TRIBUNALE DI MATERA

Procedura esecutiva immobiliare N° 130/2017 R. G. E.
G. E. dott.ssa Marchese

contro Barclays Bank PLC procedente

STUDIO TECNICO
ING. PAOLO BOLETTIERI
via Lucana n° 285 - 75100 MATERA

RELAZIONE DI C. T. U.

DATA: 16/06/2022

STUDIO TECNICO ing. Paolo BOLETTIERI
via Lucana n° 285 - 75100 MATERA
tel./fax 0835/1970283 – mobile 338/2267429

OGGETTO: Tribunale di Matera – Procedura Esecutiva immobiliare n° 130/2017 R. G. E.

contro Barclays Bank PLC procedente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premesse

In base al contenuto dei fascicoli a me consegnati la cronologia degli eventi relativi alla esecuzione in oggetto è, in sintesi, la seguente.

In data 27/05/2009 il Sig.

stipularono un contratto di mutuo fondiario (rep. 178264 raccolta 28740 atto notaio Ernesto Fornaro di durata anni 30) con concessione volontaria di ipoteca con la banca procedente che concesse la somma di € 83.200,00.

La garanzia ipotecaria è stata iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Matera, al n. 4509 del registro generale e al n. 670 del registro particolare sulla proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Grassano (MT), via Trieste 7, piano T, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 15, particella 638 sub 1 categoria A/3 classe 1

consistenza 5,5 vani rendita € 284,05 di proprietà di

I crediti furono inizialmente ceduti, con contratto del 16/11/2009, alla successivamente, il 29/11/2018, furono riacquistati dalla Barclays Bank PLC.

A seguito di particolare contrattualistica, Barclays Bank Ireland PLC, ha la qualità di procuratore di per cui agisce nella Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Gli aspetti procedurali sono curati per la procedente dall'avv. delegato Vanni RIBECHI.

Successivamente alla stipula del mutuo risultarono impagate delle rate di ammortamento scadute.

Seguì atto di precetto del 21/09/2017 ai debitori per l'importo di € 80.790,67 oltre interessi e altre somme occorrende.

Seguì atto di pignoramento immobiliare del bene ipotecato sopra citato.

In data 13/02/2018 è stato emesso certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante la descrizione dei beni secondo l'atto di pignoramento e le risultanze catastali (coincidenti), la storia ipotecaria (immobile di proprietà dell'esecutato in forza dell'atto di donazione del 08/07/1977 n° 5151/1763 trascritto il 05/08/1977 ai nn° 4557/27832),

l'ipoteca volontaria citata iscritta il giorno 28/05/2009 ai nn° 4509/670, e l'atto di pignoramento n° 1816/2017 del 01/12/2017 trascritto presso l'Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Matera il 24/01/2018 ai nn° 685/538 a favore di e contro

In data 06/11/2019 fui nominato CTU e convocato per il giorno 28/11/2019; nella stessa data effettuai il giuramento di rito.

Il custode nominato in quella udienza, in sostituzione del precedente, fu l'avv. Giuseppe PALAZZO.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il giorno 16/12/2019, previo comunicazioni raccomandate, fu effettuato sopralluogo da parte del sottoscritto CTU e contestualmente il verbale di primo accesso a cura della dott.ssa Elisabetta DI GIUSEPPE per l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Erano presenti anche l'esecutato sig.

Nel corso del sopralluogo ho effettuato un'accurata ispezione dei luoghi eseguendo fotografie e rilievi con distanziometro elettronico.

Nel seguito ho avuto contatti con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grassano al fine di reperire documentazione

in merito alla conformità urbanistica dell'immobile, ma l'Ufficio stesso non ha trovato nulla sulla base delle informazioni note.

A seguito della mia PEC più recente del 09/09/2021 il Comune non ha risposto.

Recatomi nel periodo successivo personalmente presso il Municipio di Grassano, più volte anche in concomitanza di attività tecnica personale, mi è stato riferito che i dati a mia disposizione per la ricerca in archivio erano insufficienti, ma che comunque i tecnici comunali avrebbero effettuato degli approfondimenti interfacciandosi con persone aventi memoria storica relativamente al fabbricato in oggetto.

A seguito di tali intenti, fu trovato un fascicolo relativo all'immobile in oggetto che non era stato catalogato come gli altri fascicoli dell'archivio.

