

Tribunale di Paola

Esecuzione Immobiliare N°88/12

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

	Funzione	Recapiti	Data	Firma
Elaborazione	CTU	Ing. Barbara Corea Viale Pitagora n°47 – 87027 Paola (CS) Cell. 349/8605747 Fax 0982/720229 Email barbaracorea@yahoo.it Pec ing.barbaracorea@pec.it	31/05/2016	

Sommario

Premessa	5
1 La Situazione Debitoria.....	8
2 Svolgimento delle operazioni di consulenza	9
3 Sopralluogo	11
4 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	12
1° QUESITO	12

(a.Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); c. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)).

14 2° QUESITO

..... 17

(accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato).

..... 17 **3° QUESITO**
..... 17

(proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate).

..... 17

4° QUESITO

.....

18 (indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale). 18

5° QUESITO

.....

18

(indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare).

..... 18 **6° QUESITO**
..... 19

(dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale).

..... 19 **7° QUESITO**
..... 19



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

(dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimend o compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078). 19

8°QUESITO 19

(accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio). 19 **9°QUESITO**
..... 20

(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale). 20

10°QUESITO 20

(indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto). 20

11°QUESITO
20 (determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). 20



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

La sottoscritta Ing. Barbara Corea, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza n°3745, in data 27/06/2014, ha prestato giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N. R.G.E.I. 88/2012

Il Giudice dell'esecuzione ha affidato al CTU il seguente incarico:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

- 2) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 3) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua*



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;*
 - 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 7) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;*
 - 8) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
 - 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
 - 11) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune*



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- a. restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b. invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- c. intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- d. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
- e. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- f. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- g. segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

h. provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

1 La Situazione Debitoria

La **FIDES S.p.A.** Ente Commissionario per Facilitazioni Rateali ai Lavoratori, sede legale in Via Ombrone n°2/G 00198 Roma P.IVA 00922061007, mandataria della FIN-ECO Banca ICQ S.p.A. , in forza del mandato n°30052 Racc. n°9831, stipula un contratto di cessione del Quinto dello Stipendio con il Sig., quale dipendente dell'Istituto Papa Giovanni XXIII, per un capitale ceduto di £ 29.400.000 da rimborsarsi al cessionario mediante n°84 quote mensili ciascuna di £ 350.000, da trattenersi sulla retribuzione a cura del datore di lavoro.

La cessione venne garantita da polizza di assicurazione sulla vita e contro i rischi impiego ed il contratto di cessione venne notificato al datore di lavoro, Istituto Giovanni XXIII in data 08/03/2000, costituito così terzo debitore ceduto, anche ai sensi della legge civile. La notifica venne effettuata all'Istituto Papa Giovanni XXIII datore di lavoro del Signor.

L'Istituto Papa Giovanni XXIII, datore di lavoro del Signor ha omesso il versamento di n°10 quote mensili, con scadenza 09/2000 – 06/2001 pari alla complessiva somma di £ 3.500.000.

Il Signor, quale diretto beneficiario , e solidalmente l'Istituto Papa Giovanni XXIII sono debitori del predetto importo, oltre interessi contrattuali al tasso del 4,5 % annuo a scalare dall'01/09/2000.

La Fides S.p.A. , quale mandataria della Fin-Eco Banca ICQ S.p.A. in forza del

- decreto ingiuntivo n°16068/01, provvisoriamente esecutivo, emesso dal Giudice di Pace di Roma, in data 18/09/2001, non opposto, con apposizione della formula esecutiva in data 17/10/2001 e notificato in forma esecutiva il 25/10/2001: e



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- decreto ingiuntivo n°21836/04, emesso dal Tribunale di Roma, in data 12/11/2004, notificato il 07/12/2004, munito di esecutorietà con decreto del 16/08/2011, con apposizione della formula esecutiva in data 16/08/2011

Intima e fa precetto al Sig. residente in Contrada Terra del Carmine n°19, 87030 Cleto (CS) di pagare alla FIDES un totale di € 19.729,08 oltre interessi maturati dal 01/02/2012 alla data di effettivo pagamento

L'atto di precetto notificato in data 07/03/2012 è rimasto senza esito.

