

Dott. arch. Adriana Perri
Via dei Bizantini, 18
88046 Lamezia Terme
tel 0968/461625
C.F. PRR DRN 64A61 F888Z
P. IVA 0229380791

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva n°15/2014 R.G.E:

Tra

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.

Contro

[REDACTED]

***** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO *****

RELAZIONE TECNICA

**Il C.T.U.
Dott. Arch. Adriana Perri**

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva n°15/2014 R.G.E:

Tra

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.

Contro
[REDACTED]

*** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ***

1. Premessa

In data 7 maggio 2014 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Adele Foresta, nominava la sottoscritta Dott. Arch. Adriana Perri Consulente Tecnico d'Ufficio per la vertenza in oggetto. Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Giudice mi formulava i seguenti quesiti:

1. *"se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;"*
 2. *"se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;"*
 3. *"se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;"*
- "per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:"*
4. *"identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;"*

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione in caso di comproprietà e ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ect.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità della trascrizione del pignoramento;"
8. "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;"
9. "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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, ovvero di natura paesaggistica e simili; Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)"
10. "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;"
11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, (a favore e contro), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
12. "riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.

40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85 quantificati, poi, le eventuali di sanatoria e di condono”

13. *“determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca l'la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”*
14. *“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;”*
15. *“estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”*

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Presso la cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme ho avuto la possibilità di esaminare e di ritirare copia fotostatica dell'atto di pignoramento.

Come risulta dal verbale di visita allegato alla presente, è stata effettuata una visita di sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento

Le comunicazioni di sopralluogo sono state inviate con regolare avviso alle parti tramite lettere raccomandate A/R.

Al sopralluogo ha preso parte il tecnico collaboratore di fiducia ing. Vincenzo Torcasio, e il [REDACTED] e la [REDACTED] non ha preso parte alcun rappresentante della parte attrice: Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A..

Nel corso della visita sono state ritratte fotografie sia all'esterno che all'interno dei due immobili; le fotografie sono state numerate in un fascicolo denominato “Documentazione Fotografica” allegato alla presente (All.6).

E' stato curato minuziosamente il rilievo (vedi All.1 rilievo stato attuale) sia dei dati dimensionali che dei dati qualitativi, quali le caratteristiche sia estrinseche di esposizione, decoro e

accessibilità, che intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei singoli beni; sono state effettuate inoltre le seguenti visite:

n° 1 visite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro

n° 1 visita presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro

n° 2 visite presso gli Uffici Tecnici Comunali di Lamezia Terme

n° 1 visita all'Archivio Notarile di Catanzaro

E' stata inoltre accertata la conformità dei beni alle destinazioni previste dai vigenti strumenti urbanistici e alla situazione catastale.

In base agli elementi acquisiti nel corso delle indagini e dei rilievi effettuati posso dare una risposta compiuta alle domande poste.

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;”

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria; dalla successiva analisi dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all' art. 567, cod. proc. civ. e precisamente sono stati allegati estratti del Catasto e delle mappe censuarie, certificato di destinazione urbanistica, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati.

3.2 Risposta al quesito n°2.

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;”

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.

3.3 Risposta al quesito n°3.

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante il bene pignorato, si procede secondo quanto stabilito nel quesito precedente, al punto successivo.

3.4 Risposta al quesito n°4.

“identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;”

3.4.1 Accertamenti catastali (vedi All.2)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare sita nel Comune di Lamezia Terme e precisamente un appartamento su due livelli di un edificio a tre piani fuori terra, ubicata in via Venezia n° 17 così come riportato nell'atto di pignoramento:

Appartamento sito in Lamezia Terme, nell'ex Comune di Sambiasse composto di vani catastali 6,5 tra secondo e terzo piano distinto al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme Sambiasse al fg. 83 part. 631 sub 3 cat A/3 classe 2 cons 6,5 vani rendita € 352,48 Via Venezia piano 2-3