Tale fascicolo mi è stato consegnato a mano in copia, previa comunicazione telefonica, dall'Ufficio tecnico comunale alla fine del mese di maggio 2022.

Nel fascicolo è unicamente presente una pratica di manutenzione straordinaria del 1996 dell'immobile esistente, costituita nella sostanza da una breve relazione descrittiva e da disegni di stato di fatto ed intervento.

3. Quesiti posti al CTU e relative risposte

I quesiti postimi dal G. E. sono quelli presenti nel verbale di giuramento dell'esperto redatto il giorno 28/11/2019 e

di seguito esposti con le relative risposte.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO da inviarsi presso il domicilio reale (anche nell'ipotesi in cui il debitore abbia eletto domicilio in luogo diverso da quello di residenza o non abbia eletto domicilio), AL DEBITORE ESECUTATO, AL CREDITORE PROCEDENTE E Al COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

a) alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma CPC (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 nel predetto ventennio) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; dovrà poi il perito predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione

notarile; dovrà infine acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

a) Dalla verifica effettuata della documentazione allegata, si precisa che la stessa risulta essere completa di certificati estratto legale di mappa nonché di certificato notarile attestante la storia ipotecaria dei beni oggetto dell'esecuzione.

Ad oggi i beni esecutati risultano di proprietà del sig.

donazione citato in premesse.

b) All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del compendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini. 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..).

b) Si confermano i dati citati nelle premesse che individuano con esattezza il bene oggetto di pignoramento.

Le caratteristiche geometriche dell'immobile sono riportate negli allegati grafici e corrispondono sostanzialmente alla rappresentazione della planimetria catastale in atti.

Esso è un edificio di vecchio impianto con struttura portante in muratura costituito da due livelli collegati da una scala.

Il piano terra, con ingresso da via Trieste n° 7, è completamente fuori terra dalla via Trieste e completamente interrato dalla opposta parallela via N. Sauro.

Al piano terra sono presenti un soggiorno, una cucina e un WC; sulla parte posteriore, verso via N. Sauro, sono presenti un deposito e una cantina.

Il locale principale, il soggiorno, è voltato con altezze in chiave che arrivano a m 5; gli altri hanno altezze decisamente inferiori (m 2,05 – 2,30 nelle altre zone) e comunque più basse degli standard urbanistici per l'edilizia residenziale.

L'unico affaccio per questo livello è costituito dalla porta di accesso e da un ampio sopraluce.

Al livello superiore sono presenti un disimpegno con due camere da letto e un bagno; il livello è a quota con via N. Sauro dalla quale si può accedere attraverso una portafinestra.

L'unità immobiliare è del tipo con accesso indipenden-

te.

Esiste un'altra unità immobiliare, anch'essa con accesso indipendente, a cui si accede da via N. Sauro civ. 10 attraverso una scala a servizio esclusivo; questa unità si sviluppa al livello superiore rispetto all'unità oggetto di pignoramento, estendendosi fino a via Trieste.

I confini, a parte le citate strade e la sovrapposta unità immobiliare, sono costituiti da immobili di altre proprietà, come indicato nelle tavole grafiche.

L'abitazione ha un impianto di riscaldamento a radiatori in ghisa con caldaia a gas metano posizionata in nicchia esterna sul muro di via N. Sauro.

Le cantine al piano terra, opposte all'ingresso di via Trieste, sono di finitura allo stato grezzo e molto umide, soprattutto la "cantina 2".

Tutti gli altri ambienti hanno un discreto grado di conservazione.

La superficie calpestabile dell'appartamento con le relative destinazioni d'uso è riportata nell'allegata tabella "abaco dei locali" che fa riferimento alle tavole grafiche; le superfici nette sono pari a 70,85 mq al piano terra e 43,56 mq al piano primo.

Le altezze interne sono rilevabili dalle sezioni di disegno e dalla tabella "abaco dei locali".

Alcuni ambienti a destinazione di fatto residenziale

hanno inoltre aerazione ed illuminazione di tipo indiretto, contrariamente a quanto stabilito dalle norme.

L'appartamento si presenta completamente arredato e al momento del sopralluogo, così come dai verbali del custode, è abitato dalla famiglia dell'esecutato.

I pavimenti, le piastrelle di rivestimento dei bagni e della cucina, realizzati in ceramica, si presentano in buono stato.

La "cantina 2" non è pavimentata.

Gli infissi esterni sono in alluminio di qualità medio-bassa.

