

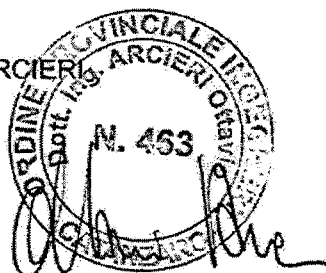
# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE post L. 80 N. RUOLO G. E. 4/2014  
PROMOSSA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA,  
CREDITORE PROCEDENTE RAPPRESENTATA E DIFESA DAL-  
L'AVVOCATO GAETANO NICOTERA CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ADELE FORESTA

C.T.U.: ING. OTTAVIO ARCIERI



ELABORATO

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi: 31 DIC. 2014

IL CANCELLIERE  
ALBANESE Michele

## TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO G.E: 4/2014 PROMOSSA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CREDITORE PROCEDENTE, RAPPRESENTATO E DIFESO DALL' AVVOCATO GAETANO NICOTERA CONTRO [REDACTED] DI LAMEZIA TERME, DEBITORI.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ADELE FORESTA

C.T.U. : Ing. OTTAVIO ARCIERI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ottavio ARCIERI, domiciliato a Lamezia Terme in Via Dario Galli 5, con studio professionale Piave n° 12, è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Adele Foresta, con verbale del 29 Settembre 2014, Consulente Tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva promossa da Banca Monteaschi di Siena SPA; creditore rappresentato e difeso dall' avvocato Nicotera Gaetano contro [REDACTED], debitori.

Dopo il giuramento di rito, il G.E. ha posto al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *" Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia , 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. *"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. **"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".**
4. **valuti la possibilità di una divisione dei beni 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;**
5. **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, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;**
6. **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;**
7. **Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli**

*derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli 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 spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le ventuali obbligazioni propter rem);*

*8. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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) ed i costi per le relative cancellazioni;*

*9. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto ( a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

*10. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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. 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. 28.02.85 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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi le eventuali spese di sanatoria e di condono;*

*11. 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, alò 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, abbattimento forfettario 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 la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

## **2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato attentamente il fascicolo consegnatogli per l'espletamento dell'incarico ricevuto ed effettuati i primi informali rapporti con le parti in causa e presso gli enti sotto la giurisdizione dei quali ricadono gli immobili

esecutati, iniziava le operazioni peritali il giorno 21.11.2014 alle ore 15,00 dando avviso alle parti in causa mediante lettera raccomandata. (verbale n. 1)

Il giorno stabilito presso gli immobili oggetto di pignoramento con ingresso sito in via Giordano Bruno 2 ( Catasto fabbricati: foglio 75 p.IIa 515 sezione Sambiase; foglio 75 p.IIa 625 sezione Sambiase), oltre al sottoscritto ed al mio collaboratore geom. Antonio Filippa, sono intervenuti, per la parte debitrice i Coniugi sig. [REDACTED]

Non è presente alcuno per la parte attrice.

Dopo aver proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi per cui è causa: fabbricato sito in via Giordano Bruno 2 censito al Catasto fabbricati al foglio 75 p.IIe 515 e 625 sezione Sambiase, il sottoscritto invitava i sig.ri [REDACTED] a fornire tutti gli elementi utili ai fini della consulenza.

Successivamente il sottoscritto procedeva ad ulteriori sopralluoghi, con avviso telefonico, per avere maggiori ragguagli ed informazioni.

Lo scrivente assieme al proprio collaboratore ha dato inizio alle operazioni di rilievo nelle quali, oltre alle opportune misurazioni, si è proceduto all'attenta osservazione delle condizioni generali e di tutte le rifiniture, nonché ad effettuare una puntuale documentazione fotografica sia interna che esterna.

Dopo un'attenta analisi di tutti gli elementi a disposizione, ricavati dal sopralluogo e dalle indagini condotte presso gli uffici del Catasto, la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro e l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, lo scrivente è passato alla stesura della seguente relazione per rispondere ai quesiti richiesti.

### RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

*“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, 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;”*

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva risulta che la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. è stata regolarmente inoltrata, pertanto è idonea.

### RISPOSTA AL SECONDO QUESITO


*“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 q.e.”*

Nell'atto di pignoramento sono indicati due immobili.

Il primo immobile è così riportato nell'atto:

“Fabbricato per civile abitazione, con accesso da via G. Bruno, composto di vani 2,5 individuato nel catasto Fabbricati al foglio 75 particella 515, cat. A/6.”

