

Onorevole

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnica d'ufficio, ordinata dal sig. Giudice dottoressa Brunella Converso, redatta in merito all'Esecuzione Immobiliare n°48/2015 promossa da MICOS Banca s.p.a. (ora Che Banca! s.p.a.) contro Settecerze Francesca e Amato Rosanna, cespiti siti in Scalea (CS).

p.u. 28 ottobre 2016

IL C.T.U.



PREMESSA

Con avviso telefonico ricevuto dalla Cancelleria "esecuzioni immobiliari" del Tribunale Ordinario di Paola, la S.V. Ill.ma disponeva la mia nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n°48/2015 R.G.E.I. fissando per il giorno 23 febbraio 2016 alle ore 9.00 la comparizione per la prestazione del giuramento e la proposizione dei quesiti.

Successivamente alla data sopra detta alle ore 9.00, in ossequio al disposto del decreto da Ella emesso, comparivo in cancelleria e dopo aver accettato l'incarico, rendevo responsabilmente, il giuramento di rito ed apprendevo la natura del mandato sottoscrivendolo alla presenza del cancellerie dott.ssa Franca Mancuso.

Dalla consultazione telematica della procedura sopra specificata estrapolavo quanto necessario al fine di rispondere compiutamente ai quesiti postimi dal G.E.

Dalla documentazione raccolta, è emerso che i beni, oggetto di pignoramento, sono situati nel Comune di Scalea e dopo aver individuato con esattezza l'ubicazione ho predisposto quanto necessario per l'indagine urbanistica presso l'U.T.C. del Comune di Scalea. In realtà la richiesta e raccolta della documentazione è stata laboriosa e dispendiosa in termini di tempo, in quanto per reperire il fascicolo del fabbricato sono stati necessari diversi accessi. Tuttavia dopo l'ennesimo tentativo ho potuto visionare il fascicolo e estrarre in copia quanto necessario per poter effettuare visita sopralluogo. Quindi con lettera raccomandata A/R dell'otto ottobre 2016 comunicavo alle parti esegutate,



che in data 17 ottobre alle ore 11.45 avrei dato inizio alle operazioni peritali dando come recapito il luogo oggetto di esecuzione.

Sul posto, era presente la signora Amato Rosanna e dopo aver motivato la mia presenza sul luogo, mi concedeva gentilmente l'accesso sui beni da ispezionare. Senza alcun problema, ho potuto effettuare il sopralluogo eseguendo misurazioni di controllo con le mappe e planimetrie in mio possesso ritraendo con fotografie lo stato di fatto dei luoghi.

In fine ho redatto, come di consueto, verbale di sopralluogo che fa parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

RISPOSTA AI QUESITI

- 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;

Dalle indagini esperite si è accertato che i dati ipocatastali, catastali ed urbanistici rilevati, individuano esattamente i beni oggetto di stima, per come riportato nell'atto di pignoramento e risulta altresì completa la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

Le unità immobiliari urbane distinte in catasto fabbricati del Comune di Scalea al foglio di mappa 10 particella 237 sub 2, sub 3 e sub 4 risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come riportato nel fascicolo dell'esecuzione e risultano essere le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta in data 11/10/2005 al n°39594/14872 a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito del Notaio Stanislao Amato di Belvedere marittimo del 07/10/2005 rep. 107862 a favore di Micos Banca s.p.a. con sede in Milano via A. Manuzio n. 7 – Contro Amato Rosanna nata a Scalea il 16/11/1954 quale terzo datore di ipoteca e quale debitore non datore di ipoteca Settecerze Francesca nata a Belvedere Marittimo il 10/12/1979 (capitale €. 80.000, ipoteca €. 120.000, durata anni 20;
- **Verbale Pignoramento immobili** del 20 luglio 2015, Trascritto al n. 16200/13289 emesso dal tribunale di Paola in data 15/04/2015 rep. 4340 a favore di Che Banca! s.p.a. con sede in Milano contro Amato Rosanna nata a Scalea il 16/11/1954);

Tutti i cespiti risultano intestati ad Amato Rosanna nata a Scalea CS il 16/11/1954.



2) descrive, 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esteri ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città;

Descrizione degli immobili:

I beni oggetto di valutazione fanno parte di uno stesso corpo di fabbrica, ed è situato nel Comune di Scalea alla località S. Barbara n. civico 2. Le condizioni generali di tutte e tre le unità immobiliari sono buone sia per le facciate esterne che per le rifiniture interne e confinano sul lato nord, ovest e sud con la particella di terreno n. 974 e sul lato est in aderenza con la particella edificata 976.

La destinazione d'uso dei cespiti è la seguente:

- U.I.U. foglio 10 particella 237 sub 3 piano terra – civile abitazione di mq. netti 73.00 ;**



- ☒ U.I.U. foglio 10 particella 237 sub 2 piano primo – civile abitazione di mq. netti 115.00;
- ☒ U.I.U. foglio 10 particella 237 sub 4 piano terra – magazzino/deposito di mq. netti 42,5.

Come risulta dagli atti visionati, il fabbricato è stato edificato prima del 1967 e successivamente non è stato oggetto di particolari modifiche che richiedessero permessi e/o autorizzazioni particolari, la struttura portante verticale è del tipo a muratura ordinaria ben dimensionata e non si notano lesioni o cedimenti del terreno che possano destare sospetto sulla stabilità del manufatto, anche i solai sono di buona fattura e resistenza e la copertura è a tetto a due falde e si presenta in buono stato.

