

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**Incarico e generalità**

- Il sottoscritto Ing. Francesco Lumare, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone con n° 404 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Crotone.
- All'Ill.mo Sig. G.E. dr. Emanuele AGOSTINI del Tribunale di Crotone.

Procedimento esecutivo immobiliare n° 84/2021 R.G.E.I.

+

Procedimento esecutivo immobiliare n° 9/2022 R.G.E.I.

tra

FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

rappresentata dall'Avv. Gabriele NUZZACI
c/o Avv. Francescantonio ZIMATORE
Via Torino, 97- 88900 CROTONE (KR)

contro

[REDACTED]

+

[REDACTED]

In data 24.01.2022 il sottoscritto, nominato esperto dal G.E. dr. Emanuele AGOSTINI con decreto del 18.01.2022 nel procedimento in epigrafe, prestava il giuramento di rito dopo l'assunzione dell'incarico.

Tale giorno, inoltre, veniva affidato allo scrivente il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) "Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi 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, e comunque non oltre 20 gg. , al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:
 - nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compila il modulo predisposto e lo trasmette tempestivamente al Giudice (All. B).
 - nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.
 Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare bozza degli avvisi (All. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;
- 2) Entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.
- 3) 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, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e

Pagina 1 di 17



- millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) Predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);
 - 5) Verifichi, pertanto, la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;
 - 6) 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;
 - 7) Proceda, ove necessario, a [REDACTED] e [REDACTED] 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;
 - 8) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 9) Indichi la conformità [REDACTED] autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).
 - 10) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 11) Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 12) 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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo



- giudizio;
- 13) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 14) 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), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 (art. 568 co. 2 c.p.c.);
 - 16) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);
 - 17) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
 - 18) invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);
 - 19) 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 anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;
 - 20) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
 - 21) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - 22) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, 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 necessaria alla vendita;
 - 23) provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.



Premessa

Dopo un primo esame dei documenti presenti nel fascicolo di parte il sottoscritto concordava con il custode giudiziario, avv. Carolina Casillo, per le ore 11.00 del giorno 14.02.2022 la data del primo sopralluogo presso gli immobili pignorati siti alla via Francesco Cannata snc del Comune di Melissa del che, a mezzo lettera raccomandata A.R., veniva dato preavviso alle parti in causa ed ai loro rappresentanti legali.

All'ora fissata di tale giorno, presso gli immobili pignorati, identificati al NCEU al Fg.23 part. 543 sub.14 e sub 61 del Comune di Melissa, luogo fissato per procedere all'inizio delle operazioni peritali, era presente, oltre allo scrivente soltanto il Custode Giudiziario avv. Carolina Casillo.

Non essendo stato possibile l'accesso agli immobili le operazioni sono così iniziate esaminando il fabbricato soltanto dall'esterno.

Si concludeva, alle ore 11.30, il sopralluogo annotando su separati fogli le caratteristiche degli immobili esaminati, scattando, altresì, alcune fotografie per meglio descriverli e redigendo il verbale di sopralluogo.

Inoltre, si è proceduto ad accertare l'esatta ubicazione dei beni, il contesto urbano in cui sono inseriti, la consistenza plano-volumetrica, gli elementi costituenti la viabilità.

Le operazioni peritali sono state poi riprese, c/o gli immobili pignorati, alle ore 15,00 del 16/03/2022 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Carolina Casillo e del Sig. [REDACTED], delegato dalla Sig.ra [REDACTED]. Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo di dettaglio delle due unità ed è stato completato il rilievo fotografico.

In data 04/04/2022 il Giudice dell'esecuzione dott. Emmanuele Agostini, visti gli atti della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 9/2022 R.G.E.I. disponeva la riunione del procedimento n. 9/2022 R.G.E.I. al n. 84/2021 R.G.E.I., estendendo al sottoscritto l'incarico nella procedura riunita.

I risultati degli accertamenti e delle indagini eseguite vengono di seguito riportati.