Nella visura catastale effettuata sull'immobile N.1, si rileva quanto segue:

Comune di: <b>Lamezia Terme</b>		Provincia di: <b>Catanzaro</b>	
Sezione di: <b>Sambiase</b>			
Foglio: <b>75</b>	Particella: <b>515</b>	Sub: <b></b>	Zona Cens: <b>1</b> Categoria: <b>A/6</b>
Classe: <b>1</b>	Consistenza: <b>2,5 vani</b>	Rendita: <b>Euro 56,81</b>	
Intestatari: 			

Diritti e oneri reali: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Diritti e oneri reali: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Dalla stessa, emerge la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Il bene denominato immobile 2 è così riportato nell'atto di pignoramento:

"Locale al piano terra con accesso da via Duca di Genova di circa mq. 20, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 625 sub 2, piano terra, categ. C/7."

Nella visura catastale effettuata sul secondo immobile si rileva quanto segue:

Comune di: <b>Lamezia Terme</b>	Provincia di: <b>Catanzaro</b>
Sezione di: <b>Sambiase</b>	
Foglio: <b>75</b> Particella: <b>625</b> Sub: <b>2</b> Zona Cens: <b>1</b> Categoria: <b>C/2</b>	
Classe: <b>1</b> Consistenza: <b>20 mq</b> Rendita: <b>Euro 23,76</b>	
Intestatari:	
[REDACTED]	
Diritti e oneri reali: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni	
[REDACTED]	
Diritti e oneri reali: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni	

Dalla stessa, emerge la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Il presente pignoramento si estende a tutti i diritti, accessori, pertinenze, costruzioni, accessioni, servitù attive, ampliamenti, sopraelevazioni e a tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Nella realtà non siamo in presenza di due unità immobiliari distinte come indicato sia nell'atto di pignoramento che dalle visure catastali effettuate presso l'ufficio provinciale di Catanzaro delle Agenzie delle Entrate, ma di un'unica Unità Immobiliare con un unico accesso su via Giordano Bruno, in quanto il locale a piano terra indicato in catasto al foglio 75 part. 625 con ingresso su via Duca di Genova è, allo stato, adibito a cucina – pranzo di un'abitazione monofamiliare a più piani.

Pertanto allo stato esiste un unico immobile monofamiliare a più piani.

Il piano terra è adibito a cucina – pranzo; secondo e terzo piano sono adibiti a zona notte con un bagno; il piano sottotetto ha funzione pluriuso; sono stati realizzati tre balconi, due al secondo piano, uno nel sottotetto.

L'immobile è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, località Sambiase, in via Giordano Bruno n.2; confina con la stessa via per quanto riguarda il prospetto principale, con via Duca di Genova e con fabbricati in testa ad altre ditte per gli altri lati.

Il fabbricato è stato realizzato in epoca remota; in tempi recenti sono stati effettuati su di esso lavori di manutenzione ordinaria quali rifacimento manto di copertura, ripristino intonaci e pitture, rifacimento parziale di pavimentazione.

E' ubicato in una zona classificata, nel vigente strumento urbanistico, zona "A" con destinazione "area centro storico".

Si tratta di una costruzione per civile abitazione, realizzata in senso verticale come da usanza del periodo; è costituita da piano terra rialzato, piano primo, piano secondo, piano sottotetto; ogni piano è monolocale.

La struttura è in muratura e la sua realizzazione risale prima dell'anno 1942; i solai sono in legno; il tetto è anch'esso in legno con manto di copertura, realizzato recentemente, in lamiera coibentata.

Il fabbricato nel suo complesso è in buone condizioni di conservazione in quanto, come già detto, ha avuti recenti interventi di manutenzione.

I piani sono collegati da scale interne: in muratura quella relativa al piano terra ed in legno quelle che servono i piani superiori..

La superficie coperta, in pianta esclusi i balconi, è pari a 126,13 mq.

Nel dettaglio le superfici sono le seguenti:

- Piano terra: 40,96 mq.
- Piano primo: 44,21 mq.
- Piano secondo: 40,96 mq.
- Piano terzo - sottotetto: 40,96 mq.
- Balconi piano secondo: 2,73 mq.
- Balcone piano sottotetto: 1,26 mq.

