

**- TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAOLA -**

**- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 121/2015 R.G.E.I.**

**UNICREDIT spa**

**nei confronti di**



**Giudice dell' Esecuzione: Dott.ssa Federica LAINO**

**IL C.T.U.**

*Geom. Francesco Zicarelli*

Data prossima udienza : **14 Giugno 2019**



### **Premessa**

La dott.ssa Brunella Converso, Giudice dell'Esecuzione, in merito alla **Procedura Esecutiva n° 121/2015 R.G.E.I.**, pendente presso il Tribunale Civile e Penale di Paola, promossa dalla **Unicredit spa** (*creditore procedente*), rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (*parte esecutata*), in data 19 dicembre 2016 mi nomina consulente tecnico d'ufficio e dispone che il sottoscritto presti giuramento in cancelleria entro dieci giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

In data 21 dicembre 2016 ho prestato il giuramento recitando la formula *"Giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico assegnatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*, sottoscrivendo la dichiarazione di accettazione del presente incarico dinanzi al Cancelliere.

Il Giudice, letti gli atti del procedimento in epigrafe, visto il suesposto provvedimento con il quale è stato designato l'esperto, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. mi pone i seguenti 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 di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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;

**2)** 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni 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 della città;

**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;

**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;

**5)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**6)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

**7)** verifichi, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; provveda, altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 accerti, ai fini dell'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 D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**8)** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro 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;

**9)** dica se 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;

**10)** 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 l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

**12)** 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); verifichi 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, ovvero derivante da tali titoli;

**13)** determini il valore dell'immobile, quantificando il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto; precisi tali adeguamenti in maniera



distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**14)** provveda all'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);

**15)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema (che è consegnato al CTU ed è comunque disponibile in Cancelleria);



- 2) invii, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), 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, 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 (le parti possono depositare all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito con le modalità sopra descritte; in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere chiarimenti);
- 3) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., 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;
- 4) 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;
- 5) alleghi 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);
- 6) alleghi 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;

- 7) provveda, se occorrente ed ai sensi della vigente normativa, all'attestazione energetica del bene pignorato.

### **Operazioni Preliminari**

In data **30 gennaio 2017** ho effettuato un primo sopralluogo sul posto, avvisando l'esecutato con lettera raccomandata A/r spedita il 9 gennaio 2017.

Dopo aver atteso invano circa un'ora nessuno è comparso per le parti. Successivamente mi sono recato presso il Comune di Scalea per protocollare la richiesta di acquisizione della documentazione edilizia inerente all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. A).

In data **12 aprile 2019** ho effettuato un secondo sopralluogo sul posto, alla presenza del custode giudiziario [REDACTED] e dei Carabinieri della Compagnia di Scalea.

Quindi ho dapprima proceduto a una ricognizione dello stato dei luoghi, confrontando le planimetrie a mia disposizione con lo stato di fatto, ho poi effettuato alcune misurazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico e scattato alcune fotografie rappresentative i cui risultati saranno di supporto visivo alla descrizione analitica.

In data **22 maggio 2019**, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scalea per ritirare la documentazione edilizia inerente all'immobile oggetto di valutazione.



## Risposta ai quesiti

### - Quesito n° 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 di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 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.

### Risposta al quesito n° 1

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RISULTANTI DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE, ALLEGATA AGLI ATTI

- Trascrizione in data 17 maggio 1984 ai nn. 12315/84234 a favore dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società LA MODENESE S.r.l. con sede in Scalea cf: 00914580782, nascente da atto a rogito del Notaio Lomonaco Giovanni in data 4 maggio 1984, col quale la società La Modenese s.r.l. ha venduto ai coniugi [REDACTED] l'immobile in oggetto;

- Trascrizione in data 7 maggio 2007 ai nn. 17740/11892 a favore del signor [REDACTED]

[REDACTED], nascente da atto a rogito del Notaio Adolfo Branca di Napoli in data 16 aprile 2007, col quale i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile in oggetto;

- Iscrizione ipotecaria in data 7 maggio 2007 ai nn. 17741/3904 a favore della BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano cf: 13263030150 e contro il signor [REDACTED] suddetto, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Adolfo Branca di Napoli in data 16 aprile 2007; ipoteca accesa per la somma complessiva di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) di cui euro 75.000,00



(settantacinquemila/00) per capitale;

- Trascrizione di pignoramento in data 11 febbraio 2016 ai nn. 3643/3127 a favore della UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma e contro il signori [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Paola (CS) in data 25 novembre 2015.