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro risulta che i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento e sopra elencati corrispondono:

foglio	P.IIa	Sub	Z.cens	Categoria	classe	Piano	Sup. Cat	consistenza	rendita
83	631	3	1	A/3	2	2-3		6,5 vani	€ 352,48

L'immobile è in testa a

[redacted] C.F. [redacted]

proprietaria 1/1 in regime di separazione dei beni

3.4.2 Confini

L'appartamento confina ad Est con Via Pasquale d'Amico, a Ovest con altro fabbricato di proprietà [redacted] a Nord con altro fabbricato di proprietà [redacted] a Sud con Via Venezia

3.4.3 Descrizione del bene pignorato e confini: (Fotografie nell'ALL.6)

L'immobile oggetto di pignoramento, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in via Venezia n°17 in Lamezia Terme; è situato in zona centrale della località di Sambiasse, facilmente raggiungibile e ben servita: nelle vicinanze sorgono attività commerciali, artigianali, servizi per il terziario ecc.. Si sviluppa su due livelli piano secondo e terzo e costituisce una sola unità abitativa forma dunque un **LOTTO UNICO**.

La struttura è in cemento armato, essa appare integra e priva di segni di cedimenti o lesioni. I solai sono del tipo misto a laterizi con sovrastante soletta. La copertura a due falde inclinate, ha struttura portante con travi in legno lamellare e manto in coppi e pannelli isolanti e coibenti.

Dal rilievo effettuato risulta un abuso edilizio: è stato infatti realizzato un aumento di volumetria sulla terrazza di copertura che andrà necessariamente demolito e ripristinato lo stato assentito; inoltre è stata realizzata una scala interna con conseguente taglio di solaio e recuperata la superficie del vano scala condominiale che portava al terzo piano: queste ultime difformità rientrano in opere minori ma necessitano di una progettazione attraverso una S.C.I.A. in Sanatoria da presentare all'ufficio competente del Comune di Lamezia Terme.

Dalle scale condominiali, si accede al piano secondo, di altezza pari a m 2,90, esso ospita la zona notte costituita da due camere, un lungo corridoio di disimpegno e il bagno. Da una delle camere si accede con scala interna al piano terzo di altezza pari a m 2,60 che ospita un'ampia zona giorno, costituita da un tinello con piccola lavanderia e angolo studio soppalcato, cucina, soggiorno con angolo camino: è proprio questa zona conversazione realizzata in difformità.

I materiali di rifinitura interna sono di buona qualità: i pavimenti sono in gres porcellanato, le soglie delle scale interne in parquet; le porte interne in legno tamburato color ciliegio; le persiane esterne in alluminio pre-verniciato colore verde; gli infissi interni in legno-alluminio con vetrocamera e zanzariere. L'impianto elettrico è a norma sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a metano e radiatori in ghisa. Le pareti sono tinteggiate. Inoltre l'appartamento è munito di impianto citofonico, antenna TV. Tutti gli ambienti godono di una perfetta aero-illuminazione, ogni ambiente presenta adeguate finestre e balconi.

La superficie dell'immobile è riportata nella tabella sottostante, considerando, ai fini della valutazione, il 60% della superficie per i balconi e per la parte realizzata in abuso perché in origine era terrazza.

descrizione LOTTO UNICO Via Venezia n°17 Lamezia Terme Fg.83 part. 631 sub 3	Superficie Totale v.p.p.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
• Appartamento Piano Secondo e Terzo	Mq 128,00	100%	mq 128,00 +
• Balconi	Mq 30,00	60%	mq 30,00 x 0,60 mq 18,00 +
• Superficie in abuso (si considera terrazza)	Mq 25,00	60%	mq 25,00 x 0,60 mq 15,00 =
			mq 161,00

Non risultano altre procedure esecutive gravanti su detto immobile.

3.5 Risposta al quesito n°5

“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

Con Atto di Donazione del notaio dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, stipulato in data 28 ottobre 2003 rep. 70843 racc. 12870, il [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] dona alla figlia [REDACTED] C.F. [REDACTED] in regime di separazione di beni, la piena proprietà dell'appartamento oggetto di consulenza tecnica, censito al fg. 83 part. 631 sub 3 Via Venezia piano II e III.

