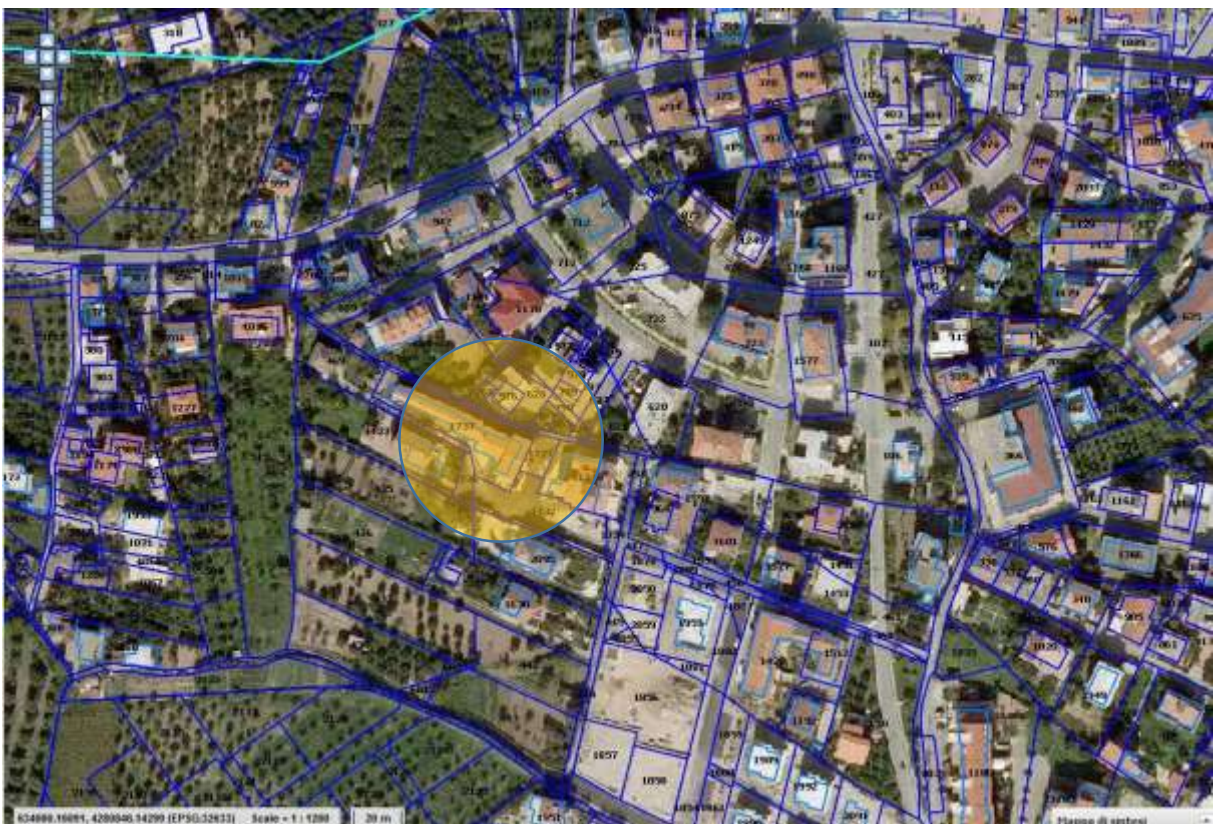


Immagine n° 6

Sovrapposizione ortofoto / Mappe catastali:

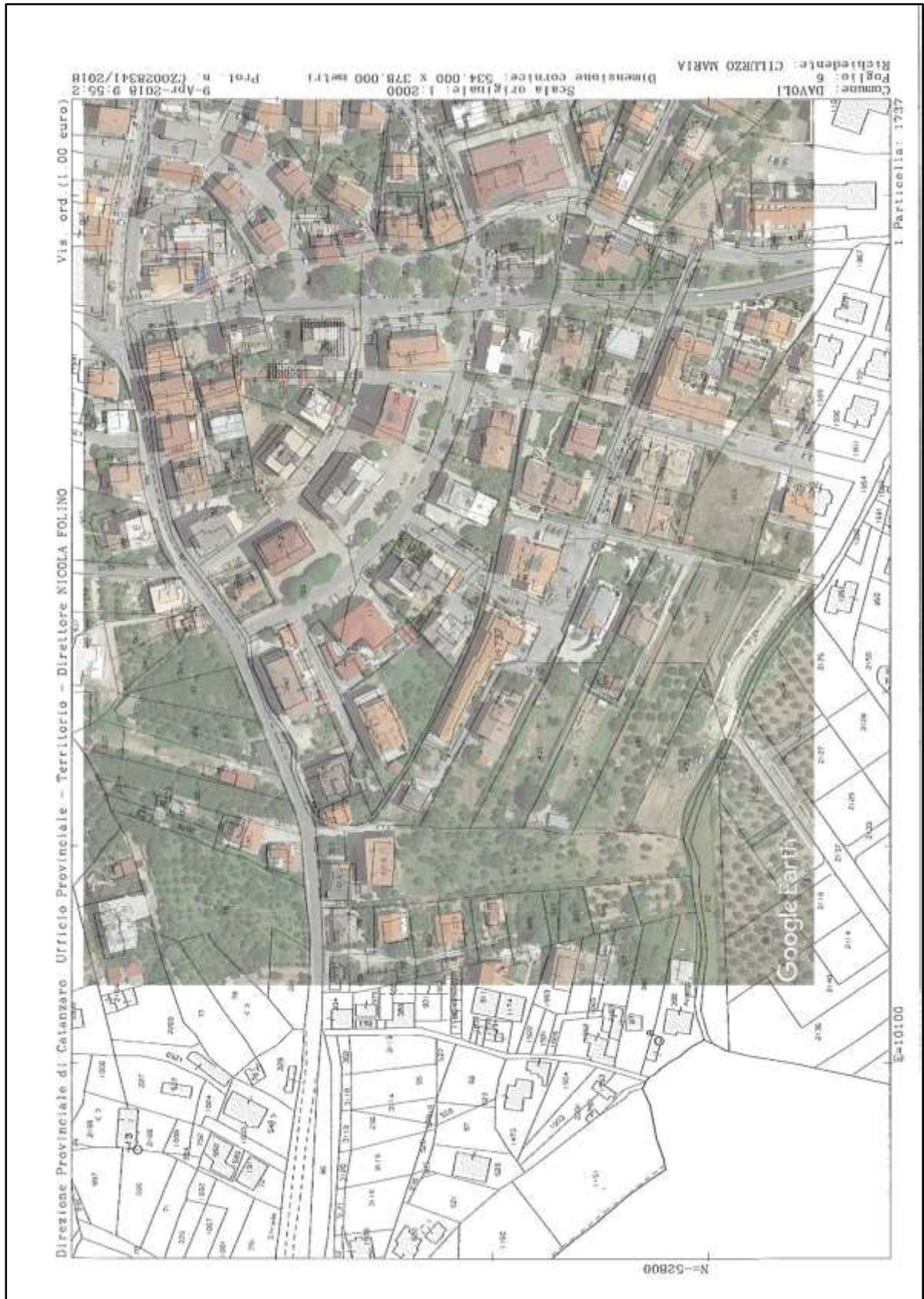


Immagine n° 7

I.d. Descrizione lotto per la vendita

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Davoli, fg. 6, p.lla 1737, sub 8, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale: Totale 148 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 464,81.

Confini catastali: Dall'estratto di mappa si evince che il fabbricato, per come sopra catastalmente individuato, confina:

- a sud con strada comunale denominata Viale della Repubblica traversa I;
- a nord con unità abitativa di altra proprietà, identificata al fg. 6 p.lla 1737 sub. 9;
- a ovest con unità abitativa di altra proprietà, identificata al fg. 6 p.lla 1737 sub. 6;
- a est con strada comunale denominata Via Enrico Berlinguer.

QUESITO n. 2: *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

Trattasi di un appartamento inserito in un complesso immobiliare “a case in linea” (n° 8 u.i.) di non recentissima costruzione, intorno gli anni 2000, realizzato con struttura portante mista intelaiata in c.a.; partizioni verticali in mattoni e malta cementizia, intonacate e tinteggiate con colore chiaro; partizioni orizzontali miste in c.a. e laterizi; copertura a tetto; e buone rifiniture esterne ed interne.