Gli infissi risultano essere completi ed integri così come le porte interne, i pavimenti e le pitturazioni tutti di qualità medio – commerciale.

Gli impianti, sia termici, elettrici che idrici sono funzionanti e di buona fattura.

La sistemazione esterna è ordinaria ma bisognevole di alcuni accorgimenti migliorativi, nel contesto accettabile.

In merito alla zona ove ricadono i cespiti, bisogna evidenziare che gli stessi insistono fuori dalla perimetrazione urbana del Comune di Scalea e mancano i servizi primari, raggiungibili solamente in macchina o con mezzi pubblici che, se pur presenti, hanno una frequenza modesta. Il centro abitato di Scalea si raggiunge tramite la statale 504 da percorrere per circa tre chilometri.

3) 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Si è accertata positivamente la conformità della descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

4) 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.

I beni da valutare non necessitano di variazione catastale e le piccole difformità riscontrate non incidono sulla rendita catastale stessa e non necessitano di nuova planimetria.

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

Lotto già edificato a scopo abitativo senza ulteriori incrementi di volumetria.

6) 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 degli 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.

Esiste dichiarazione di abitabilità (oggi agibilità) rilasciata dal Comune di Scalea in data 21 luglio 1997 che si allega in copia.

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Ogni cespite oggetto di pignoramento rappresenta di per se un lotto, in quanto distinti catastalmente ed autonomamente funzionanti e capaci di produrre reddito singolarmente.

8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini nonché 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 comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; L'esperto dovrà procedere, 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.

I cespiti non sono pignorati pro – quota.

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Dalle indagini esperite, i cespiti sono occupati dalla signora Amato Rosanna (esecutata) e familiari ove ritiene la residenza.

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

Nulla da relazionare in merito.

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza dei 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.



Per il bene oggetto della presente relazione, non esistono vincoli di nessuna natura .

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e 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 ma 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 una nuda proprietà).

Valutazione dell'immobile:

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato, cristallizzato al momento della stima, è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa essenzialmente sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dei cespiti con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato espletate nella zona per beni simili e dalla consultazione di diversi operatori specializzati nel settore immobiliare. (*Flavio Paglia stima e rating immobiliare*).



Considerato che i beni sono posti in zona periferica, che esiste un mercato relativamente attivo, anche se modestissimo, per beni simili tant'è che risultano da indagini esperite, alcune recenti contrattazioni di compravendita andate a buon fine, ove i prezzi rilevati non si discostano da una forchetta tra €.600,00 ed €.850,00 al mq. e dalle diverse esperienze professionali avute ed affini a questa, ritengo di poter attribuire, al beni in esame, un valore medio pari ad €.800,00 al mq. per le abitazioni, ridotto a €. 400,00 per balconi e terrazzi e di €. 500,00 per il magazzino/deposito; al valore così individuato, saranno necessarie effettuare le dovute aggiunte e/o detrazioni per tener conto delle caratteristiche per le quali i beni da valutare differiscono da quelli presi come riferimento.

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE:

cespiti foglio 10 particella 237– abitazioni -

| | |
|---|-------------|
| 1)Abitaz. sub 3 : mq.92,00 comm/li x €.800,00/mq. | €. 73600,00 |
| 2)Abitaz. sub 2 : mq.124,00 comm/li x €.800,00/ mq. | €. 99200,00 |
| Balcone e terrazzo mq. 45,00 x €.800,00/2 | €. 18000,00 |

Cespiti foglio 10 particella 237 magazzino/deposito

| | |
|--|-------------|
| 3) Magazz./dep. mq. 42,5 x €.500,00/mq | €. 21250,00 |
|--|-------------|

Totale €. 212050,00

Aggiunte e detrazioni alla stima.



| | |
|--|-------------|
| <u>aggiunte</u> : U.I.U. ben mantenute, prive di difetti costruttivi, completo di documentazione (agibilità) | 10% |
| <u>detrazioni</u> : Oltre ad essere ubicate fuori dal centro abitato, nelle immediate vicinanze esistono centrale elettrica di notevoli dimensioni e antenna per apparati ripetitori di segnale (vedi foto allegate) drasticamente penalizzanti all'appetibilità dei beni per eventuale compravendita al di là della qualità intrinseca dei cespiti. | -50% |
| Differenza | -40% |

Quindi il valore dei singoli cespiti è:

cespite n. 1 € 73600,00 **x (-40%) = € 44160,00 in cifra tonda € 44000,00**

cespite n. 2 € 117200,00 **x (-40%) = € 70320,00 in cifra tonda € 70000,00**

cespite n. 3 € 21250,00 **x (-40%) = € 12750,00 in cifra tonda € 13000,00**

totale generale € 127000,00

13) 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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici e nessuna affrancazione.

14) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 anteriore alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Si risponde negativamente al presente quesito.

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, ritengo di aver adempiuto al gradito incarico, pertanto rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

IL C.T.U.

Francesco Altavilla

Allegati:

1. Quadro riassuntivo;
2. Verbale di sopralluogo;
3. copia certificato di abitabilità (agibilità);
4. Visure e planimetrie catastali;
5. Estratto di mappa;
6. Documentazione Fotografica;