Risposte ai quesiti

- 1) *"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi 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, e comunque non oltre 20 gg. , al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:*
- *nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compila il modulo predisposto e lo trasmette tempestivamente al Giudice (All. B).*
 - *nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.*
- Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare bozza degli avvisi (All. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;*

Documentazione prodotta - atto di pignoramento del 30.08.2021 rep. n. 933

Nell'atto di pignoramento del 30.08.2021 rep. n. 933, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Crotone - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05.11.2021 R.P. 5442 R.G. 6630, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e più precisamente

la quota di $\frac{1}{4}$ del diritto di proprietà di:

1. immobile sito nel Comune di Melissa alla via Francesco Cannata snc, Piano T, identificato in catasto fabbricati al foglio 23, particella 543, sub. 14 categoria A/3 di vani 3,5;



2. immobile sito nel Comune di Melissa alla via Francesco Cannata snc, Piano S1, identificato in catasto fabbricati al foglio 23, particella 543, sub. 61 categoria C/6 di mq 17.

Dalla certificazione allegata al fascicolo di parte risulta:

- all'esecutato, [REDACTED] la quota intera di piena proprietà nel regime della comunione legale dei beni degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 20.06.1988 Notaio Capocasale rep. 13835 – UR sede Crotona (KR) registrato al n. 1188 in data 22.06.1988, trascritto il 05.07.1988 nn. 13315/11068;
- a [REDACTED], la quota pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED], [REDACTED], la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili siti in m al Fg. 23 p.la 543 sub 14 e sub 61 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] il [REDACTED], registrata il 18.02.2010 rep 637/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 30.06.2010 ai nn 4055/2838 devoluta per legge. **N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità;**
- TRASCRIZIONE NN. 6133/4846 del 18.12.2020 ATTO GIUDIZIARIO nascente da **ACCETTAZIONE GIUDIZIALE DELL'EREDITA'** del 18/09/2019 rep. 8235/2019 emesso dal Tribunale di Napoli. A Favore di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] CONTRO [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Tribunale di Napoli n. 8985/0919 del 19/09/2019. *accoglie la domanda e per l'effetto... omissis.. autorizza l'attore Fino 2 Securisationsrl ad [REDACTED] in nome per conto della convenuta [REDACTED] l'eredità relicta di [REDACTED], al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari, nei limiti della quota ereditaria di spettanza della debitrice, fino alla concorrenza del proprio credito....omissis..").*

[REDACTED] oltre al pignoramento [REDACTED] i beni innanzi descritti risultano iscritte le seguenti formalità e più precisamente

- TRASCRIZIONE NN. 1133/946 del 20.02.2018 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da IMPUGNAZIONE DI RINUNCIA ALL'EREDITA' PARTE DEI CREDITORI [REDACTED] rep. 748 emesso dal Tribunale di Napoli. A favore FINO 2 SECURITISATION SRL Sede Milano C.F. 09966400963 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED] nata [REDACTED] C.F.: [REDACTED]. "Voglia il Tribunale, contraris rejectis, così provvedere: accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 524 c.c., autorizzare Fino 2 Securisations.r.l. ad accettare in nome e luogo di [REDACTED] l'eredità del defunto [REDACTED] nella misura del 50% dell'asse ereditario e comunque fino a concorrenza di quanto necessario alla soddisfazione del credito vantato per spese, interessi e capitale in forza del decreto ingiuntivo [REDACTED] 162/2013 e della sentenza 1623/2017 del tribunale di Roma"

Documentazione prodotta - atto di pignoramento del 01.02.2022 rep. n. 84

Nell'atto di pignoramento del 01.02.2022 rep. n. 84, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Crotona – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.02.2022 R.P. 814 R.G. 965, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] – cod. fisc. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Pagina 5 di 17



██████████ e più precisamente

la quota di 1/4 del diritto di proprietà di: ██████████

3. immobile sito nel Comune di Melissa alla via Francesco Cannata snc, Piano T, identificato in catasto fabbricati al foglio 23, particella 543, sub. 14 categoria A/3 di vani 3,5;
4. immobile sito nel Comune di Melissa alla via Francesco Cannata snc, Piano S1, identificato in catasto fabbricati al foglio 23, particella 543, sub. 61 categoria C/6 di mq ██████████

██████████ Dalla certificazione allegata al fascicolo di parte risulta:

- ad ██████████ la quota di intera piena proprietà nel regime della comunione legale dei beni degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 20.06.1988 Notaio Capocasale rep. 13835 – UR sede Crotone (KR) registrato al n. 1188 in data 22.06.1988, trascritto il 05.07.1988 nn. 13315/11068;
- ad ██████████ la quota pari a 1/6 di piena proprietà, ██████████, ██████████ (██████████), la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili sita in ██████████ sp.lla 54 ██████████ era pervenuta per successione, in morte di ██████████ nato ██████████ a ██████████ C.F. ██████████ deceduto il ██████████, registrata il 18.02.2010 rep 637/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 30.03.2010 al nn. 455/2838 devoluta per legge ██████████
- TRASCRIZIONE NN. 6133/4846 del 18.12.2020 ATTO GIUDIZIARIO nascente da ACCETTAZIONE GIUDIZIALE DELL'EREDITA' del 18.08.2019 rep. 8235/2019 emesso dal Tribunale di Napoli. A Favore ██████████ nata a ██████████ C.F.: ██████████ ██████████ CONTRO ██████████ nato il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████ ██████████ (Sentenza del Tribunale di Napoli n. 8235/2019 del 19/09/2019 "...accoglie la domanda e per l'effetto... omissis.. autorizza l'attore Fino 2 Securisationsrl ad accettare in nome per conto della convenuta ██████████ l'eredità relitta di ██████████, al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari, nei limiti della quota ereditaria di spettanza della debitrice, fino alla concorrenza del proprio credito omissis.."). ██████████ ██████████

Inoltre, oltre al verbale di pignoramento sopra riportato, per i beni innanzi descritti risultano iscritte le seguenti formalità e più precisamente:

- TRASCRIZIONE NN. 1133/946 del 20.02.2018 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ██████████ NAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI del 14/12/2017 rep. 748 emesso dal Tribunale di Napoli. A favore FINO 2 SECURATISATION SRL Sede Milano C.F. 09966400963 contro ██████████ nata a ██████████ cod. fisc. ██████████, ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ "Voglia il Tribunale, contraris reiectis, così provvedere: accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 524 c.c., autorizzare Fino 2 Securisations.r.l. ad accettare in nome e luogo di ██████████ l'eredità del defunto ██████████ nella misura del 50% dell'asse ereditario e comunque fino a concorrenza di quanto necessario alla soddisfazione del credito vantato per spese, interessi e capitale in forza del decreto ingiuntivo 21362/2013 e della sentenza 1623/2017 del tribunale di Roma"



Verifica

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo inerente il procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n° 84/2021 R.G.E.I. riunito al procedimento esecutivo immobiliare 9/2022 R.G.E.I. sono state riscontrate le certificazioni notarili del 27/12/2021 e del 11/03/2022 sostitutive del certificato ipocatastale riportante trascrizioni, iscrizioni e privilegi, a favore e contro, riferiti ai venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti nel fascicolo in esame le planimetrie catastali degli immobili pignorati e le visure storiche, che comunque sono allegate alla presente relazione.

Inoltre, dopo aver eseguito le visure presso gli Uffici Provinciali di Crotone

– Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni pignorati sono così identificati e descritti:

Comune di Melissa, Catasto Fabbricati,

Foglio	P.lla	Sub	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
23	543	14		A/3	1	3.5 vani	€ 155,45
23	543	61		C/6	U	17 mq	€ 23,71

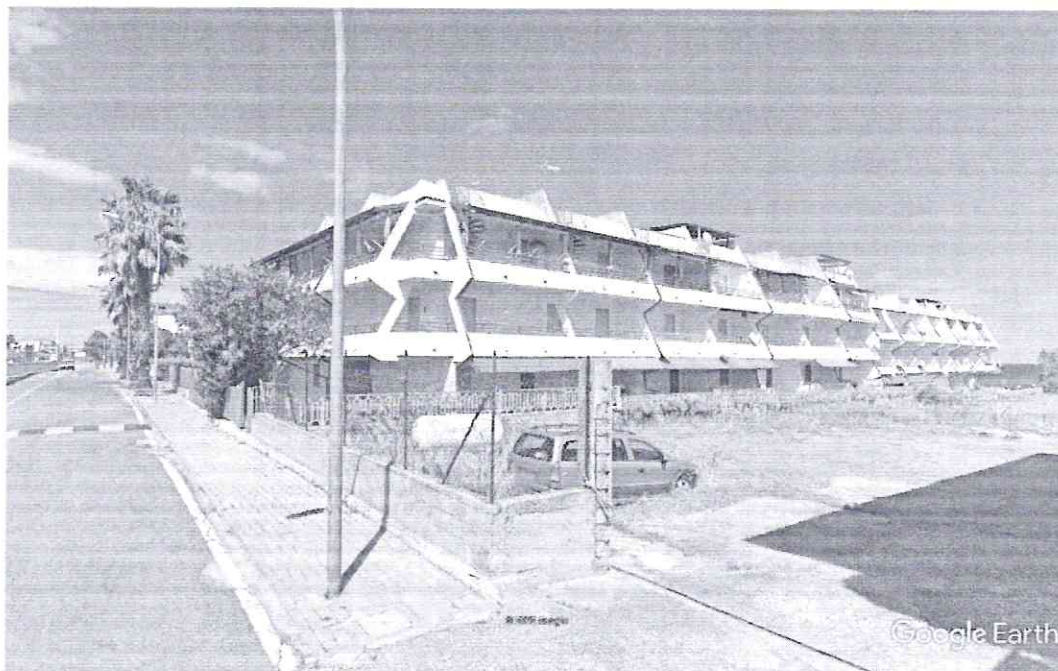
- 2) *Entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.*