La [REDACTED] risulta unica proprietaria dell'immobile.
Si allega l'atto di provenienza (All.5)

3.6 Risposta al Quesito n°6

“valuti la possibilità di una divisione in caso di comproprietà e ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”

Il bene risulta di proprietà della [REDACTED] in regime di separazione dei beni non è necessario pervenire alla formazione di più lotti.

3.7 Risposta al quesito n°7.

“dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, 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, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ect) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità della trascrizione del pignoramento”

L'immobile è abitato dalla famiglia del [REDACTED] e [REDACTED] composta da tre persone: marito moglie e una figlia minorenni.

Non risultano contratti di locazione sul bene.

3.8 Risposta al quesito n°8.

“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazioni”;

I debitori esecutati sono coniugati dal 27/01/2009 in regime di separazione dei beni, con annotazione del 27/01/2009

3.9 Risposta al quesito n°9.

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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, ovvero di natura paesaggistica e simili; Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”

Dagli atti esaminati non risultano formalità che resteranno a carico degli acquirenti.

Il fabbricato è stato costruito in abuso totale ma è stata presentata domanda di Condonò Edilizio e successivamente rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria; risulta un altro abuso relativamente alla terrazza di copertura che è stata edificata di cui in seguito verrà specificato il costo di demolizione.

Per quanto attiene ai vincoli di carattere edificatorio, o connessi con il carattere storico-artistico, sono da escludersi.

Da quanto accertato in fase di sopralluogo, e da quanto affermato anche dalla parte convenuta non è stato mai costituito un condominio essendo un edificio destinato a familiari.

3.10 Risposta al quesito n°10.

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;”

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro esistono le seguenti formalità (All.2):

Nota di Iscrizione del 09/04/2004 reg.gen 6696 reg. part. 1108

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 06/04/2004 numero di rep. 46999/12813

Notaio: ANDREACCHIO ANTONIO C.F. NDR NTN 52R17 A542E

Sede: SOVERATO (CZ)

- Unità Negoziale 1

Immobile n°1

Comune di Lamezia Terme (CZ) Sambiase

Catasto Fabbricati

Sez. urbana ----- fg. 83 part. 631 sub 3

Natura A/3 Abitazione di tipo Economico cons. 6,5 vani 1

Indirizzo: Via Venezia
Piano 2-3

A favore

BANCA POPOLARE DI CROTONE S.P.A.
con sede in CROTONE (KR) C.F. 00093640795
domicilio ipotecario eletto: Via Panella n°1 Crotone
relativamente all'unità negoziale n°1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Contro

Soggetto n°1 in qualità di:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1 Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Debitori non datori di Ipoteca

Soggetto n°1 in qualità di:

[REDACTED]

Nota di Iscrizione del 14/10/2005 Reg. Part. 5574 Reg. Gen. 22005
Ipoteca Legale derivante da Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 N° 602

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 04/10/2005 numero di rep. 25538/30
Pubblico Ufficiale: E.T.R. S.P.A. Codice Fiscale 12158250154
Sede: COSENZA (CS)

• **Unità Negoziale 1**

Immobile n°1

Comune di Lamezia Terme (CZ) Sambiase
Catasto Fabbricati
Sez. urbana ----- fg. 83 part. 631 sub 3
Natura A/3 Abitazione di tipo Economico cons. 6,5 vani 1
Indirizzo: Via Venezia
Piano 2-3

A favore

Soggetto n°1 in qualità di -----

E.T.R. spa

Con sede in Cosenza Via XXIV Maggio Pal. K2000 Cosenza
relativamente all'unità negoziale n°1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Contro

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1 Per la quota di 1/1

Annotazioni:

Annotazione presentata il 25/11/2006
Reg. part. N° 3516 Reg. Gen. N° 22475

Tipo di Atto: 0803 CANCELLAZIONE TOTALE

Nota di Iscrizione del 04/11/2006 R.G. 20346 R.P.3422

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data: 27/10/2006 numero di repertorio 25777/10891
Notaio: RUSCIO ANTONIO C.F. RSC NTN 39P27 D587U
Sede: FILADELFIA (VV)

• **Unità Negoziale 1**

Immobile n°1

Comune di Lamezia Terme (CZ) Sambiase
Catasto Fabbricati
Sez. urbana ----- fg. 83 part. 631 sub 3
Natura A/3 Abitazione di tipo Economico cons. 6,5 vani 1
Indirizzo: Via Venezia
Piano 2-3

A favore

BANCA POPOLARE DI CROTONE S.P.A.
con sede in CROTONE (KR) C.F. 00093640795
domicilio ipotecario eletto: Via Napoli 60 Crotone
relativamente all'unità negoziale n°1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Contro

Soggetto n°1 in qualità di:



Relativamente all'unità negoziale 1 Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Debitori non datori di Ipoteca

Soggetto n°1 in qualità di:



Nota di Iscrizione del 12/02/2010 Reg. Part.303 Reg. Gen. 2204

Ipoteca Legale derivante da Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 N° 602

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 05/02/2010 numero di rep. 745/30
Pubblico Ufficiale: E.T.R. S.P.A. Codice Fiscale 12158250154
Sede: COSENZA (CS)

• **Unità Negoziale 1**

Immobile n°1

Comune di Lamezia Terme (CZ) Sambiase
Catasto Fabbricati

Sez. urbana ----- fg. 83 part. 631 sub 3
Natura A/3 Abitazione di tipo Economico cons. 6,5 vani 1
Indirizzo: Via Venezia

A favore

Soggetto n°1 in qualità di -----
E.T.R. spa
Con sede in Cosenza Via A. Lombardi – Area Metroquadro
relativamente all'unità negoziale n°1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Contro

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale 1 Per la quota di 1/1

Nota di Trascrizione del 01/04/2004 R.G. 3897 R.P 3150
Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili

ATTO GIUDIZIARIO n° rep 164

Data 18/03/2014

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

SEDE LAMEZIA TERME

• **Unità Negoziale 1**

Immobile n°1

Comune di Lamezia Terme (CZ) Sambiase
Catasto Fabbricati
Sez. urbana ----- fg. 83 part. 631 sub 3
Natura A/3 Abitazione di tipo Economico cons. 6,5 vani 1
Indirizzo: Via Venezia
Piano 2-3

A favore

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.
con sede in CROTONE (KR) C.F. 02988480790
relativamente all'unità negoziale n°1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Contro

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale 1 Per la quota di 1/1

Non risultano altri creditori iscritti. Si allegano le visure ipotecarie nell'All.4.

Risposta al quesito n°11

“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n.4 , in cui si allegano le visure catastali e ipotecarie sia per immobile che per soggetto. Dal controllo incrociato delle stesse non risultano discrasie (i dati riportati sulle visure ipo-catastali corrispondono pienamente con quelli pignorati).

3.11 Risposta al quesito n°12.

“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, co. 6, della citata L. 47/85 quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”

Come già detto nei paragrafi precedenti l’immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito in assenza di concessione edilizia, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio prot. n° 69.329 del 31/12/1986 ed è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5158 del 03/04/2003. Dalle indagini svolte e dagli accertamenti sul posto si è verificato che esiste una difformità rispetto al progetto di condono edilizio, relativamente alla terrazza di copertura sulla quale è stato creato un vano di superficie pari a mq 25,00.

Tale difformità non può essere sanata in base alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni in quanto le ragioni del credito risalgono al 06/04/2004 data in cui è stato contratto il mutuo ma il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono era fissato al 31/03/2004.

La parte di immobile pari a mq 25,00 trasformata da terrazza in vano deve essere demolita e riportata la situazione di progetto approvato. In seguito verranno specificati i costi di demolizione e ricostruzione.