L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare è distribuita su tre livelli: piano terra con ingresso indipendente, primo e secondo piano, oltre ad un piano sottotetto mansardato non abitabile, collegati mediante scala interna. È dotata, inoltre, di una corte esterna privata di pertinenza esclusiva dell'immobile, che funge anche da posto auto all'aperto.

L'unità è ubicata nel **Comune di Davoli (CZ) in Viale della Repubblica I traversa snc**, confinate a:

- sud con strada comunale denominata Viale della Repubblica traversa I;
- nord con unità abitativa di altra proprietà, identificata al fg. 6 p.lla 1737 sub. 9;
- ovest con unità abitativa di altra proprietà, identificata al fg. 6 p.lla 1737 sub. 6;
- est con strada comunale denominata Via Enrico Berlinguer.

L'accesso al piano terra è posto su Viale della Repubblica traversa I, mentre ai successivi piani si accede da via Enrico Berlinguer, attraverso apposita scala esterna.

L'edificio è distinto al N.C.E.U. del Comune di Davoli, fg. 6, p.lla 1737, sub 8, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale: Totale 148 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 464,81.

Le superfici rilevate dell'intera unità immobiliare, calcolate secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, sono le seguenti:

PIANO TERRA

Sup. Utile	mq 49,70	
Sup. Lorda	mq 60,35 (al 60%) =	mq 36,21

PIANO PRIMO

Sup. Utile	mq 48,15	
Sup. Utile scale	mq 6,40	
Sup. Lorda		mq 65,51

PIANO SECONDO

Sup. Utile	mq 44,20	
Sup. Utile scale	mq 7,15	

Sup. Lorda mq 65,51

Sup. Lorda balcone mq 16,80 (al 25%) = mq 4,20

Sup. corte di pertinenza mq 45,00

mq 25,00 (al 15%) = mq 3,75

mq 20,00 (al 5%) = mq 1,00

Totale: mq 176,18

Nello specifico si rileva che:

- a) l'altezza interna piano terra (piano calpestio/intradosso solaio) è di m. 2,60;
- b) l'altezza interna 1° e 2° piano (piano calpestio/intradosso solaio) è di m. 2,70;
- c) l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma non avendo acquisito la dichiarazione di conformità al momento non si è in grado di stabilire la rispondenza alla vigente normativa;
- d) l'impianto idrico-sanitario è del tipo sottotraccia, ma non avendo acquisito la dichiarazione di conformità al momento non si è in grado di stabilire la rispondenza alla vigente normativa;
- e) l'immobile è sprovvisto di **Attestato di Prestazione Energetica**, i cui costi per la relativa acquisizione sono pari ad € 350,00.
- f) gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color legno muniti di zanzariera;
- g) le pavimentazioni ed i rivestimenti sono del tipo monocottura colore chiaro e battiscopa dello stesso colore e materiale.

La superficie utile calpestabile di ogni singolo ambiente è così rilevata:

 PIANO TERRA

Cucina / Salone	=	mq 26,15
Camera Letto	=	mq 14,52
Bagno	=	mq 5,00
Disimpegno	=	mq 4,00

 PIANO PRIMO

Salone	=	mq 26,18
Cucina	=	mq 16,71
Bagno	=	mq 5,25
Scala	=	mq 6,40
Balcone 1	=	mq 5,75
Balcone 2	=	mq 3,36

 PIANO SECONDO

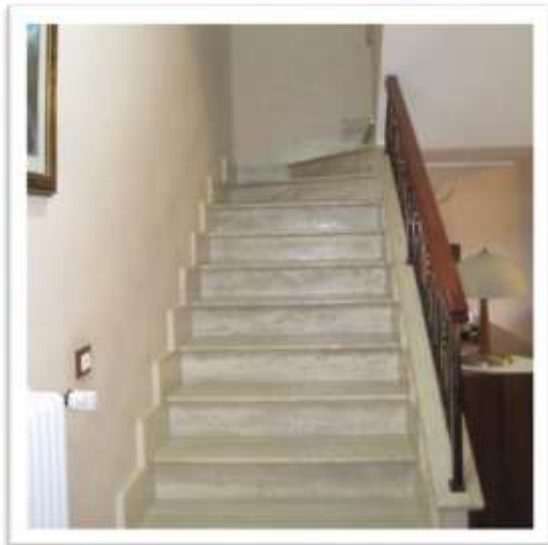
Camera Letto 1	=	mq 15,00
Camera Letto 2	=	mq 13,20
Camera Letto 3	=	mq 8,30
Bagno	=	mq 5,40
Scala	=	mq 7,15
Disimpegno	=	mq 2,30
Balcone 1	=	mq 5,75
Balcone 2	=	mq 3,36

 PIANO SOTTOTETTO MANSARDATO

Locale = mq 48,50

RILIEVO FOTOGRAFICO









RILIEVO METRICO

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dalla documentazione reperita e relativa a:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Visura storico-catastale effettuata per immobile;

si desume che l'unità immobiliare è riportata nel **N.C.E.U.** del Comune di Davoli, fg. **6**, p.lla **1737**, sub **8**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale: Totale 148 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 464,81; derivante da **variazione del 09/11/2015** inserimento in visura dei dati di superficie; derivante da **variazione toponomastica del 01/10/2011** protocollo CZ0246364 in atti dal 01/10/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune; derivante da **variazione nel classamento del 23/08/2005** protocollo CZ0104252 in atti dal 23/08/2005 Variazione di classamento (n. 7643.1/2005); Costituzione del 03/08/2005 protocollo CZ100719 in atti dal 03/08/2005 Costituzione (n. 2050.1/2005).

PERTINENZA CATASTALE:

██████████

Abitazione per 1/1 *

██████████

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

STORIA CATASTALE:

L'unità immobiliare di che trattasi, parte di un blocco di case in linea (n° 8 unità), è riportata nel **N.C.E.U.** del Comune di Davoli, fg. **6**, p.lla **1737**, sub **8**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale: Totale 148 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 464,81.

È stata realizzata su un lotto di terreno riportato nel Catasto terreni del Comune di Davoli al Fg. 06 Part.lle 146, 147, 148, 299, 439, 446 e 640.

Il cespite pignorato risulta essere in comproprietà dei debitori, per la quota di ½ ciascuno, in virtù di **atto di compravendita del 14/09/2005**, Rep. n° 56475, Racc. n° 15627 rogito notaio Dott. Antonio ANDREACCHIO, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 15/09/2005, R.P. n° 11721, R.G. n° 20259.

Si rileva che con sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla ██████████, quale genitore collocatario della prole.

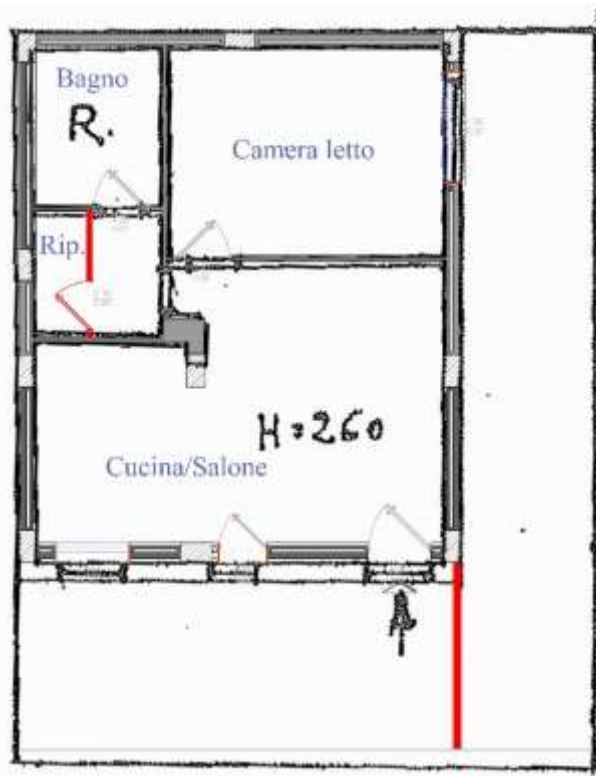
Altresì, dall'Estratto per riassunto di Matrimonio del Comune di San Pancrazio Salentino, si evince che in data 15/04/2015 il ██████████ hanno presentato ricorso al Tribunale Ordinario di Catanzaro per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Si evidenzia ancora che, in merito alla categoria ed alla consistenza dei vani dell'immobile, vi è discordanza tra la Nota di Trascrizione del 19/07/2017 e le ispezioni ipotecarie nonché l'atto di compravendita del 14/09/2005, Rep. n° 56475, Racc. n° 15627 rogito notaio Dott. Antonio Andreacchio in quanto, in questi, non è stata trascritta l'intervenuta **variazione nel classamento del 23/08/2005** protocollo CZ0104252 in atti dal 23/08/2005 Variazione di classamento (n. 7643.1/2005). Pertanto, si può affermare che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati presenti nel Database dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro sia in merito all'identificativo catastale che alla pertinenza catastale.