Con **Atto di Pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Paola il 04/06/2012 trascritto il **09/10/2012** ai nn° 25099/R.G. e 20758/R.P. , a favore della FIDES - Ente Commissionario per Facilitazioni Rateali ai Lavoratori - contro il Signor (per il diritto di piena proprietà) fu sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobile, sito nel Comune di Cleto (CS) , Contrada Terra del Carmine n°19, e precisamente:

Appartamento costituito da 7 vani ora censito al NCEU al foglio 2 particella **222** sub **9** cat.A/3 cl.2

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi, sono state condotte una serie di attività, sintetizzate nel seguente elenco:

- Esame degli atti del procedimento;
- Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali con "*Raccomandata 1*", con ricevuta di ritorno nelle date 10 Novembre 2014, 23 Gennaio 2015 e 20 Marzo 2015;



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- Deposito Istanza di nomina del Custode Giudiziario del 03/04/2015;
- Sopralluogo e rilievi tecnici sull'immobile in data 29/10/2015, alla presenza del Custode e del Legale della procedura
- Verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- Verifica e identificazione catastale degli immobili;
- Acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;
- Ricognizioni e sopralluoghi su ciascun immobile, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- Accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- Accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94;
- Acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- Ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- Predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per ciascun lotto.



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

3 Sopralluogo

Nelle date 10 Novembre 2014, 23 Gennaio 2015 e 20 Marzo 2015 sono state convocate le Parti per il sopralluogo, avvisate a mezzo "Raccomandata 1" con ricevuta di ritorno il Debitore, Sig. , a mezzo "Pec" l'Avv. Rosaria Zaccaria, legale del Creditore Procedente, e l'Avv. Giuseppe Filice, legale della Parte Debitrice. Sul luogo oggetto di causa, come indicato sui verbali in Allegato, erano assenti tutti i convocati.

Il 29/10/2015 alla presenza del debitore esecutato, che acconsentiva bonariamente l'accesso, del custode, del legale della procedura, è stato possibile ispezionare l'unità immobiliare oggetto di causa, attraverso rilievi fotografici e metrici.



4 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

1° QUESITO

(a. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); c. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente : comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)).

a. All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- ❖ Ispezione Ipotecaria ventennale in bollo, a partire dall'08/10/1992 a tutto il 09/11/2012 rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 03/01/2013, inizio ispezione del 31/12/2012;
- ❖ Planimetrie catastali, Estratto di Mappa,
- ❖ Visura Storica Catastale per immobile al 18/12/2012

La documentazione sopra elencata risulta essere completa.

b. Sulla base della documentazione in atti si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Paola il 04/06/2012, trascritto il 09/10/2012 ai n°25099/RG e 20758/RP in favore della FIDES (ENTE COMMISSIONARIO PER FACILITAZIONI RATEALI AI LAVORATORI S.P.A.) con sede in Roma e contro il signor per diritto di piena proprietà quota 1/1, sui cespiti sopra descritti.



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- c. In atti era presente planimetria catastale ed estratto di mappa dell'Agenzia del Territorio di Cosenza inerenti gli immobili di cui la causa in esamina.
- d. L'unità immobiliare è posizionata in Contrada del Carmine n°19, nel Comune di Cleto (CS), è possibile recarsi sul posto procedendo in direzione Nord su SP245, svoltando a destra, percorrendo circa 250 m, seguendo le indicazioni che portano verso Agriturismo "La Gioiosa".

È costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno realizzato ante settembre 1967 e l'altro è stato costruito abusivamente, ma condonato con rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria in data 08/08/2007, come di seguito indicato.

Il fabbricato si trova in zona agricola. Nelle vicinanze non esistono servizi quali, supermercati o negozi di altro tipo. La Stazione Ferroviaria più vicina si trova nel comune di Amantea a circa 20 km di distanza. È presente un viottolo, nella corte antistante, che consente il passaggio pedonale. Dall'Atto di Divisione e Donazione (All. D) Rep. N°96548 Racc. N°30884 acquisito presso lo Studio del Notaio, dottor Mario Bilangione, viene descritto come *"appartamento per civile abitazione non di lusso, da cielo a terra composto di vani catastali 6 (sei) distribuiti tra piano terra e primo con annessa corte di esclusiva pertinenza, confinante con appartamento assegnato a, quota assegnata a e corte comune."* L'unità immobiliare, contraddistinto con il civico n°19, è composta da:

→ cantina, disimpegno, vano scala, soggiorno, cucina, e ripostiglio al piano terra; →

tre camere da letto, disimpegno e WC al primo piano.

Dal confronto tra quanto rilevato sia metricamente sia fotograficamente nel corso del sopralluogo e quanto riportato sulle planimetrie catastali in atti e soprattutto con riferimento alla



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

documentazione acquisita presso il Comune di Cleto, è stato possibile accertare una conformità fra la documentazione acquisita e lo stato dei luoghi.