Come sopra riportato la verifica sullo stato di occupazione e/o detenzione dei beni è stata eseguita in data 14.02.2022 alla presenza dell'avv. Carolina Casillo ed in data 16.03.2022 alla presenza dell'avv. Carolina Casillo e del Sig. [REDACTED] delegato dalla Sig.ra [REDACTED].

Breve descrizione dei beni pignorati

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è situato alla via Francesco Cannata snc del Comune di Melissa. Questo impianto edilizio è organizzato sulla base di una tipologia di case a schiera disposte su tre piani fuori terra ed uno interrato destinato ad autorimessa.





Unità immobiliare sita nel comune di Melissa, distinta al NCEU foglio 23, particella 543, sub 14

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano terra, del fabbricato sopra descritto. Vi si accede tramite un cancello ed un vialetto comune a tutti gli alloggi del fabbricato.

Detta unità immobiliare risulta essere composta da una loggetta, tinello – cucina, bagno, due camere.

Unità immobiliare sita nel comune di Melissa, distinta al NCEU foglio 23, particella 543, sub 61

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano interrato, del fabbricato sopra descritto. Vi si accede tramite una rampa.

Detta unità immobiliare risulta essere un garage della consistenza di 17 mq.

Accertamento sullo stato di occupazione e/o detenzione

Durante i sopralluoghi effettuati in data 14.02.2022 e 16.03.2022, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare, è emerso che allo stato attuale questi sono disabitati, come del resto risultano disabitati quasi tutti gli altri immobili facenti parte dello stesso fabbricato, che vengono utilizzati prevalentemente nella stagione estiva.

- 3) *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, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

Come riportato precedentemente il complesso immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliari ubicate alla via Francesco Cannata snc nel Comune di Melissa, in una zona centrale del paese nei pressi del lungomare

u. i. sita nel comune di Melissa, distinta al NCEU Fg. 23 p.lla 543 sub. 14 – cat. A/3 – Classe 1 – Rendita € 155,45

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano terra, di un fabbricato di complessivi tre piani fuori terra, oltre il piano interrato, sito nel comune di Melissa alla via Francesco Cannata snc.



La struttura portante del fabbricato è costituita da un'ossatura di elementi lineari orizzontali e verticali in c.a., connessi tra di loro secondo il modello di telaio spaziale. Tale ossatura è integrata con dei pannelli orizzontali, realizzati attraverso l'opportuna disposizione di elementi in laterizio e travetti in c.a., che costituiscono il solaio. Le murature esterne sono state realizzate a cassa vuota, con due file di mattoni intervallati da camera d'aria. La tramezzatura è stata realizzata in mattoni forati. Gli intonaci esterni ed interni sono stati realizzati secondo le tecniche del tipo tradizionale a tre fasi. Tutti gli infissi sono stati realizzati in alluminio. Le porte interne sono del tipo a ventola, in legno tamburato. I pavimenti di tutti gli ambienti sono stati realizzati in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con idropittura previa mano di isolante.

Detta unità immobiliare della superficie calpestabile di circa 33 mq, identificata in catasto del comune di Crotona al Foglio 23 particella 543 subalterno 14 è composta da una loggetta esterna di circa 17 mq, un tinello cucina, due camere da letto ed un bagno.

u. i. sita nel comune di Melissa, distinta al NCEU Fg. 23 p.lla 543 sub. 61 – cat. C/6 – Classe U – Rendita € 23,71

Trattasi di una unità immobiliare posta al piano interrato del fabbricato sopra descritto, destinato ad autorimessa. Vi si accede tramite una rampa.