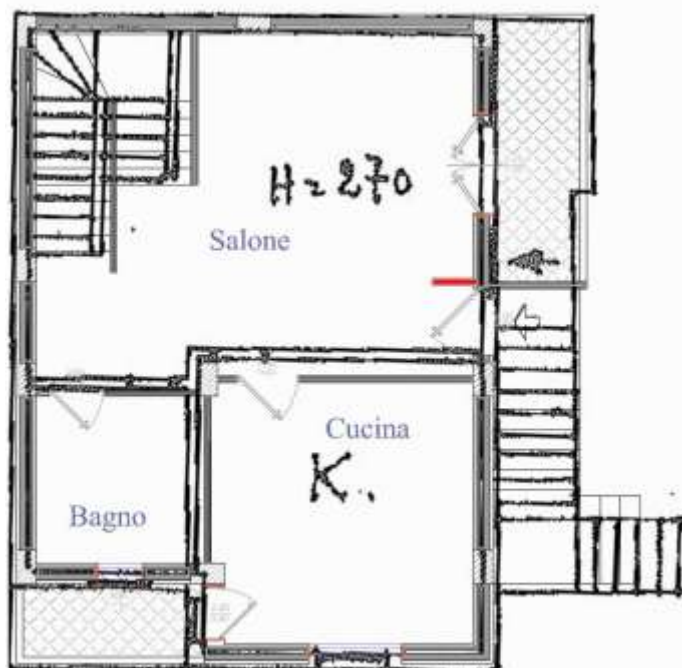
Sono, altresì, conformi le indicazioni in merito ai diritti reali pignorati e regolarmente trascritti per come deducibile dall'atto di provenienza e dal regime patrimoniale indicato nell'estratto dell'atto di matrimonio.

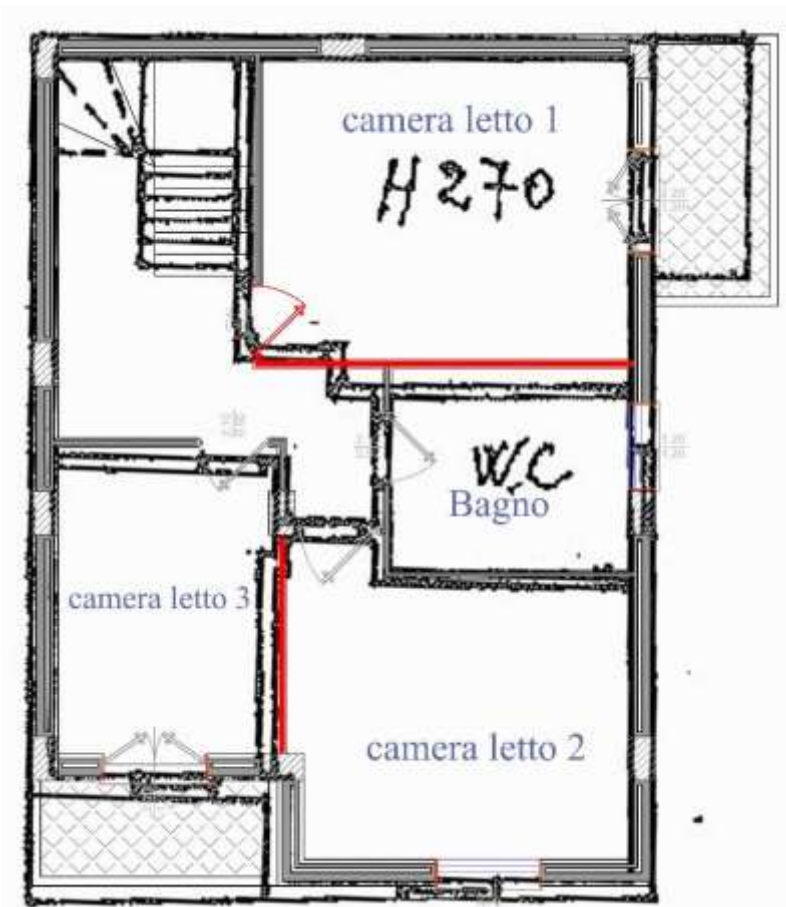
A seguito di controllo incrociato con le informazioni desunte dal rilievo metrico e fotografico dell'immobile in sede di sopralluogo, si può affermare la **non congruità** della registrazione catastale già agli atti con lo stato di fatto, per come indicato nella sovrapposizione di seguito riportata (in rosso le difformità).

Pianta Piano Terra



Pianta Piano 1°



Pianta Piano 2°

Si precisa che le difformità sopra evidenziate, ovvero una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un muretto divisorio nella pertinenza esterna avente altezza pari a m. 1,00, sono classificabili come abusi e risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 pertanto soggetti a C.I.L.A. in sanatoria, i cui costi sono quantificabili in € 1.500,00 comprensive di spese tecniche, oltre al € 900,00 per il DOCFA di variazione catastale per diversa distribuzione interna comprensive di spese tecniche.

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Prospetto sintetico **LOTTO UNICO**:

Abitazione in casa in linea. Proprietà piena ed intera in comproprietà, per la quota di ½ ciascuno, dell'unità immobiliare ubicata a Davoli in viale della Repubblica traversa I. Su tre livelli fuori terra, si articola in: Piano Terra composto da Cucina / Salone (mq 26,15), Camera Letto (mq 14,52), Bagno (mq 5,00), Disimpegno (mq 4,00); Piano 1° Salone (mq 26,18); Cucina (mq 16,71; Bagno (mq 5,25), Scala (mq 6,40), Balcone 1 (mq 5,75) Balcone 2 (mq 3,36); Piano 2° Camera Letto 1 (mq 15,00); Camera Letto 2 (mq 13,20); Camera Letto 3 (mq 8,30); Bagno (mq 5,40); Scala (mq 7,15); Disimpegno (mq 2,30); Balcone 1(mq 5,75); Balcone 2 (mq 3,36); oltre Piano sottotetto mansardato non abitabile (mq 48,50);

Confina a sud con strada comunale denominata Viale della Repubblica traversa I, a nord con unità abitativa di altra proprietà, identificato al fg. 6 p.lla 1737 sub. 9, a ovest con unità abitativa di altra proprietà, identificato al fg. 6 p.lla 1737 sub. 6, a est con strada comunale denominata Via Enrico Berlinguer.

È riportato nel N.C.E.U. del Comune di Davoli, fg. 6, p.lla 1737, sub 8, il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale, in ordine ad una diversa distribuzione interna.

Vi è **Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000** e successiva **D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003** cui lo stato dei luoghi **non è conforme** in ordine ad una diversa distribuzione interna.

PREZZO A BASE D'ASTA = € 189.220,00

QUESITO n. 5: *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

La **proprietà** del cespite pignorato, è pervenuta ai debitori escussi, in virtù di **atto di compravendita del 14/09/2005**, Rep. n° 56475, Racc. n° 15627 rogito notaio Dott. Antonio ANDREACCHIO, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 15/09/2005, R.P. n° 11721, R.G. n° 20259. In tale atto, gli esecutati acquistavano il bene pignorato, in regime di comunione legale, per la quota di ½ ciascuno, da potere di Ciaccio Michele.

Si precisa che con sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla [REDACTED] quale genitore collocatario della prole.

Ai fini della continuità storica, si puntualizza che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato de quo è pervenuto a Ciaccio Michele in parte per **atto di permuta**, Notaio Rao Edda, del **30/03/1994 Rep. n° 30474/1** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 15/04/1994 al n° 6886 RG e n° 5792 RP, e per **atto di compravendita** Notaio Rao Edda, del **30/03/1994 Rep. n° 30474/2** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 15/04/1994 al n° 6887 RG e n° 5793 RP; ed in parte per **atto di compravendita** a rogito Notaio Martelli Luigi, del **13/07/1978 Rep. n° 18290** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 29/07/1978 al n° 11877 RG e n° 10776 RP.