Livello Terra composto da:

- cantina sup. commerciale 27,83 mq (cfr. All.B Foto 16 a Foto 21)
- disimpegno/ingresso sup. commerciale 7,14 mq (cfr. All.B Foto 9)
- ripostiglio sup. commerciale 3,20 mq (cfr. All.B Foto 15)
- vano scala sup. commerciale 4,20 mq (cfr. All.B Foto 10)
- soggiorno sup. commerciale 18,06 mq (cfr. All.B Foto 13,14)
- cucina sup. commerciale 15,96 mq (cfr. All.B Foto 11,12)
- corte edilizia di 162,60 mq

▪ Livello Primo composto da:

- Camera da letto 01 sup. commerciale 31,08 mq (cfr. All.B Foto 24,25)
- Camera da letto 02 sup. commerciale 16,77 mq (cfr. All.B Foto 30,31)
- Camera da letto 03 sup. commerciale 17,55 mq (cfr. All.B Foto 32,33)
- disimpegno sup. commerciale 4,18 mq (cfr. All.B Foto 23) -
- vano scala sup. commerciale 4,20 mq (cfr. All.B Foto 22)
- bagno sup. commerciale 5,72 mq (cfr. All.B Foto 28,29)
- balcone sup. commerciale 7,65 mq (cfr. All.B Foto 26,27)

La superficie dell'unità immobiliare è così suddivisa:

- **Totale superficie commerciale = 119,66 mq**
- **Balcone = 7,65 mq**
- **Cantina = 27,83 mq**



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- **Vano scala** complessivo per livello = **8,40 mq**
- **Corte edilizia** = **162,60 mq**

Le rifiniture dell'appartamento sono di media qualità, la manutenzione è presente all'interno dell'appartamento, tranne nel vano scala e nella camera da letto 01 (All. B Foto 34,35,36) sulle cui pareti sono evidenti macchie di umidità e lesioni. La manutenzione è pressoché assente all'interno della cantina ove sono presenti vistose macchie di umidità e profonde lesioni alle pareti (All. B Foto 19,20).

Il fabbricato nel complesso è allineato alle caratteristiche del luogo.

In particolare:

- pavimenti in piastrelle 15x30 cm e 20 x 20 cm;
- riscaldamento con termo-camino e pompe di calore;
- infissi interni (porte) in legno;
- bagno provvisto di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie;
- rivestimenti murali in piastrelle (bagni e angolo cottura) e pitture;
- doppi infissi esterni in alluminio anodizzato;
- portoncino di ingresso, non blindato, in alluminio anodizzato;

cantina:

- pavimento in pietra;
- portoncino d'ingresso in legno;
- finestra in legno;
- pareti privi di intonaco e/o pitture;

2° QUESITO

(accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato).



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo, si è riscontrato che i dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti.

3° QUESITO

(proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate).

Non è necessario eseguire variazioni, i dati catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio sono coerenti con lo stato dei luoghi. In particolare, nella corte esclusiva dell'appartamento, all'esterno dell'immobile, sul retro, Lato ovest, (All. B foto 5,6,7) sono stati ricavati due corpi in muratura, di modeste dimensioni, adibiti a ripostiglio e capanno per attrezzi. Tali difformità edilizie sono irrilevanti ai fini urbanistici e quindi non rientrano sicuramente nei casi di cui al disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, co. 6 della L. 28 Febbraio 1985, n. 47

Sono presenti, inoltre, due tettoie (corpi strutturali facilmente rimovibili), una al piano terra (All. B foto 37,38), a copertura della porta d'accesso dalla cucina alla corte esterna, e una che copre il balcone, esistente ed autorizzato, al primo piano (All. B Foto 26).

Tali variazioni, abusive, non saranno oggetto di stima e non pregiudicheranno la valutazione dell'immobile nel complesso.

4° QUESITO

(indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale).

In riferimento alla conformità del fabbricato allo strumento Urbanistico, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cleto (All. E), non può pronunciarsi in quanto il fabbricato è stato realizzato non già su permesso di costruire regolare, ma abusivamente e poi condonato in deroga a quelli che erano i parametri urbanistici vigenti.

5° QUESITO



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

(indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare).

L'immobile , sito in Contrada Terra del Carmine n°19, identificato nel NCEU al Foglio n°2, Part n°222 sub 9 (ex sub. 2, giusta variazione catastale n° 032694.001.2010 del 22/09/2010) consiste di due corpi di fabbrica , di cui uno realizzato ante settembre 1967 e l'altro è stato costruito abusivamente, ma condonato con rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria in data 08/08/2007, pratica edilizia prot. N°814 del 29/03/1986 ed intestata alla sig.ra e residente in Cleto (CS) nella stessa abitazione. Dall'attestazione fornita dal competente U.T.C. risulta inoltre che non è stato rilasciato un Certificato di Abitabilità/Agibilità secondo i dettami del D.P.R. 380/01. Il fabbricato è conforme alle previsioni della Concessione edilizia in sanatoria e per esso, dopo il rilascio della medesima concessione, è stata depositata solamente una S.C.I.A. per la manutenzione ordinaria per l'Installazione di un Impianto Fotovoltaico sul tetto del fabbricato con potenza di 4,6 kw .

