

TRIBUNALE DI LOCRI (RC)
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCED. R.G. N. 21/2013

GIUDICE: DOTT. MALGERI SERGIO FEDERICO FRANCESCO

CREDITORE PROCEDENTE:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., Piazza Libertà, n.23 - ASTI
(Avv.: MARCO SCASSA c/o Studio Avv. Alessandra Cianflone, Roccella Jonica (RC))

DEBITORE:

[REDACTED]

CTU: Ing. ROCCO CRINO'

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU – ING. ROCCO CRINO'
STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Via Zittoro n.19 (89030) CASIGNANA (RC)
Tel./Fax: 0964.956267 - Cell.: 347.9220489
Email: roccocrino@libero.it
Pec: rocco.crino@ingpec.eu

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Rocco Crinò, laurea in Ingegneria Civile, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria (n°A_2017), all'Albo dei CTU del Tribunale di Locri (RC), nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel presente procedimento in data 09/10/2017 dal GIUDICE Dott. Sergio Federico Francesco MALGERI per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare con quesiti e Stima di Beni Immobili, ha accettato l'incarico e reso giuramento di rito in data 17/01/2018.

Successivamente, ritirata la copia degli atti di causa e previo attento esame degli stessi, sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le operazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico conferitogli e in relazione ai quesiti proposti.

Durante l'adempimento di tale mandato si sono resi necessari ulteriori e più approfonditi accertamenti sugli immobili pignorati presso i pubblici uffici, sia presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali del Territorio, che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco (RC).

Le ricerche d'archivio si sono rivelate più lunghe del previsto per reperire tutta la documentazione, inerente gli immobili interessati, presente presso tali uffici.

Acquisite tutte le informazioni necessarie ed avviate le operazioni peritali di sopralluogo (come da *verbale allegato*), ispezionati gli immobili interessati e svolti tutti i rilievi opportuni,

riferisce qui di seguito quanto ha fatto, considerato e dedotto in relazione e per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, "limitatamente alla quota di ½ del diritto di proprietà sull'unità immobiliare, sita in Bianco, in Catasto Fabbricati al Fq.16 - P.Ila 855 - Sub.20":

- a) *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulta censito, proceda all'accatastamento;*
- d) *dia conto dell'attuale 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, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia dei relativi*



titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

- e) evidenzi l'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;*
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- h) 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;*
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto elusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione); (j=k);*
- l) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica;*
- m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie degli immobili, 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*

Firmata dal: CRINO Rocco CRINO' - Via Zittoro n.19 (89030) CASIGNANA (RC) - Tel. 0964.956267 - Fax 0964.956267 - Cell. 347.9220489 - roccocrino@libero.it - rocco.crino@ingpec.eu



F.3 (F.C.R.): Inquadramento Territoriale dell'Immobilie (⊗) – dal Fotonavigatore Cartografico Regionale
(Il dato catastale: FG.16 – P.IIa 855 - Sub.20 non è riportato su tale mappa).

DAGLI ATTI DI CAUSA

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare (marzo 2013) risulta pignorato il seguenti bene:

“Catasto Fabbricati Comune di Bianco (RC):

- Foglio 16, P.IIa 855, Sub. 20, Cat. A/2, Consistenza 3,5 vani, Via Lungoferrovia;”

“di proprietà [REDACTED] nato ad [REDACTED] (RC) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente in Locate Varesino (CO) – (22070) [REDACTED]”

STATO DI FATTO RILEVATO

In fase di sopralluogo si è proceduto in primis ad individuare l'immobile in questione, controllandone l'esatta corrispondenza sull'estratto di mappa catastale (*allegato*).

L'unità immobiliare ispezionata, interessata dal suddetto atto di pignoramento, è ubicata nel centro abitato del Comune di Bianco (RC), tra la Via Miramare e la retrostante Via Lungo Ferrovia, al piano terra di uno dei corpi di fabbrica del complesso edilizio di cui fa parte.

Si tratta di un appartamento al piano terra con corte esclusiva, su Via Miramare, da cui si accede ai locali. L'immobile, realizzato con struttura in c.a. e laterizi, si presenta rifinito, arredato e adibito ad abitazione non di residenza dei legittimi proprietari.