QUESITO n. 6: *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Preliminarmente va evidenziato che sull'immobile pignorato grava la **trascrizione di Atto unilaterale d'obbligo edilizio** in favore della Regione Calabria – Dipartimento n° 9 contro [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, e contro [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 17/05/2007 al n° 9167 RG e n° 5615 RP.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Davoli è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di rilascio di **Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000** e successiva **D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003** in testa a Ciaccio Michele, proprietario del terreno e titolare della C.E. n° 39/2000.

Nello specifico la D.I.A. di variante al progetto originario, prevedeva i seguenti lavori:

- 1) Eliminazione della rampa di scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni di tutti e tre i livelli;

Sarà completamente eliminato il collegamento tra il locale deposito e cantina con l'appartamento. Si accederà quindi al piano terra esclusivamente da un portoncino esterno. Ai piani superiori pur rimanendo inalterato il numero dei vani così come da progetto approvato, sono state variate alcune divisioni interne le cui dimensioni sono facilmente deducibili dagli

elaborati allegati. L'appartamento sarà quindi completato nelle sue parti mancanti quali: intonaco, pavimenti, infissi, impianti idrico, elettrico e fognario e tutto quanto occorre per renderlo nella sua perfetta funzionalità.

Occorre precisare, altresì, che l'intero immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in epigrafe indicata, **ricade in area a rischio attenzione R/2** essendo stato il territorio di Davoli classificato a rischio R/2 – Rischio medio (nota Autorità di Bacino prot. 123-2644/ABR del 21.12.2005).

(dal sito <http://webgisabr.regione.calabria.it/webgis/>)

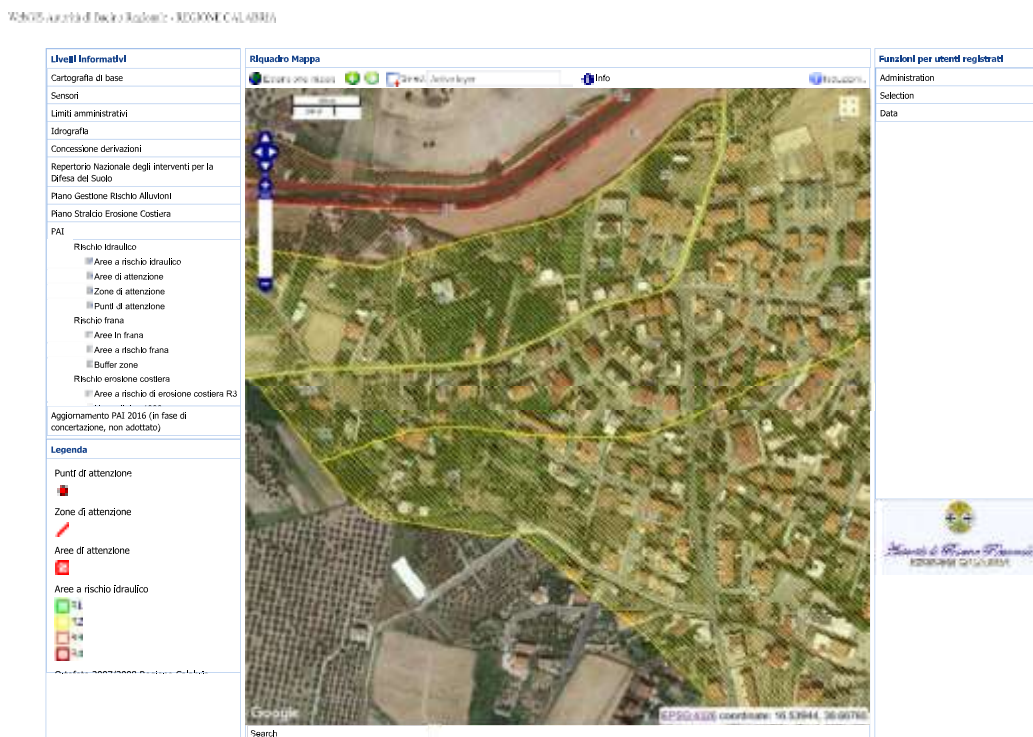


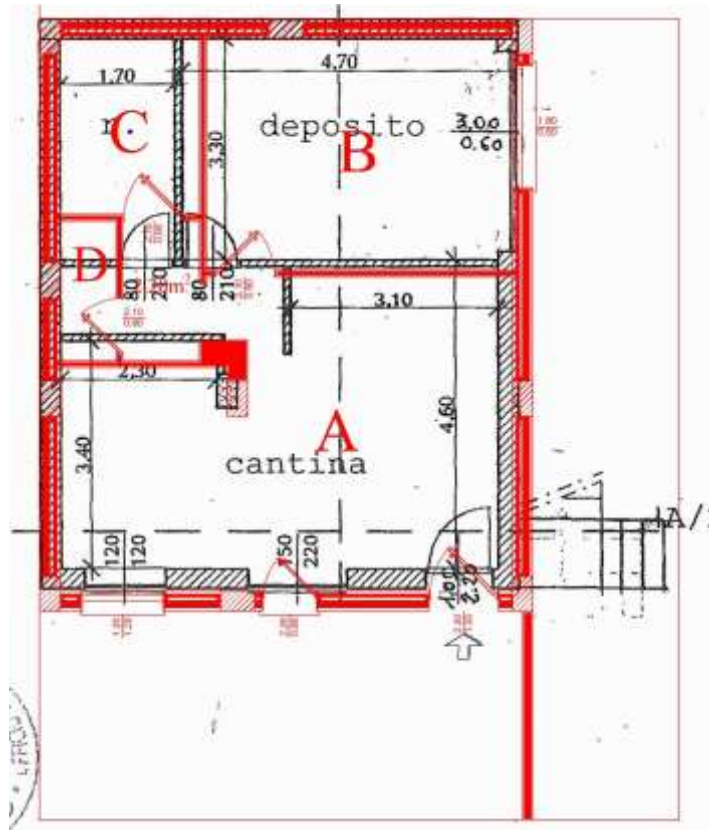
Immagine n° 5

Il Testo aggiornato, con Delibera del C.I. n°27 del 02/08/2011, del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Calabria "Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia" definisce il livello di rischio R2 - rischio medio: *quando esistono condizioni che determinano la possibilità di danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale senza pregiudizio diretto per l'incolumità delle persone e senza comprometterne l'agibilità e la funzionalità delle attività economiche*; e, pertanto, prevede all'art. 23 (Disciplina delle aree a rischio di inondazione R2 e R1) che nelle aree a rischio R2 e R1 non è consentita la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale.

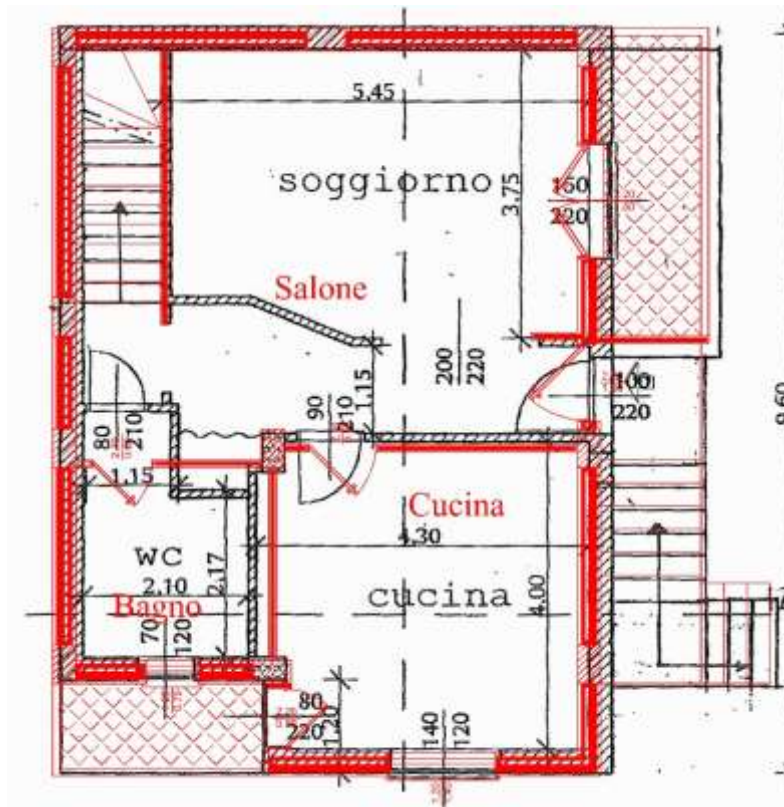
Si evidenzia, infine, che l'unità immobiliare in oggetto è dotata del Certificato di Collaudo Statico ma è **sprovvista sia di Certificato di Agibilità che di Attestazione di Prestazione Energetica.**