Detta unità immobiliare risulta essere un garage della consistenza di 17 mq.

Gli intonaci esterni ed interni sono stati realizzati secondo le tecniche del tipo tradizionale a tre fasi.

La porta d'accesso è in ferro. I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato. Le pareti e i soffitti, sono tinteggiati con idropittura previa mano di isolante.

- 4) *Predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);*

Dalla certificazione notarile del 27/12/2021 allegata al fascicolo di parte risulta:

- all'esecutato, [redacted], la quota intera di piena proprietà nel regime della comunione legale dei beni degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 20.06.1988 Notaio Capocasale rep. 13835 – UR sede Crotona (KR) registrato al n. 1188 in data 22.06.1988, trascritto il 05.07.1988 nn. 13315/11068;
- a [redacted] la quota pari a 1/6 di piena proprietà, [redacted], [redacted] la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili siti in m al Fg. 23 p.lla 543 sub 14 e sub 61 era pervenuta per successione, in morte di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F. [redacted] deceduto il [redacted], registrata il 18.02.2010 rep 63779990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 30.06.2010 ai nn 4055/2838 devoluta per legge. N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità;
- TRASCRIZIONE NN. 6133/4846 del 18.12.2020 ATTO GIUDIZIARIO nascente da ACCETTAZIONE GIUDIZIALE DELL'EREDITA' del 18.08.2019 rep. 8235/2019 emesso dal Tribunale di Napoli. A Favore [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] CONTRO [redacted] nato il [redacted] a [redacted] C.F. [redacted] (Sentenza del Tribunale di Napoli n. 8235/2019 del 19/09/2019 "...accoglie la domanda e per l'effetto... omissis.. autorizza l'attore Fino 2 Securitisationsrl ad accettare in nome per conto della convenuta [redacted] l'eredità relitta di [redacted], al solo scopo di

Pagina 9 di 17



soddisfarsi sui beni ereditari, nei limiti della quota ereditaria di spettanza della debitrice, fino alla concorrenza del proprio credito....omissis..").

Inoltre, oltre al verbale di pignoramento sopra riportato, per i beni innanzi descritti risultano iscritte le seguenti formalità e più precisamente

- TRASCRIZIONE NN. 1133/946 del 20.02.2018 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI del 14/12/2017 rep. 748 emesso dal Tribunale di Napoli. A favore FINO 2 SECURATISATION SRL Sede Milano C.F. 09966400963 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]. "Voglia il Tribunale, contraris rejectis, così provvedere: accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 524 c.c., autorizzare Fino 2 Securitisations.r.l. ad accettare in nome e luogo di [REDACTED] l'eredità del defunto [REDACTED] nella misura del 50% dell'asse ereditario e comunque fino a concorrenza di quanto necessario alla soddisfazione del credito vantato per spese, interessi e capitale in forza del decreto ingiuntivo 21362/2013 e della sentenza 1623/2017 del tribunale di Roma"

Dalla certificazione notarile del 11/03/2022 allegata al fascicolo di parte risulta:

- ad [REDACTED], la quota intera di piena proprietà nel regime della comunione legale dei beni degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 20.06.1988 Notaio Capocasale rep. 13835 – UR sede Crotona (KR) registrato al n. 1188 in data 22.06.1988, trascritto il 05.07.1988 nn. 13315/11068;
- ad [REDACTED], la quota pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] (esecutata), la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili siti in m al Fg. 23 p.la 543 sub 14 e sub 61 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata il 18.02.2010 rep 637/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 30.06.2010 ai nn 4055/2838 devoluta per legge.
- TRASCRIZIONE NN. 6133/4846 del 18.12.2020 ATTO GIUDIZIARIO nascente da ACCETTAZIONE GIUDIZIALE DELL'EREDITA' del 18.08.2019 rep. 8235/2019 emesso dal Tribunale di Napoli. A Favore [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] CONTRO [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (Sentenza del Tribunale di Napoli n. 8235/2019 del 19/09/2019 "...accoglie la domanda e per l'effetto... omissis.. autorizza l'attore Fino 2 Securitisationsrl ad accettare in nome per conto della convenuta [REDACTED] l'eredità relitta di [REDACTED] al solo scopo di soddisfare sui beni ereditari, nei limiti della quota ereditaria di spettanza della debitrice, fino alla concorrenza del proprio credito....omissis..").