L'area dov'è ubicato il fabbricato si trova in una zona classificata in frana dal PAI Regionale come R3.

L'area in esame ricade, sia nel vigente strumento urbanistico (P.d.F.) che nell'adottato PSA, in zona agricola E.

L'area in esame ricade, dal punto di vista sismico, in zona di 1° Categoria.

6°QUESITO

(dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale).

Si tratta di un'unità immobiliare distinta e separata, identificata catastalmente, che quindi allo stato di fatto in cui si trova, può essere venduta senza la necessità di intraprendere alcun provvedimento.

7°QUESITO

(dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimend o compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078).



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

L'immobile è pignorato nella sua totalità poiché il proprietario, Sig. (fg. 2 part.IIa 222 sub 9), è iscritto quale debitore nei confronti della FIDES., creditore procedente. S.p.A. creditore procedente.

8° QUESITO

(accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio).

L'unità immobiliare è nella piena disponibilità del sig. , residente in Cleto (CS) Contrada Terra del Carmine n°19.

Questi è divenuto proprietario con Atto di divisione fra vivi, trascritto al 09/11/2009, RG n 35370, RP n 25101, Repertorio n 96548/30884, Notaio Bilangione Mario,(All. D) come altresì riportato dall'Ispezione Ipotecaria per il periodo 08/10/1992 – 09/11/2012, e dal Certificato storico per immobile n. RM1200193 del 18/12/2012.

Non risultano registrati, presso l'ufficio del registro, degli atti privati, contratti di locazione o altra natura. Non esistono, dalla documentazione fornita alla scrivente e dalle dichiarazioni messe a verbale dalle parti in causa, comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191

9° QUESITO

(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale).

Il bene immobile, oggetto di procedura, non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

10° QUESITO

(indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto).



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Non esiste alcuno dei vincoli menzionati nel presente quesito dalla documentazione fornita alla scrivente e dalle dichiarazioni messe a verbale dalle parti in causa e dalle verifiche esperite dal custode giudiziario .

11° QUESITO

(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari pignorate, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato). Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità.

La stima sarà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati mediante indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed eseguiti:

- contattando telefonicamente e di persona agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati,
- mediante i valori riportati sul sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio in particolare le



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Quotazioni Immobiliari riportate sulla banca dati dell'Osservatorio Mobiliare Italiano (O.M.I.)

- sulla scorta dei valori di mercato di immobili simili noti alla scrivente.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore venale d'unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In definitiva i parametri presi a riferimento sono i seguenti:

Parametri di Mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima		
FONTE	ABITAZIONI CIVILI	
	Minimo €/mq	Massimo €/mq
Agenzie Immobiliari	500	600
Conoscenza diretta	400	600
Agenzia del Territorio (OMI)	<u>250</u>	<u>295</u>

Il parametro valutativo sarà scelto tenendo in considerazione tutti i valori riportati dalle varie fonti, anche se, maggior credito sarà attribuito a quello ufficiale dell'Agenzia del Territorio, sulla scorta però del sopralluogo effettuato e quindi delle reali condizioni delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Come si può rilevare dalle planimetrie allegate alla presente (*cfr. Allegato A*), per il



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

calcolo delle superfici da utilizzare per la stima del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in oggetto, ci si deve riferire ai valori delle stesse opportunamente ragguagliate secondo i Coefficienti di Ponderazione D.P.R 138/1998 e che vengono riportati nella seguente tabella:

Unità immobiliare identificata al foglio di mappa n°2 particella n°222 sub.9, Comune di Cleto (CS)

Descrizione	Superficie Lorda - commerciale (mq)	Coeff. Ponderazione D.P.R. 138/98	Superficie Ragguagliata (mq)
Immobile	119,66		119,66
Terrazzi /balcone	7,65	30%	2,30
Cantina	27,83	25%	6,96
Vano scala	8,40	15%	1,26
Corte edilizia	162,60	10%	16,26
		Totale	146,44

Stima del valore di mercato dell'Unità Immobiliare

Tipologia: Appartamento

Superficie Totale	146,44mq
Parametro scelto per la stima del valore di mercato più probabile per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	500,00 €/mq



Esecuzione Immobiliare N°88/12 – FIDES S.p.A. contro

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

VALORE di MERCATO	73.220,00 €
-------------------	--------------------

I valori ricavati sono da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita determinato in modo prudentiale, considerando:

- le caratteristiche intrinseche dei cespiti;
- le caratteristiche del mercato di riferimento;
- la collocabilità dei cespiti nel mercato con particolare riferimento alle dimensioni della domanda.

Con la presente relazione tecnica d'ufficio ritengo di aver adempiuto all'incarico conferitomi e rimango a disposizione del Giudice per ogni e qualsiasi eventualità.

II



C.T.U.

Ing. Barbara Corea