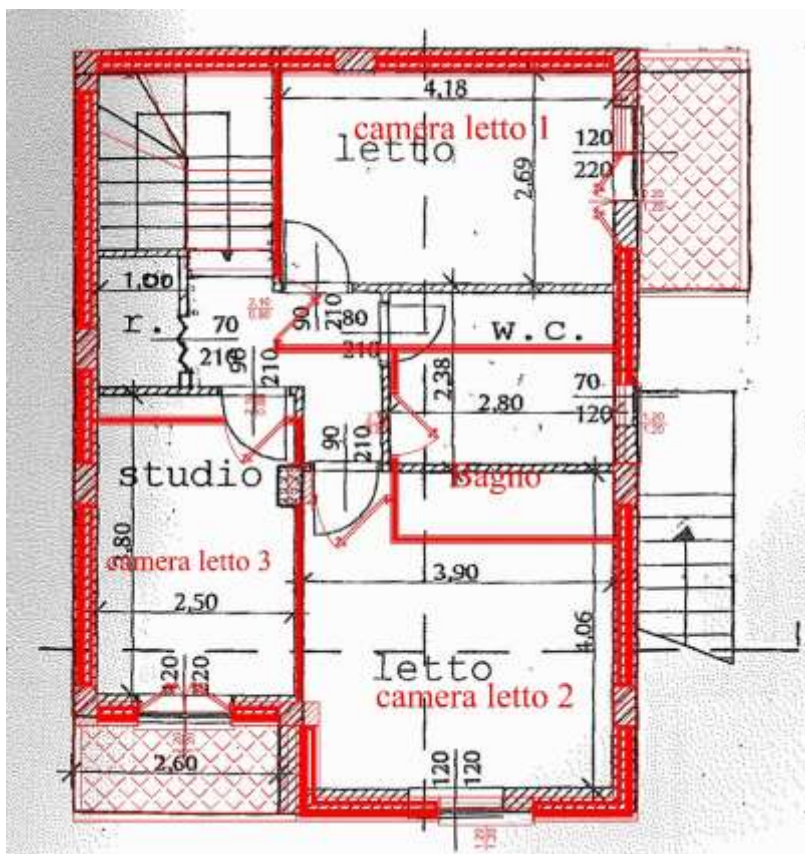
A seguito di controllo incrociato con le informazioni desunte dal rilievo metrico e fotografico dell'immobile in sede di sopralluogo, si può affermare che gli elaborati dello stato di fatto **non hanno congruità** con gli elaborati progettuali della **D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003** in testa a Ciaccio Michele, proprietario del terreno e titolare della C.E. n° 39/2000, per come indicato nella sovrapposizione di seguito riportata (in rosso le planimetrie dello stato di fatto).

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo

Si precisa che le difformità sopra evidenziate, ovvero una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un muretto divisorio nella pertinenza esterna avente altezza pari a m. 1,00, sono classificabili come abusi e risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 pertanto soggetti a C.I.L.A. in sanatoria, i cui costi sono quantificabili in € 1.500,00 comprensive di spese tecniche, oltre al € 900,00 per il DOCFA di variazione catastale per diversa distribuzione interna comprensive di spese tecniche.

Altra difformità rilevata, rispetto alla D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003, riguarda il piano sottotetto mansardato non abitabile, il quale non è riportato - in ordine alla titolarità del bene - né nell'atto di compravendita, né nell'elaborato planimetrico e né nelle planimetrie catastali dell'immobile. Per cui detto locale è ancora da censire e, alla luce degli atti in possesso della sottoscritta, non è di proprietà degli esecutati perché non trasferito con atto pubblico di compravendita e conseguentemente non risulta nemmeno accatastato.

Infine si evidenzia un'ultima difformità, forse la più notevole, ovvero con il Piano Terra, attualmente adibito ad abitazione, da progetto doveva invece essere un Piano Seminterrato adibito a Cantina/Deposito ed il cui piano di calpestio doveva essere posto ad una quota di - 0,60 m rispetto al piano di campagna.

Al momento, a parere della scrivente CTU, non è precisabile se tale abuso è sanabile in quanto la problematica investe l'intero complesso immobiliare "a case in linea" - con n° 9 u.i. - per cui necessita di un'indagine complessa su tutto l'organismo edilizio che stabilisca anche con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli eventuali possibilità di sanatoria in relazione al "Piano Casa" o ad eventuale volumetria residua. Di sicuro, comunque, il Piano Seminterrato (allo stato Piano Terra) non può essere destinato

ad abitazione in quanto la zona soggiace al vincolo di area a rischio attenzione R/2 che non consente la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale.

QUESITO N. 7: *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

L'unità immobiliare pignorata, è **libera** da contratti di locazione registrati. In realtà, la stessa è occupata dai debitori esecutati.

QUESITO n° 8 – *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

- a) Dall'indagine ipotecaria effettuata a seguito di controllo incrociato tra il Certificato Ipotecario e le visure aggiornate, **non sono emerse trascrizioni di pignoramenti** diverse da quello originante la presente procedura. Pertanto, non sussistono altre procedure esecutive sul medesimo immobile.
- b) Dalla medesima indagine è **emersa iscrizione**, relativa al medesimo cespite pignorato, inerente **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 15/09/2005 al n° 20260 RG e al n° 5087 RP**, Notaio Andreacchio Antonio del 14/09/2005 Rep. n° 56476/15628, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA a carico di [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, e di [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà.
- c) Dalla medesima indagine è **emersa trascrizione** inerente il **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** dell'abitazione in relazione al cespite pignorato, con **sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione** del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla [REDACTED], quale genitore collocatario della prole.
- d) L'immobile in oggetto **non soggiace** a vincoli storico –artistici;
- e) L'immobile in oggetto **non è dotato** di un regolamento condominiale;
- f) Dalla medesima indagine è **emersa trascrizione** sul bene pignorato inerente un **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** in favore della Regione Calabria – Dipartimento n° 9 contro [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, e contro [REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 17/05/2007 al n° 9167 RG e n° 5615 RP.
- g) L'intero immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in epigrafe indicata, **ricade in area a rischio attenzione R/2** essendo stato il territorio di Davoli classificato a rischio R/2 – Rischio medio (nota Autorità di Bacino prot. 123-2644/ABR del 21.12.2005) e, pertanto, **non è consentita la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale.**

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

A carico dei debitori sono emerse le seguenti formalità:

1. **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 15/09/2005 al n° 20260 RG e al n° 5087 RP**, Notaio Andreacchio Antonio del 14/09/2005 Rep. n° 56476/15628, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA a carico di [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, e di [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà.
2. **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** dell'abitazione in relazione al cespite pignorato, con **sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di**

abitazione del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla Sig.ra [REDACTED], quale genitore collocatario della prole.

3. **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** in favore della Regione Calabria – Dipartimento n° 9 contro [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, e contro [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 17/05/2007 al n° 9167 RG e n° 5615 RP.