Inoltre, oltre al verbale di pignoramento sopra riportato, per i beni innanzi descritti risultano iscritte le seguenti formalità e più precisamente

- TRASCRIZIONE NN. 1133/946 del 20.02.2018 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI del 14/12/2017 rep. 748 emesso dal Tribunale di



Napoli. A favore FINO 2 SECURITISATION SRL Sede Milano C.F. 09966400963 contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]. "Voglia il Tribunale, contraris rejectis, così provvedere: accertata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 524 c.c., autorizzare Fino 2 Securitisations.r.l. ad accettare in nome e luogo di [redacted] l'eredità del defunto [redacted] [redacted] nella misura del 50% dell'asse ereditario e comunque fino a concorrenza di quanto necessario alla soddisfazione del credito vantato per spese, interessi e capitale in forza del decreto ingiuntivo 21362/2013 e della sentenza 1623/2017 del tribunale di Roma"

- 5) *verifichi, pertanto, la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;*

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, identificati al NCEU al Foglio 23 p.Ila 543 sub 14 e sub 61, appartengono al "corpo B" del complesso residenziale costruito dalla Società [redacted] di [redacted] & C.

Premesso che la sig.ra [redacted], debitrice nei confronti della Fino 2 Securitisation srl, chiamata alla successione di [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il [redacted]) vi aveva rinunciato per effetto di dichiarazione di rinuncia resa dinnanzi al cancelliere del Tribunale di Napoli in data 27/06/2017; del pari vi avevano rinunciato i chiamati in pari grado [redacted] e [redacted], mentre l'eredità era stata accettata dalla sola [redacted], tutto ciò premesso, Il Tribunale di Napoli con Sentenza n. 8235/2019 pubblicata il 19*/09/2019 R.G. n. 33915/2017 Rep. N. 12288/2018 ha accolto la domanda della Fino 2 Securitisation srl autorizzandola ad accettare in nome e per conto della convenuta [redacted] l'eredità relitta di [redacted], al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari nei limiti della quota ereditaria di spettanza, fino alla concorrenza del proprio credito per capitali, interessi e spese.

Pertanto le quote di appartenenza dei beni pignorati risultano essere:

$$\begin{aligned} [redacted] &= \frac{1}{2} \text{ in virtù di atto di compravendita del 20/06/1988} && = \frac{3}{4} \\ [redacted] &= \frac{1}{4} = \frac{1}{2} / 2 \text{ in virtù di rinuncia ([redacted])} && \\ [redacted] &= \frac{1}{4} = \frac{1}{2} / 2 \text{ in virtù di rinuncia ([redacted]) / (Sentenza)} && = \frac{1}{4} \end{aligned}$$

I beni in capo ai debitori, identificati al NCEU del comune di Melissa al Foglio 23 p.Ila 543 sub 14 e sub 61, di proprietà per $\frac{3}{4}$ della sig.ra [redacted], sono pervenuti alla stessa per Atto di compravendita del 20/06/1988 Notaio Giulio Capocasale di Crotone rep 13835/5106 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 05/07/1988 al n. 13315. Alla Società venditrice il terreno era pervenuto per atto di compravendita Notaio Giulio Capocasale del 28/12/1987, registrato a Crotone l'11.01.1988 al n. 77.

- 6) *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;*

Per come riportato nella risposta al quesito n. 1, lo scrivente può accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, rilevando che i dati indicati in pignoramento consentono la loro univoca identificazione.



FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

francesco lumare ingegnere

- 7) 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;

Sono state rilevate soltanto piccole difformità rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Melissa e dell'Agenzia del territorio della Provincia di Crotone. La scala di rappresentazione della planimetria catastale dell'u.i. identificata in catasto al Fg. 23 p.lla 543 sub. 61 è errata. L'u.i. identificata in catasto al Fg. 23 p.lla 543 sub. 14 si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni ed un diverso ingresso rispetto alla planimetria di progetto reperita c/o l'Ufficio tecnico comunale di Melissa. Sarebbe necessario un aggiornamento degli atti catastali e la redazione di una pratica edilizia, essendo stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria riconducibili a quelli descritti dall'art.3, c.1, lett. B) DPR 380/2001, tuttavia si è preferito non procedere alle variazioni catastali necessarie, quantificandone comunque i costi, insieme a quelli necessari per la regolarizzazione urbanistica, decurtandoli successivamente dalla valutazione esperita.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Se, con riferimento allo strumento Urbanistico in vigore, P.S.C. del comune di Melissa, i beni pignorati ricadono in zona normata dall'ambito territoriale B3 (Piana Berlingeri fra il torrente Perticaro e il fosso Martinelli).

L'ambito B3 interessa un'area generalmente pianeggiante, divisa in isolati intensamente edificati. Insistono su questa area la maggior parte delle attrezzature e servizi esistenti.

L'edificazione nell'area litorale è caratterizzata da una via interna parallela alla costa con edifici a schiera su più piani che delimitano ristrette strade trasversali di accesso al lungomare e all'arenile.

Nell'area a monte della S.S. 106 l'espansione urbana si è generata spontaneamente interessando la piana denominata Berlingeri. La densità fondiaria è molto elevata mediamente di 8 mc/mq.

1	Superficie territoriale	487.400 mq
2	Volume edilizio	750.000 mc
3	Densità territoriale	1.54 mc/mq
4	Superficie fondiaria	240.500 mq
5	Densità Fondiaria	3.12 mc/mq

a)	I.F.F.	indice di fabbricabilità fondiaria		3.00 mc/mq
b)	H.C.	altezza della costruzione		10.50 m
c)	S.U.P.	Superficie urbanizzazione primaria	Parcheggio di uso pubblico	1 mq/100 mc
			Parcheggio di uso privato (*)	1 mq /20 mc

- 9) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini svolte presso gli uffici comunali è emerso che gli immobili in



questione fanno parte del Complesso Residenziale realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 25 rilasciata dal Sindaco del Comune di Melissa in data 8 maggio 1987.

Per l'unità immobiliare identificata in catasto al Fg. 23 p.lla 543 sub. 14 sono state riscontrate alcune piccole difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, un diverso punto di ingresso all'appartamento ed un diverso utilizzo della corte di pertinenza.

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

Il complesso immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliari già accatastate.

Per cui si potrà procedere alla vendita degli immobili secondo l'elenco appresso riportato, corrispondente allo stato attuale dei beni e coincidente con l'identificazione catastale:

- Lotto a) Unità immobiliare sita nel comune di Melissa alla via Francesco Cannata, identificata al NCEU al Foglio 23 p.lla 543 sub 14
- Lotto b) Unità immobiliare sita nel comune Melissa alla via Francesco Cannata, identificata al NCEU al Foglio 23 p.lla 543 sub 61

- 11) *Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

Gli immobili in questione sono stati pignorati per intero.

- 12) *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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Durante i sopralluoghi effettuati in data 14.02.2022 ed in data 16.03.2022, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare 84/2021 R.G.E.I. è emerso che allo stato attuale questi sono utilizzati prevalentemente nella stagione estiva, come del resto tutte le unità appetenti allo stesso complesso residenziale.

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

Gli immobili in narrazione non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

- 14) *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), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Nessun vincolo grava sui beni pignorati.



- 15) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)". Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

Indagini specifiche di mercato e metodi di stima.

Il sottoscritto perito ha esaminato anzitutto se la zona interessata è o meno in fase dinamica o statica perchè nella fase dinamica si hanno variazioni e si debbono esaminare effetti perturbatori del mercato.

I dati sono stati cercati con oculatezza e si sono considerate vendite di beni di ampiezza paragonabile a quello del bene in esame.

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito.

E' necessario, ad esempio, nel caso di immobili fare una qualificazione di appartamenti e di terreni di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare o meglio, considerando appartamenti che abbiano caratteristiche strutturali in senso lato e poi mediante aggiunte e detrazioni, si riesce a paragonarlo con quello in esame.

Non ultimo, sono stati tenuti in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati.

Metodi di stima.

I metodi di stima che attualmente noi conosciamo sono cinque e cioè: il valore di mercato; il valore complementare; il valore di trasformazione; il valore di surrogazione; il costo.