Descrizione più ampia e dettagliata viene fornita nella risposta al quesito relativo.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a) - (Documentazione Ipotecaria)

E' stata verificata la completezza della documentazione ipotecaria di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), e *si allega* l'Elenco sintetico delle Formalità in ordine cronologico e le relative Note di trascrizione e/o iscrizione a seguito di Ispesioni Ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ispesioni ipotecarie aggiornate per soggetto relative agli immobili pignorati (*vedasi allegati*).

Quesiti b) - (Descrizione degli Immobili pignorati - Documentazione Fotografica)

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizi Catastali, l'Unità Immobiliare pignorata è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di BIANCO (RC), con i seguenti dati catastali:

(come da Visure Catastali allegata)

1) Foglio: 16 - P.IIa: 855 - Subalterno: 20 - (Catasto Fabbricati):

Categoria: A/2 - Cl.: 1 - Consistenza: 3,5 vani - Rendita: Euro 180,76;

Indirizzo: Via Lungoferrovia, piano: T (Interno: 18, Scala: E, Edificio: E);

Si riscontra che i dati catastali attuali e lo stato di fatto rilevato e descritto corrispondono esattamente con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Rilevato lo stato di fatto, tramite sopralluogo presso gli immobili resi disponibili nel mese di luglio 2018, viene prodotta adeguata **documentazione fotografica** (*allegata*) e redatta relativa **Pianta Planimetrica - (Quesito n)** (*allegata*).

Quesito c) - (Intestazione Catastale, Documentazione Aggiornata, Licenze)

L'immobile pignorato ha la seguente Intestazione Catastale:

❖ Foglio: 16 - P.IIa: 855 - Sub.: 20 - Catasto Fabbricati Comune di Bianco (RC)

Intestato: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (CF.: [redacted]);

Proprietà: per 1000/1000 in regime di comunione dei beni; (* Validato in Anagrafe Tribut.)

Si allega documentazione catastale aggiornata: visure catastali, anche storiche, estratti di mappa, elaborato planimetrico, planimetria catastale, ecc.

In relazione alla suddetta intestazione catastale si riscontrano delle discordanze con i dati riportati nell'atto di pignoramento, dove risulta genericamente "di Proprietà di [redacted] [redacted]...".

In regime di comunione legale dei beni tra i coniugi, il diritto di proprietà sull'immobile risulta:

- [redacted], nato ad [redacted] ([redacted]): quota di 1/2;
- [redacted], nata ad [redacted] ([redacted]): quota di 1/2.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco (RC), il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare (Fg.16 - P.IIa 855 - Sub.20), è stato costruito in base alla Concessione Edilizia N°01/94 del 12/01/1994 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bianco alla Società "EDIL – VACANZE di Michele Naimo & C – S.A.S.", (Autorizzazione del Genio Civile di Reggio Calabria del 05/04/1993, Prot. N°1206, e parere favorevole della Capitaneria di Porto per nulla osta ex art.55 del Codice della Navigazione del 22/11/1993 N°13, ed Autorizzazione delle Ferrovie dello Stato del 04/05/1993 N°712). Successiva Concessione Edilizia in Variante N°23/94 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Bianco il 20/09/1994, (Autorizzazione del Genio Civile di Reggio Calabria del 28/04/1994, Prot. N°3718).

Da quanto reperito e/o reso disponibile in visione presso all'Ufficio Tecnico Comunale, non si rilevano sostanziali difformità del manufatto e, per l'intero complesso edilizio di cui fa parte, risultano rilasciati regolari certificati di abitabilità/agibilità.

Quesito d) - (Attuale stato di possesso dei beni)

Attualmente il bene pignorato risulta posseduto dai coniugi [redacted] e [redacted] [redacted], arredato e utilizzato come abitazione non di residenza.

Non esistono, al momento, contratti registrati di locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro.

Quesito e, g) - (Formalità, vincoli o oneri)

Non esistono altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oltre a quelli che possono derivare da quanto fin qui esposto.