Si ritiene utile indicare, ai fini della pubblicità immobiliare, alcune peculiarità del succitato Atto unilaterale d'obbligo edilizio in favore della Regione Calabria – Dipartimento n° 9: “*I signori [REDACTED] dichiarano di conoscere tutti i vincoli e gli obblighi nascenti dalle norme in materia e fra l'altro dell'art. 11 dell'avviso pubblico approvato con la delibera approvata dalla G.R. del 22/09/2003 n. 699. i signori [REDACTED] dichiarano, pertanto, di essere a conoscenza che: 1) devono occupare personalmente l'alloggio, oggetto del beneficio, per non meno di un quinquennio, decorrente dalla data di erogazione del contributo regionale; 2) l'appartamento acquistato potrà essere alienato o locato, nei primi cinque anni decorrenti dalla data dell'atto notarile d'acquisto, solo previa autorizzazione della Regione Calabria, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine l'alloggio stesso potrà essere alienato o locato; 3) in caso di alienazioni successive, il contributo già erogato e trasferito in capo all'acquirente a condizione che questi sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro cioè alla data dell'atto notarile di acquisto, restando inteso che: - il contributo già corrisposto dovrà essere restituito parzialmente o totalmente alla Regione nell'ipotesi che il nuovo acquirente, in riferimento alla sua fascia di reddito di appartenenza, abbia diritto ad un minore contributo o a nessun contributo; - il contributo già corrisposto non potrà subire aumenti nell'ipotesi che il nuovo acquirente appartenga ad una fascia di reddito più bassa dello stesso assegnatario del contributo. In tutti i casi di vendita dell'immobile, entro quindici anni dalla data di erogazione del beneficio, la possidenza dei requisiti in capo all'acquirente dovrà essere accertata dalla Regione. Decorsi quindici anni, dalla data di erogazione del beneficio, cessa qualsiasi obbligo e vincolo nei confronti della Regione. I signori [REDACTED] si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a riprodurre testualmente i suddetti commi del presente articolo nei successivi atti di trasferimento dell'appartamento, con obbligo di trascrizione”.*

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dal Certificato Notarile ventennale sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, agli atti, e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, 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 sui soggetti, alla data del 09/04/2018, gravano le formalità di seguito descritte.

Iscrizioni:

- Atto Notarile Pubblico del 15/09/2005 a favore Banca Nazionale del Lavoro Società per Azioni.

ISCRIZIONI CONTRO

1. **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Nota di iscrizione del 15/09/2005
Registro generale 20260

Sezione A – Generalità

Registro particolare 5087
Numero Repertorio 56476/15628 del 14/09/2005

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

D257 – DAVOLI (CZ)

Catasto

FABBRICATI Sez. Urb. - Fgl. 6

Part. 1737

Sub. 8

Natura

A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 6 vani

Indirizzo

CONTRADA MARINCOLA

N. Civico -

Piano T-1

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SOCIETA' PER AZIONI**
 Sede: **ROMA (RM)**
 Codice Fiscale: **00651990582**
 Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED] (M)
 Nato a: [REDACTED]
 Quota: **½** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.2 [REDACTED]
 Quota: **½** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento Immobili del 19/07/2017 a favore del creditore procedente.

TRASCRIZIONI CONTRO**1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI****Sezione A – Generalità**

Nota di trascrizione del **19/07/2017** Registro particolare **7239**
 Registro generale **9410** Numero Repertorio **2592** del **07/06/2017**

Sezione B – Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n.1 **D257 – DAVOLI (CZ)**
 Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. **6** Part. **1737** Sub. **8**
 Natura **A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Consistenza **7,5 vani**
 Indirizzo **CONTRADA MARINCOLA** N. Civico - Piano **T-1**

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**
 Sede: **ROMA (RM)**
 Codice Fiscale: **09339391006**
 Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED]
 Nato a: [REDACTED] il **24/08/1970**
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Quota: **½** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

Soggetto n.2 [REDACTED]
 Nato a: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Quota: **½** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) PROPRIETA'**

- Sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione del 20/04/2010 a favore della [REDACTED].

TRASCRIZIONI CONTRO**2. SENTENZA DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE CON ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONE****Sezione A – Generalità**

Nota di trascrizione del **20/04/2010** Registro particolare **4141**
 Registro generale **6058** Numero Repertorio **1101** del **25/03/2010**

Sezione B – Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n.1 **D257 – DAVOLI (CZ)**
 Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. **6** Part. **1737** Sub. **8**
 Natura **A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** Consistenza **7,5 vani**
 Indirizzo **CONTRADA MARINCOLA** N. Civico - Piano **T-1**

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

Soggetto n.1 [REDACTED]
 Nato a: [REDACTED]
 Quota: **1/1** relativamente all'unità neg. **1** Diritto: **(1) ABITAZIONE**

CONTRO
 Soggetto n.1 [REDACTED]
 Nato a: [REDACTED] il 24/08/1970
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) ABITAZIONE

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/05/2007 a favore della Regione Calabria – Dipartimento n.9.

TRASCRIZIONI CONTRO

3. **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Nota di trascrizione del 17/05/2007 Registro particolare 5615
 Registro generale 9167 Numero Repertorio 649487/19047 del 14/05/2007

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **D257 – DAVOLI (CZ)**
 Catasto **FABBRICATI** Sez. Urb. - Fgl. 6 Part. 1737 Sub. 8
 Natura **A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Consistenza 7,5 vani
 Indirizzo **CONTRADA MARINCOLA** N. Civico - Piano T-1

Sezione C – Soggetti

A FAVORE

1.1 REGIONE CALABRIA – DIPARTIMENTO N.9
 Sede: **CATANZARO (CZ)**
 Codice Fiscale: **02205340793**
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

Soggetto n.1 [REDACTED] (B) il 24/08/1970
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Quota: ½ in regime di comunione legale con Forte Marinella Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

Soggetto n.2 [REDACTED]
 Nato a: **NAPOLI (NA)** [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Quota: ½ in regime di comunione legale con [REDACTED] Diritto: (1) PROPRIETA'

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, non sussistono altre trascrizioni di pignoramento diverse da quello originante la presente procedura espropriativa, pertanto, **non sono pendenti altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

Costi Cancellazioni

Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

1. n° 1 cancellazione di pignoramento.
2. n° 1 cancellazione di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge.
3. n° 1 cancellazione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.
4. n° 1 cancellazione di Atto unilaterale d'obbligo edilizio in favore della Regione Calabria – Dipartimento n° 9.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria	€ 40,00 +
Imposta di bollo	€ 60,00 +
Imposta ipotecaria	€ 200,00 =
Totale	€ 300,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA

Tassa ipotecaria	€ 40,00
------------------	---------

Per un importo complessivo di:

€ (300,00 x 3) + € 40,00 = € 940,00 ≈ € 950,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte.

Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 400,00 per ogni operazione, ovvero € 400,00 x 4 = € 1.600,00.

QUESITO n° 9 – Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

A seguito delle verifiche compiute si è stabilito che il bene di che trattasi non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n° 10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

In merito alla proprietà del bene, l'immobile è di **piena proprietà degli esecutati**, in ragione di ½ ciascuno, in virtù di atto di **compravendita**.

Da precisare però che, a carico dei debitori sono emerse le seguenti formalità:

1. **ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 15/09/2005 al n° 20260 RG e al n° 5087 RP**, Notaio Andreacchio Antonio del 14/09/2005 Rep. n° 56476/15628, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA a carico di Scalinci Massimo, titolare della quota di ½ di piena proprietà, e di Forte Marinella, titolare della quota di ½ di piena proprietà.
2. **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** dell'abitazione in relazione al cespite pignorato, con **sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione** del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla [REDACTED], quale genitore collocatario della prole.
3. **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** in favore della Regione Calabria – Dipartimento n° 9 contro [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, e contro [REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 17/05/2007 al n° 9167 RG e n° 5615 RP.

Si ritiene utile indicare, ai fini della pubblicità immobiliare, alcune peculiarità del succitato Atto unilaterale d'obbligo edilizio in favore della Regione Calabria – Dipartimento n° 9: *“I signori [REDACTED] dichiarano di conoscere tutti i vincoli e gli obblighi nascenti dalle norme in materia e fra l'altro dell'art. 11 dell'avviso pubblico approvato con la delibera approvata dalla G.R. del 22/09/2003 n. 699. i signori [REDACTED] dichiarano, pertanto, di essere a conoscenza che: 1) devono occupare personalmente l'alloggio, oggetto del beneficio, per non meno di un quinquennio, decorrente dalla data di erogazione del contributo regionale; 2) l'appartamento acquistato potrà essere alienato o locato, nei primi cinque anni decorrenti dalla data dell'atto notarile d'acquisto, solo previa autorizzazione della Regione Calabria, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine l'alloggio stesso potrà essere alienato o locato; 3) in caso di alienazioni successive, il contributo già erogato e trasferito in capo all'acquirente a condizione che questi sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro cioè alla data dell'atto notarile di acquisto, restando inteso che: - il contributo già corrisposto dovrà essere restituito parzialmente o totalmente alla Regione nell'ipotesi che il nuovo acquirente, in riferimento alla sua fascia di reddito di appartenenza, abbia diritto ad un minore contributo o a nessun contributo; - il contributo già corrisposto non potrà subire aumenti nell'ipotesi che il nuovo acquirente appartenga ad una fascia di reddito più bassa dello stesso assegnatario del contributo. in tutti i casi di vendita dell'immobile, entro quindici anni dalla data di erogazione del beneficio, la possidenza dei requisiti in capo all'acquirente dovrà essere accertata dalla Regione. Decorsi quindici anni, dalla data di erogazione del beneficio, cessa qualsiasi obbligo e vincolo nei confronti della Regione. I signori [REDACTED] si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a riprodurre*

testualmente i suddetti commi del presente articolo nei successivi atti di trasferimento dell'appartamento, con obbligo di trascrizione”.