Di questi cinque metodi di stima lo scrivente userà la prima e cioè: il più probabile valore di mercato. Incidentalmente si nota che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale si può fondare per comparare grandezze economiche, è rappresentata dai prezzi.

Ecco perchè si può usare la locuzione: Il più probabile prezzo in comune commercio.

Valutazione

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante;

L'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;

Per quanto interessa la presente valutazione, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di immobili e delle relative consistenze, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui compendi realizzati nelle zone circostanti e zone equivalenti. Si è preferito estendere notevolmente il raggio di tali indagini in modo da includere in dette valutazioni più parametri possibili.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili presi a termini di paragone.

Si possono in fondo utilizzare due gruppi di metodi: stime analitiche a capitalizzazione di reddito e stime sintetiche.

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso.

Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato; useremo il prezzo di



stima a metro quadro di superficie.

Per quanto innanzi esposto, lo scrivente perito ritiene opportuno stimare gli immobili con il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Stima sintetico-comparativa. Valutazione a mq di superficie.

In base alle destinazioni attuali degli immobili, oltre alle indagini di mercato personalmente condotte sul posto, ed eseguiti gli opportuni confronti e computi, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione di poter indicare, per gli immobili in trattazione il prezzo unitario di mercato, al metro quadro, di:

Lotto a	u.i. censita al NCEU Foglio 23 p.la 543 sub 14	€/mq	800,00
Lotto b	u.i. censita al NCEU Foglio 23 p.la 543 sub 61	€/mq	500,00

Passando ai conteggi si ha:

lotto a)	Foglio 23 p.la 543 sub 14	mq 37.83 x €/mq 800,00	€	30.264,00
	loggia	mq 17.30 x €/mq 480,00	€	8.304,00
		Spese tecniche: (C.I.L.A)	€	1.500,00
	SOMMANO		€	37.068,00
lotto b)	Foglio 23 p.la 543 sub 61	mq 20,40 x €/mq 500,00	€	10.200,00
		Aggiornamento atti catastali	€	500,00
	SOMMANO		€	9.700,00

Dai dati riportati emerge che:

l'importo complessivo dei beni valutati ammonta ad € 46.768,00;

Siccome però nessuna stima è certa, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno dei valori prima riportati.

- 16) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);*

Dalle informazioni raccolte è emerso che non vi sono spese di gestione o di manutenzione

- 17) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;*

I risultati dell'indagine svolta sono stati descritti singolarmente in apposita relazione, redatta nel rispetto dei quesiti richiesti.

- 18) *invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai*



sensì dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

La copia dell'elaborato peritale è stato trasmesso al creditore, al debitore e al custode con l'invito, qualora lo avessero ritenuto opportuno, di far pervenire note di osservazione sull'elaborato peritale stesso.

- 19) *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 anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede*

Il sottoscritto CTU sarà presente all'udienza fissata per il giorno 25 maggio 2022 al fine di poter rendere eventuali chiarimenti sull'elaborato peritale stesso.

- 20) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

L'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, è stato depositato nel rispetto dei requisiti richiesti.

- 21) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

All'elaborato peritale è allegata una documentazione fotografica (Allegato 13) che ritrae gli immobili pignorati sia all'interno che all'esterno.

- 22) *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, 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;*

All'elaborato peritale sono state allegate le planimetrie dei beni immobili e le relative visure catastali attuali, nonché la copia delle Autorizzazioni e Concessioni Edilizie che hanno reso possibile realizzare i beni oggetto di esecuzione.

- 23) *provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.*

E' stata redatta su foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenete gli elementi di cui al precedente punto 3 dei quesiti posti dal G.E. Imm.



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure ipotecarie;
3. Visure catastali;
4. Sovrapposizione catastale - ortofoto;
5. Elaborati planimetrici;
6. Planimetrie catastali;
7. Titoli di proprietà;
8. Stralcio Strumento urbanistico;
9. Rilievo u.i. Fg. 23 p.lla 543 sub. 14;
10. Rilievo u.i. Fg. 23 p.lla 543 sub. 61;
11. Stralcio elaborati di progetto reperiti c/o l'Ufficio Tecnico Comunale;
12. Copia concessione edilizia;
13. Documentazione fotografica;
14. Descrizione dettagliata dei beni;

Crotone, li 14 maggio 2022

Il C.T.U.

FRANCESCO LUMARE INGEGNERE
ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONE N. 404