**- Quesito n° 2 -**

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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni 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 della città.

**Risposta al quesito n° 2**

**Lotto Unico**

Appartamento del tipo economico posto al piano primo con annesso sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo posto al piano secondo, ubicato nel Territorio del Comune di Scalea, Contrada Petrosa, unità immobiliare n.4, Fabbricato C, Scala C, facente parte del complesso condominiale denominato "Parco Punta Felice", composto da un ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, due stanze, un vano w.c. e due balconcini con affaccio a est.

La superficie utile dell' appartamento è di circa mq 31, la superficie complessiva dei due balconi è di circa mq 5, l' altezza interna è di circa mt 2,75, la superficie utile del lastrico solare è di circa mq 32.

Esso confina con : unità immobiliare n. 1 scala B, pianerottolo e corte esclusiva in altra ditta.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del



Territorio del Comune di Scalea e precisamente alla contrada Petrosa.

La zona risulta essere urbanizzata con opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile *de quo*, dista dal centro del Comune di Scalea, dove sono ubicati negozi al dettaglio, centri commerciali, farmacie, hotel, ristoranti, centri sportivi, etc., circa 2 Km.

La distanza dalla via principale S.S.18 è di circa 2 Km, dalla ferrovia è di circa 2,5 Km e dall'aeroporto più vicino di Lamezia Terme di circa 120 Km.

La struttura portante del fabbricato elevatesi a due piani fuori terra è in cemento armato, con solai in latero – cemento, la copertura è del tipo a lastrico solare calpestabile.

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta essere interessata a dei lavori di ristrutturazione interna non completati, infatti sono del tutto assenti le porte interne, i sanitari del vano w.c. e dell'angolo cottura, alcune opere di rifinitura incomplete, impianti tecnologici non ultimati, etc.

I pavimenti dell'appartamento e dei balconi in pessimo stato di manutenzione sono del tipo in monocottura, i rivestimenti e i pavimenti del vano w.c. rifatti sono del tipo in ceramica.

Infissi esterni in legno con persiane.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione non è dotato di impianto citofonico.

Il sottoscritto in sede di sopralluogo ha constatato la presenza di alcuni segni di umidità al di sotto del solaio dell'unità immobiliare, infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare ad uso esclusivo dell'appartamento oggetto di valutazione.

L' appartamento *de quo* necessita di alcuni interventi di manutenzione e di completamento, quali, messa in opera delle porte interne, messa in



opera dei sanitari, posa in opera dei battiscopa, rifacimento dei pavimenti, rifacimento di alcune parti di intonaco ammalorato, tinteggiatura interna, completamento degli impianti tecnologici alle normative vigenti in materia, opere di manutenzione e trattamento degli infissi esterni, rifacimento completo del lastrico solare ad uso esclusivo, con la demolizione della pavimentazione esistente e del massetto sottostante, quindi il conseguente rifacimento del massetto, dell'impermeabilizzazione con guaina bituminosa e infine con la posa in opera della nuova pavimentazione.

La spesa complessiva per tali opere di ristrutturazione, manutenzione e di completamento necessarie stimata dal sottoscritto ammonta a circa € 10.000,00 (cfr. all. E).

Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati del Comune di Scalea, con i seguenti dati identificativi:

- **foglio 1 particella 972 subalterno 24**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 153,65, piano primo; in ditta catastale [REDACTED], proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. all. B).

La classe energetica globale dell'unità immobiliare è la F (cfr. APE all. C).

### **Provenienza**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta all'esecutato, con atto di compravendita per Notaio Branca Adolfo del 16 aprile 2007, repertorio n° 106673, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 7 maggio 2007, ai nn. 17740/11892.



**- Quesito n° 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.

**Risposta al quesito n° 3**

Con atto di pignoramento redatto dall' avvocato [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, l' 11/02/2016 ai nn. 3643/3127 è stato sottoposto a esecuzione forzata per espropriazione la piena proprietà del seguente bene immobile di proprietà [REDACTED]

- unità immobiliare sita nel Comune di Scalea (Cs), Contrada Petrosa, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 1 particella 972 sub. 24**, vani 3,5, cat. A/3, classe 2, z.c. 1, rendita catastale € 153,65.

I confini nel predetto atto non sono citati.