QUESITO n° 11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'unità immobiliare non è dotata di “Condominio e relativo regolamento”, pertanto:

1. non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione (spese condominiali ordinarie);
2. non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. non risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. non sussistono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n° 12 – Procedere alla valutazione dei beni.

Si è, quindi, proceduto alla stima del valore commerciale del bene oggetto di causa prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, oltre che la posizione, la panoramicità dei luoghi, la presenza di servizi, di aree verdi pubbliche.

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la relativa tipologia di abitazione A/2 abitazione di tipo civile, il valore **OMI Anno 2017 semestre 2** oscilla tra **€ 930,00 ed €1.150,00** al metro quadrato (fascia/zona: Suburbana/Marina di Davoli (Fascia Litoranea) - Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: abitazioni civili - Destinazione: residenziale), con una media pari a circa **€ 1.040,00**.

Successivamente si è proceduto con l'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, estrapolati dai **borsini immobiliari** pubblicati, ed inerenti il medesimo segmento dei cespiti in oggetto, che ha prodotto quale risultato un valore medio pari a **€ 960,00**.

La sottoscritta ha, quindi, proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai **criteri IVS** (Standard Internazionali di Valutazione) per la tipologia edilizia in questione.

Più precisamente, è stata presa in considerazione la metodologia dell'MCA (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato.

Il *market comparison approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile A/7, costituiti da:

- Localizzazione;
- Dimensione;
- Destinazione;
- Tipologia strutturale;
- Tipo di contratto;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Livello del prezzo – ciclo immobiliare.

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio oggetto di causa, tenendo conto della medesima categoria catastale del cespite pignorato. Successivamente, la ricerca è stata scremata tenendo in considerazione l'ubicazione (indirizzo) e la rendita catastale (dimensione u.i.). Passando alle ispezioni ipotecarie, si è proceduto effettuando la ricerca delle trascrizioni presenti sulle u.i.

dell'intero foglio negli ultimi 18 mesi che, confrontata con l'esito catastale, ha fornito gli elementi necessari per l'ulteriore restrizione alle trascrizioni per atti di compravendita: l'esito della ricerca **non ha prodotto risultati**, in quanto pur disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari questi non sono simili e/o assimilabili in quanto a stato di conservazione, tipologia, etc.

Pertanto, non avendo ulteriori elementi di riscontro, la sottoscritta ha inteso procedere con l'applicazione della media aritmetica tra il valore medio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il valore medio risultante dal Borsino Immobiliare, considerando un prezzo di mercato pari ad € **1.000,00/mq.**

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, l'elevato grado di finiture, l'accuratezza dei particolari, la tipologia abitativa, in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, si ritiene necessario applicare i coefficienti di merito/demerito in percentuale al valore di mercato particolareggiato.

In pratica, si avrà:

€ 1.000,00/ mq	+ 5% finiture	con buoni materiali;
	+ 10% stato di conservazione	nuova costruzione;
	+ 5% luminosità	buona;
	+ 5% esposizione	esterna;
	+ 00% edificio tra 1 e 20 anni	ottimo stato;
	+ 5% riscaldamento	autonomo;

$$€ 1.000,00 \times (1,05 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05) = € 1.000,00 \times 1,33 = € \mathbf{1.330,00/mq.}$$

Le superfici rilevate dell'intera unità immobiliare, sono le seguenti (cfr. **Allegato 5**):

PIANO SEMINTERRATO

Sup. Utile	mq 49,70	
Sup. Lorda	mq 60,35 (al 60%) =	mq 36,21

PIANO RIALZATO

Sup. Utile	mq 48,15	
Sup. Utile scale	mq 6,40	
Sup. Lorda		mq 65,51

PIANO PRIMO

Sup. Utile	mq 44,20	
Sup. Utile scale	mq 7,15	
Sup. Lorda		mq 65,51

Sup. Lorda balcone mq 16,80 (al 25%) = **mq 4,20**

Sup. corte di pertinenza mq 45,00
mq 25,00 (al 15%) = **mq 3,75**
mq 20,00 (al 5%) = **mq 1,00**

Totale: **mq 176,18**

VALORE VENALE = mq 176,18 x €/mq 1.330,00 = € **234.319,40**

Ai fini della determinazione del valore effettivo dell'immobile, occorre però considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, a parere, può essere stimato in una detrazione massima pari a circa il 15%, oltre ad un'ulteriore detrazione per la crisi in cui verte il mercato immobiliare della zona, pari a circa il 5%.

Pertanto, si avrà:

€ 234.319,40 – 15% = € 199.171,49

€ 199.171,49 – 5% = € 189.212,91

€ 189.212,91 ≈ € **189.220,00**

PREZZO A BASE D'ASTA = € 189.220,00

QUESITO n° 13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Trattasi di unità immobiliare in piena proprietà in comunione legale degli esecutati, in ragione di ½ ciascuno, dunque non è possibile procedere alla valutazione in quota.

QUESITO n° 14 – Acquisire le certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sottoscritta C.T.U. Ing. Maria Cilurzo ha acquisito, per l'espletamento dell'incarico ricevuto, la seguente documentazione in ordine alle Certificazioni di Stato Civile e dell'Ufficio Anagrafe:

1. COMUNE DI DAVOLI:
 - a. Certificato cumulativo di [REDACTED] in data 28/03/2018;
 - b. Certificato di residenza storico di [REDACTED] in data 28/03/2018;
 - c. Stato di famiglia di [REDACTED] in data 28/03/2018.
2. COMUNE DI GUARDAVALLE:
 - a. Certificato di stato civile di [REDACTED] in data 29/03/2018;
 - b. Certificato di residenza storico di [REDACTED] in data 29/03/2018.
3. COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO:
 - a. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di [REDACTED] [REDACTED] in data 04/04/2018. **Annotazioni:** *in esecuzione a quanto disposto dal comma 1, parte 2 dell'art. 4 della legge 1/12/1970 n. 898, in data 15/04/2015 il Sig. [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale Ordinario di Catanzaro per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.*

Si rileva che con sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla [REDACTED], quale genitore collocatario della prole.

RIEPILOGO LOTTO UNICO:

Abitazione in casa in linea. Proprietà piena ed intera in comproprietà, per la quota di ½ ciascuno, dell'unità immobiliare ubicata a Davoli in viale della Repubblica traversa I. Su tre livelli fuori terra, si articola in: Piano Terra composto da Cucina / Salone (mq 26,15), Camera Letto (mq 14,52), Bagno (mq 5,00), Disimpegno (mq 4,00); Piano 1° Salone (mq 26,18); Cucina (mq 16,71); Bagno (mq 5,25), Scala (mq 6,40), Balcone 1 (mq 5,75) Balcone 2 (mq 3,36); Piano 2° Camera Letto 1 (mq 15,00); Camera Letto 2 (mq 13,20); Camera Letto 3 (mq 8,30); Bagno

(mq 5,40); Scala (mq 7,15); Disimpegno (mq 2,30); Balcone 1(mq 5,75); Balcone 2 (mq 3,36); oltre Piano sottotetto mansardato non abitabile (mq 48,50);

Confina a sud con strada comunale denominata Viale della Repubblica traversa I, a nord con unità abitativa di altra proprietà, identificato al fg. 6 p.lla 1737 sub. 9, a ovest con unità abitativa di altra proprietà, identificato al fg. 6 p.lla 1737 sub. 6, a est con strada comunale denominata Via Enrico Berlinguer.