Non esiste il Certificato di Agibilità.

3.13 Risposta al quesito n°13.

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;”

Criteri di Valutazione

Nella valutazione di unità immobiliari l’aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè il valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita. Ciò corrisponde a quanto richiesto per il caso in esame.

Nella presente valutazione sarà adottato il metodo di stima sintetico o comparativo che consiste nel determinare direttamente l’entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di prezzo noto. Per far ciò occorre stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell’estimo edilizio. Essi sono:

- Il volume vuoto per pieno misurato in metri cubi
- Lo sviluppo della superficie dei piani espressi in metri quadrati
- Il numero dei vani

Nel caso in esame il parametro o unità di consistenza prescelto è il metro quadrato.

Una volta effettuata una prima scelta di beni, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare, si analizzeranno le caratteristiche intrinseche ed estrinseche determinanti per la valutazione del bene e che rendono più simili i beni che le posseggono.

Una volta effettuata la misurazione di ogni singolo bene, secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari, si costruirà una scala di valori relativi ai beni esaminati e si inserirà il bene da valutare in corrispondenza del gradino che presenti con esso le maggiori analogie.

Ricerche di mercato e valori unitari di applicazione

Una serie di indagini documentali svolte presso studi notarili, presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme, presso agenzie immobiliari operanti nel territorio, presso imprese di costruzioni, presso l'Agenzia del Territorio e precisamente i dati forniti dall'OMI, ha fornito dati di confronto relative a compravendite effettuate negli ultimi anni, in un arco di tempo in cui, con sufficiente approssimazione, si possono considerare non mutevoli le condizioni del mercato immobiliare e quindi i valori unitari accertati possono essere tranquillamente assimilati al valore cercato.

- Tenendo conto per il LOTTO UNICO che le condizioni di conservazione e manutenzione sono ottime, dell'utilizzazione, della posizione rispetto al centro abitato di Sambiasse, ritengo equo applicare il seguente valore:

Appartamento su due livelli

€/mq 1.300,00

DESCRIZIONE LOTTO UNICO	Superficie commerciale v.p.p.	Valore unitario €/mq	Valore del lotto € 200.000,00
<ul style="list-style-type: none">• Appartamento Piano Secondo e Terzo• Balconi• Superficie in abuso (Terrazza)		€/mq 1.300,00	€ 209.000,00
A detrarre spese <ul style="list-style-type: none">• demolizione superficie in abuso• ripristino della situazione di progetto assentita			€ 209.000,00 - € 5.000,00 - € 4.000,00 = € 200.000,00

3.14 Risposta al Quesito 14

“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);”

Nella parte conclusiva della relazione verranno allegate delle schede riepilogative per ogni singolo lotto con la descrizione sintetica e tutti i dati necessari al fine di una più agevole e veloce lettura; tutto ciò sarà presentato su supporto informatico su Cd depositato in Cancelleria a corredo della Relazione Tecnica.

Risposta al Quesito n° 15

“estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

Anche le fotografie sono state registrate sul CD depositato in Cancelleria.

4. Conclusioni.

Con la presente ritengo di aver espletato l'incarico affidatomi, restando a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento in merito a quanto trattato nella presente relazione.

Elenco allegati all'interno del fascicolo di C.T.U.:

- All. 1 Elaborati grafici: Rilievi dello stato di fatto Stralcio P.R.G.;
- All. 2 Stralcio mappa catastale, elaborato planimetrico, planimetrie
- All. 3 Permessi Edilizi Progetto approvato
- All. 4 Visure ipotecarie per soggetto e per immobile e Catastali
- All. 5 Titolo di Proprietà
- All. 6 Documentazione Fotografica
- All. 7 Verbale di Sopralluogo
- All. 8 Certificati Comune di Lamezia Terme
- All. 9 Spese Documentate
- All. 10 Nota Specifica

Lamezia Terme 10.10.14

**Il C.T.U.
Arch. Adriana Perri**