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

**- Quesito n° 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.



### **Risposta al quesito n° 4**

Il sottoscritto non ha ritenuto necessario eseguire delle variazioni catastali, in quanto l'unità immobiliare in oggetto, risulta regolarmente accatastata e corredata di idonea planimetria.

### **- Quesito n° 5 -**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

### **Risposta al quesito n° 5**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricade secondo il vigente Piano Strutturale Comunale del Comune di Scalea in "*Ambito Residenziale con intervento indiretto*" assoggettato a PAU (cfr. all. A).

### **- Quesito n° 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia 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.

### **Risposta al quesito n° 6**

Per ciò che attiene la regolarità edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 335 del 29 luglio 1981, Pratica Edilizia n. 1606,



anno 1981.

Il certificato di agibilità non è stato rilasciato (cfr. all. A).

**- Quesito n° 7 -**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro 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.

**Risposta al quesito n° 7**

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.

**- Quesito n° 8 -**

Dica se 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.

**Risposta al quesito n° 8**

E' stata pignorata la piena proprietà dell' immobile oggetto di procedura.



**- Quesito n° 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 l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

**Risposta al quesito n° 9**

L'unità immobiliare al momento dell'accesso forzoso effettuato alla presenza del Custode Giudiziario [REDACTED] e dei Carabinieri della Compagnia di Scalea è risultata essere in completo stato di abbandono da diverso tempo e pertanto risulta essere libera.

**-Quesito n° 10 -**

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

**Risposta al quesito n° 10**

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

**- Quesito n° 11 -**

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.



### **Risposta al quesito n° 11**

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, né tantomeno esistono diritti demaniali o usi civici.

Gli unici vincoli esistenti sull'area in cui ricade il fabbricato in oggetto sono:

- Vincolo Ambientale, vincolo proposto dalla commissione provinciale dell' 08/07/1967 pubblicato come riepilogo sulla G.U. n. 241 del 23/09/1970;
- Vincolo Sismico.

Dall'attestazione della situazione contabile, rilasciata dall'Amministratore Giudiziario, alla data del 15 aprile 2019, risultano delle quote condominiali non versate che ammontano a complessivi euro 480,00 (cfr. all. D).

### **-Quesito n° 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).

## Risposta al quesito n° 12

### Valutazione e metodologia estimativa dei fabbricati

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata dall'esistenza o meno di un mercato attivo per il fabbricato oggetto della stima.

Generalmente, i fabbricati senza mercato sono quelli a destinazione o con caratteristiche particolari e localizzati per lo più nei centri urbani minori.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione;
- la tipologia edilizia;
- l'influenza dei fattori esterni ambientali;
- la superficie.

Il procedimento che utilizzo è quello basato sul metodo sintetico – comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo le necessarie informazioni da operatori economici e da tecnici del luogo.

La metodologia tiene conto di alcune caratteristiche, che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato, e che possono individuarsi tra le seguenti:

- ***caratteristiche posizionali estrinseche***, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in



luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in *qualificazione infrastrutturale* e *qualificazione ambientale*, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, etc.;

- ***caratteristiche posizionali intrinseche***, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicenza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato;
- ***caratteristiche tecnologiche***, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative;
- ***caratteristiche produttive***, quali il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti etc., che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito.

Le risultanze delle indagini come sopra descritte mi hanno fatto stabilire che per la vendita di immobili come quello oggetto della procedura si può attribuire per superficie vendibile, calcolata, come da consuetudine locale al lordo delle murature, un valore a mq di € 700,00, per cui si avrà, la seguente valutazione:

**Lotto Unico**

- Appartamento mq 42 x €/mq 700,00 = € 29.400,00
- Terrazzi a livello mq 5 x €/mq 210,00 = € 1.050,00
- Lastrico solare ad uso esclusivo mq 32 x €/mq 210 = € 6.720,00
- Totale valore complessivo € 37.170,00



**Geom. Francesco ZICARELLI**

Via Luigi Sturzo, 2 - 87027 Paola (CS) - Cell. 3385936241  
pec : francesco.zicarelli@geopec.it - email: geom.fzicarelli@libero.it

---

Da cui vanno detratti circa € 10.000,00 per le spese di  
ristrutturazione, manutenzione e completamento

€ 37.170,00 - € 10.000,00 = **€ 27.170,00**

**in cifra tonda € 27.000,00**

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

**Il C.T.U.**

*Geom. Francesco Zicarelli*