PREZZO A BASE D'ASTA = € 189.220,00

Dettaglio

Descrizione catastale

N.C.E.U. del Comune di Davoli, fg. 6, p.la 1737, sub 8, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale: Totale 148 mq – Totale escluse aree scoperte 144 mq, Rendita Euro 464,81, in Viale della Repubblica I traversa, c.da Marincola snc., piano terra, 1° e 2°.

È stata realizzata su un lotto di terreno riportato nel Catasto terreni del Comune di Davoli al Fg. 06 Part.lle 146, 147, 148, 299, 439, 446 e 640.

Pertinenza catastale

- [REDACTED] Abitazione per 1/1 *
- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Confini catastali

Dall'estratto di mappa si evince che il fabbricato, per come sopra catastalmente individuato, confina:

- a sud con strada comunale denominata Viale della Repubblica traversa I;
- a nord con unità abitativa di altra proprietà, identificato al fg. 6 p.la 1737 sub. 9;
- a ovest con unità abitativa di altra proprietà, identificato al fg. 6 p.la 1737 sub. 6;
- a est con strada comunale denominata Via Enrico Berlinguer.

Ubicazione dell'immobile

Comune di Davoli, in Viale della Repubblica I traversa, c.da Marincola snc.

Qualità dell'immobile

Abitazione in casa in linea. Su tre livelli fuori terra, si articola in: Piano Terra, Piano 1°, Piano 2° oltre Piano sottotetto mansardato non abitabile;

L'immobile è in uno stato di buona conservazione, presenta un elevato grado di finiture e un'accuratezza dei particolari.

Composizione

- PIANO TERRA		
Cucina / Salone	=	mq 26,15
Camera Letto	=	mq 14,52
Bagno	=	mq 5,00
Disimpegno	=	mq 4,00
- PIANO PRIMO		
Salone	=	mq 26,18
Cucina	=	mq 16,71
Bagno	=	mq 5,25
Scala	=	mq 6,40

Balcone 1 = mq 5,75
 Balcone 2 = mq 3,36

- PIANO SECONDO

Camera Letto 1 = mq 15,00
 Camera Letto 2 = mq 13,20
 Camera Letto 3 = mq 8,30
 Bagno = mq 5,40
 Scala = mq 7,15
 Disimpegno = mq 2,30
 Balcone 1 = mq 5,75
 Balcone 2 = mq 3,36

- PIANO SOTTOTETTO MANSARDATO

Locale = mq 48,50

Provenienza dei beni

La **piena proprietà dei cespiti pignorati**, è pervenuta agli esecutati per la quota di ½ ciascuno, in virtù di **atto di compravendita del 14/09/2005, Rep. n° 56475, Racc. n° 15627** rogito notaio Dott. Antonio ANDREACCHIO, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 15/09/2005, R.P. n° 11721, R.G. n° 20259. In tale atto, gli esecutati acquistavano il bene pignorato, in regime di comunione legale, per la quota di ½ ciascuno, da potere di Ciaccio Michele.

Ai fini della verifica ultraventennale della proprietà, a seguito di controllo incrociato con le visure storico – catastali ed ipocatastali effettuate sia per soggetto che per immobile, è emerso che il terreno su cui insistono i cespiti è pervenuto a Ciaccio Michele in parte per **atto di permuta**, Notaio Rao Edda, del **30/03/1994 Rep. n° 30474/1** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 15/04/1994 al n° 6886 RG e n° 5792 RP, e per **atto di compravendita** Notaio Rao Edda, del **30/03/1994 Rep. n° 30474/2** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 15/04/1994 al n° 6887 RG e n° 5793 RP; ed in parte per **atto di compravendita** a rogito Notaio Martelli Luigi, del **13/07/1978 Rep. n° 18290** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 29/07/1978 al n° 11877 RG e n° 10776 RP.

Comproprietari: **SI. Entrambi i debitori escussi per ½ ciascuno.**

Occupazione: L'unità immobiliare pignorata, è **libera** da contratti di locazione registrati. In realtà, la stessa è occupata dai debitori esecutati.

Censo, livello, uso civico: Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico. In merito alla proprietà del bene, l'immobile è di **piena proprietà degli esecutati**, in ragione di ½ ciascuno, in virtù di atto di **compravendita**.

Regime patrimoniale

Dalla richiesta effettuata presso il Comune di San Pancrazio Salentino – Anagrafe - Servizi Demografici, dall'Estratto per riassunto di Matrimonio, è emerso che in data 15/04/2015 il Sig. XXXXXXXXXX hanno presentato ricorso al Tribunale Ordinario di Catanzaro per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Si rileva che con sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di abitazione del Tribunale Ordinario di Catanzaro rep. n° 1101, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di

Catanzaro il 20/04/2010 al n° 6058 RG e n° 4141 RP, il diritto di abitazione (piano 1° e 2°) è stato assegnato alla [REDACTED], quale genitore collocatario della prole.

Spese condominiali: **NO**

Vincoli edificatori

L'unità immobiliare in oggetto **non soggiace** a vincoli storico –artistici;

L'intero immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in epigrafe indicata, **ricade in area a rischio attenzione R/2** essendo stato il territorio di Davoli classificato a rischio R/2 – Rischio medio (nota Autorità di Bacino prot. 123-2644/ABR del 21.12.2005) e, pertanto, non è consentita la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale.

Formalità

trascrizioni

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota di trascrizione del 19/07/2017 Registro particolare **7239**
Registro generale **9410** Numero Repertorio **2592** del 07/06/2017
A FAVORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
CONTRO
2. SENTENZA DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE CON ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONE
Nota di trascrizione del 20/04/2010 Registro particolare **4141**
Registro generale **6058** Numero Repertorio **1101** del 25/03/2010
A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO
3. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota di trascrizione del 17/05/2007 Registro particolare **5615**
Registro generale **9167** Numero Repertorio **649487/19047** del 14/05/2007
A FAVORE: REGIONE CALABRIA – DIPARTIMENTO N.9
CONTRO

iscrizioni

2. ATTO NOTARILE PUBBLICO
Nota di iscrizione del 15/09/2005 Registro particolare **5087**
Registro generale **20260** Numero Repertorio **56476/15628** del 14/09/2005
A FAVORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SOCIETA' PER AZIONI
CONTRO

costi cancellazione: circa € 950,00 per spese vive + circa € 1.600,00 per spese tecniche.

Regolarità edilizie

Rispetto alla D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003 è stata riscontrata una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un muretto divisorio nella pertinenza esterna avente altezza pari a m. 1,00, che risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 pertanto soggetti a C.I.L.A. in sanatoria, i cui costi sono quantificabili in € 1.500,00 comprensive di spese tecniche, oltre al € 900,00 per il DOCFA di variazione catastale per diversa distribuzione interna comprensive di spese tecniche.

Altra difformità rilevata riguarda il piano sottotetto mansardato non abitabile, il quale non è riportato - in ordine alla titolarità del bene - né nell'atto di compravendita, né nell'elaborato planimetrico e né nelle planimetrie catastali dell'immobile. Per cui detto locale è ancora da censire e, alla luce degli atti in possesso della sottoscritta, non è di proprietà degli esecutati perché non trasferito con atto pubblico di compravendita e conseguentemente non risulta nemmeno accatastato.

Infine si evidenzia un'ultima difformità, forse la più notevole, ovvero il Piano Terra, attualmente adibito ad abitazione, da progetto doveva invece essere un Piano

Seminterrato adibito a Cantina/Deposito ed il cui livello di calpestio doveva essere posto ad una quota di – 0,60 m rispetto al piano di campagna.

Al momento, a parere della scrivente CTU, non è precisabile se tale abuso è sanabile in quanto la problematica investe l'intero complesso immobiliare "a case in linea" - con n° 9 u.i. – per cui necessita di un'indagine complessiva su tutto l'organismo edilizio che stabilisca, anche con l'ausilio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli, eventuali possibilità di sanatoria in relazione al "Piano Casa" o ad eventuale volumetria residua. Di sicuro, comunque, il Piano Seminterrato (allo stato Piano Terra) non può essere destinato ad abitazione in quanto la zona soggiace al vincolo di area a rischio attenzione R/2 che non consente la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale.

Agiabilità: NO

APE: NO

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. Ing. Maria Cilurzo ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 14 (quattordici) allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Squillace, lì 18/03/2018

Il C.T.U.
Ing. Maria Cilurzo