Gli infissi interni sono in legno o legno e vetro di qualità medio-bassa.

L'appartamento è completamente intonacato a civile e tinteggiato.

Nell'impianto elettrico, dotato di un interruttore differenziale puro ed un magnetotermico contenuti nel quadretto elettrico posto all'ingresso dell'appartamento, non vi è distinzione tra circuito prese e circuito luci come per legge, pertanto è necessario un adeguamento alle norme vigenti.

c) all'accertamento della conformità fra 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: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univo-

ca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) 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.

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento.

d) alla realizzazione, previa autorizzazione del giudice ed ove necessario, del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e, ove necessario, alla esecuzione delle indispensabili 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;

d) Non si sono riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.

e) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Come accennato nel capitolo dello svolgimento delle operazioni di consulenza, l'unico atto urbanistico fornito dal Comune di Grassano, con le citate lungaggini e difficoltà, è

costituito da una pratica edilizia dell'anno 1996 che riguarda interventi di manutenzione straordinaria.

Per la tipologia costruttiva, il tessuto urbanistico ove è costruito e le informazioni assunte sull'immobile, si può affermare che l'impianto originario dell'edificio risalga ad un periodo ben anteriore al 1967, per il quale non era a rigore necessaria una pratica urbanistica per la realizzazione dell'edificio; in ogni caso non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia relativa all'edificio.

Confrontando i grafici contenuti nella pratica del 1996 e il rilievo da me effettuato, si riscontrano delle difformità sanabili attraverso una CILA postuma, e sono relative ad una differente, anche se di poco, distribuzione interna degli ambienti.

Infatti al piano terra le dimensioni dei locali verso via Sauro sono simili in larghezza mentre nella realtà sono diverse; la superficie della zona soppalcata al piano primo è inferiore a quella reale, il contrario per la zona di ingresso a tutta altezza.

Per sanare le irregolarità interne la sanzione è di € 1000 a cui bisogna aggiungere circa altri € 1000 (comprensivi di IVA e cassa professionista) per la necessaria pratica edilizia ed il pagamento dei diritti di segreteria.

f) all'indicazione, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla forma-

zione dei singoli lotti (con nuova identificazione, se necessario, dei confini e 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, con conteggio di eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, si procederà alla stima, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dall'art. 846 cc e dalla L. 3.6.1940, n.1078;

f) Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato nella sua globalità.

Si procede nel seguito alla stima dell'immobile.

Criterio di stima: il calcolo di stima dei beni pignorati viene effettuato considerando il valore di mercato degli immobili ricavato, come nel seguito esposto, partendo dalle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare, incrociate con i dati forniti da vari operatori del settore (agenzie immobiliari).

Tutti i valori forniti dall'Osservatorio sono riferiti a superfici lorde, per cui è necessario effettuare un ragguaglio per riportarli alle superfici nette.

Utilizzo le tabelle OMI per la valutazione che, per la zona ove è collocato il bene oggetto di valutazione sono le seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: GRASSANO

Fascia/zona: Centrale/F. 12P, 15P- VIA I MAGGIO - PIAZZA IL VENTO - STRADA LA DIFESA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	700	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	510	L	1,2	1,5	L
Autorimesse	Normale	280	360	L	1	1,2	L
Box	Normale	280	360	L	1	1,2	L

Nell'allegato "abaco dei locali" ho inserito dei coefficienti che tengono conto del deprezzamento/apprezzamento dovuto all'altezza dei locali e alla tipologia (considerando anche lo stato di conservazione) degli ambienti stessi; ho quindi calcolato l'area "virtuale" ottenuta moltiplicando le aree effettive degli ambienti per tali coefficienti.

Il risultato è una superficie virtuale complessiva pari a mq 99,88.

Occorre moltiplicare infine questo valore per il valore di mercato ottenuto attraverso le tabelle OMI.

Ho dovuto escludere altri criteri di ricerca dati, tra i quali quello di indagine attraverso i dati delle agenzie immobiliari, a causa della mancanza di un mercato immobiliare sufficiente per un approccio di questo tipo.

Visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali e alla distribuzione degli ambienti; considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la centralità rispetto al centro storico del paese, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, mi posso riferire al valore medio di mercato per le abitazioni di tipo economico pari a (350+510)/2 = 430 €/mq di superficie lorda.

Poiché i miei calcoli sono basati sulle superfici nette, introduco un coefficiente di ragguaglio tra le superfici lorde (commerciali) e quelle nette, considerata la struttura portante in muratura, pari a 1,35.

Quindi il valore unitario di mercato sarà:

430 [valore unitario medio] x 1,35 [ragguaglio con sup. lorda] x 99,88 [superficie netta virtuale] = € 57.980,00

Quindi, arrotondando, si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile possa valutarsi in Euro 58.000,00 (diconsi Euro cinquantottomila/00).

g) determini, sulla scorta di quanto previsto dal D. Lgs. N. 192/05 - come modificato dal D. Lgs. 3 marzo 2011, entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione delle Direttive CEE 2002/91/CE - il rendimento energetico dei fabbricati oggetto di valutazione. Verifichi se i fabbricati siano muniti di certificato energetico e, in ca-

so negativo, quantifichi i costi per l'acquisizione dell'ACE.

g) Si stima per consolidata esperienza che la classe energetica del bene è la G; il fabbricato non è munito di Attestato di Prestazione energetica (ex ACE) e si stima che il costo per l'acquisizione dell'APE, cioè il compenso del certificatore, è pari ad € 250 comprese cassa e IVA.

h) proceda ad ogni altro adempimento di legge ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. come previsto dalla conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria.

h) con riferimento agli articoli citati dal quesito, si risponde analiticamente che in riferimento a:

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:* ho risposto nel corpo della relazione;
- *La sommaria descrizione del bene:* ho risposto nel corpo della relazione con una descrizione grafica di elevato dettaglio;
- *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:* ho risposto nel corpo della relazione;
- *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura con-*

dominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: nulla di particolare da segnalare*;*

- *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:* nulla di particolare da segnalare*;*
- *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:* ho risposto nel corpo della relazione*;*
- *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della*

legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria: ho risposto nel corpo della relazione.

2. REDIGA la relazione di stima utilizzando il programma di redazione informatica della perizia al quale si accede dal sito istituzionale del Tribunale (link disponibile nella sezione "servizi ai professionisti"), previa richiesta delle credenziali all'indirizzo. Formi tanti lotti quanti sono i beni oggetto di stima e risponda ai quesiti indicando per ciascun lotto:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contento in cui essi si trovano (es. so facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Nella descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, poi, dovrà indicarsi la tipologia del bene, l'al-

tezza interna utile, la composizione interna; e, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Si richiede, inoltre, un'accurata descrizione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziandosi gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sempre in punto di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, occorrerà distinguere in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i conti a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla

esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- *Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).*
- *per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;*
- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *Per eventuali difformità urbanistico - catastali: difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali.*

Da quanto potuto accertare non esistono attualmente in essere particolari vincoli che causino l'inalienabilità dei beni oggetto di detto procedimento.

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; 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. Se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi.

e) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso.

Trattandosi di unità con accesso indipendente, non ci sono quote condominiali ordinarie né spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute né cause in corso.

e) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni (ritenendosi altresì opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e di provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

Ci si riporta a quanto descritto ed esaminato in precedenza.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione, l'attestato di certificazione energetica e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale con-

tratto di locazione e verbale della dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESÌ gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

4. INVII, a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, nel rispetto delle normative vigenti, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione del documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;

5. INTERVENGA all'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'ausilio all'emissione dell'ordinanza di vendita, apportando chiarimenti o integrazioni del caso;

6. DEPOSITI telematicamente, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c., la perizia ed i relativi allegati secondo le regole del processo civile telematico: in particolare, la relazione dovrà essere trasmessa al SIECIC sia in formato XXL, sia in formato PDF, con l'utilizzo da parte dell'esperto del redattore incorporato nel programma informativo, oppure di altro redattore di cui sia eventualmente dotato. Si specifica che la relazione ed i singoli allegati devono essere inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n.

esecuzione oggetto del file (es RGE 123/2014_relazione; RGE 123/2014_planimetrie; 123/2014 foto); i files complessivamente inseriti nella busta non devono superare i 15MB, limite oltre il quale devono essere redatte più buste. Firmato

7. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di un custode giudiziario;

8 RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

4. Allegati

1) Verbale di sopralluogo;
2) Elaborati grafici di rilievo e calcolo superfici per stima;
3) Documentazione fotografica;
4) Elaborati di accesso agli atti Comune di Grassano;
5) Visura catastale attuale.

Matera, 16/06/2022

Il C. T. U.

(ing. Paolo BOLETTIERI)