Per quanto riguarda le rifiniture interne sono del tipo medio ed in buono stato di conservazione, in particolare:

- I pavimenti interni del piano terra e del bagno con relativi rivestimenti sono in ceramica; i due gradini di collegamento ingresso - piano terra sono rivestiti in travertino; le camere hanno pavimento in mattonelle di graniglia;
- La scala che collega piano terra con il primo piano è in muratura rivestita in mattonelle di graniglia; le altre scale sono in legno.
- le soglie sono in marmo;

- Gli infissi interni sono in legno , quelli esterni sono in alluminio; quelli del piano terra sono misti: legno-alluminio;
- I sanitari sono del tipo comune;
- L'intonaco sia all'interno che all'esterno é del tipo civile in malta di calce e cemento;
- E' presente una stufa a gas metano al piano terra.
- Sono presenti e funzionanti gli impianti : elettrico, idrico - sanitario.
- Il portone d'ingresso è in legno.
- I prospetti esterni sono stati tinteggiati recentemente.

L'inquadramento planimetrico è riportato nell'allegato N.1.

Il rilievo dell'unità immobiliare è riportato nell'allegato N.2.

La documentazione fotografica é riportata nell'allegato N.3.

La visura catastale é riportata nell'allegato N.4.

#### RISPOSTA AL TERZO QUESITO

*"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".*

Il bene é di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno , dei [REDACTED]

E' stato dagli stessi acquistato dalle sig.re [REDACTED]

[REDACTED] con atto del 24/05/2005 repertorio n. 85391/24179, rogato dal notaio Bilangione Mario da Falerna e registrato all'ufficio delle entrate di Lamezia Terme il 30.05.2005 N. 881 serie 1T.

Copia dell'atto di acquisto é riportata nell'allegato N.5.

*Non esistono acquisti mortis causa non trascritti".*

### RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

*“valuti la possibilità di una divisione dei beni 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”;*

**[REDACTED]** sono proprietari di beni oggetto di pignoramento che, per le considerazioni suesposte, si devono considerare, per funzionalità, un unico immobile con diritti ed oneri di comproprietà.

Da quanto esposto e per le caratteristiche attuali del fabbricato, si evince che è impensabile l'ipotesi di divisione del bene.

### RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

*“ 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, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*

L'immobile è attualmente occupato dai coniugi **[REDACTED]** e dai loro due figli, rispettivamente di quindici anni e tre anni.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

### RISPOSTA AL SESTO QUESITO

*“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”*

I debitori sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Si allega copia dell'atto di matrimonio allegato n. 6

### RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

*Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli 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 spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 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 ed 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);*

Per rispondere al quesito, lo scrivente ha condotto approfondite indagini presso la conservatoria dei RR.II. di Catanzaro e presso gli uffici del Comune di Lamezia Terme.

Dalle ricerche é emerso che in testa alla ditta [REDACTED]  
[REDACTED] relativamente alle particelle oggetto di procedura, oltre al

Pignoramento Immobiliare oggetto della presente, non si rileva ulteriore trascrizione di atto giudiziario.

Si allega, inoltre, copie delle ispezioni ipotecarie a partire dal 01.01.1989 al 10.12.2014 dalla quale si evince che da quella data non sussistono, per i beni eseguiti, ulteriori oneri e vincoli e formalità.

#### RISPOSTA ALL' OTTAVO QUESITO

*“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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) ed i costi per le relative cancellazioni”*

Nel caso specifico non sussistono le circostanze di cui al quesito proposto.  
(allegato N. 7)

#### RISPOSTA AL NONO QUESITO

*“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto ( a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato”;*

Non esiste discordanza tra le visure catastali ed ipotecarie per immobile effettuate ed allegate alla presente relazione.

#### RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

*“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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. 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. 28.02.85 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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi le eventuali spese di sanatoria e di condono”;*

Come già evidenziato precedentemente, il fabbricato oggetto di procedura è stato realizzato in epoca remota prima dell'anno 1942; in data recente sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria in base all'art. 6 del DPR 380/2001 con domanda del 18.09.2009 protocollo N. 67556.

Non è stato mai richiesto il certificato di abitabilità per il rilascio del quale è necessario inoltrare presso il Comune opportuna documentazione.

#### RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

*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, abbattimento forfettario 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 la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Per procedere alla sua valutazione, lo scrivente ha, in prima analisi, utilizzato come metodo di stima quello sintetico comparativo che consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonandolo con immobili più o meno simili e adattandolo alla situazione specifica.

Si è cercato elementi di riscontro quali borsini immobiliari, indagini nelle agenzie specifiche e tra i notai che operano nella realtà lamezina senza ottenere una significativa documentazione adeguata.

l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato sito Comune di Lamezia Terme, località Sambiasse, via Giordano Bruno n.2; confina con la stessa via per quanto riguarda il prospetto principale, con via Duca di Genova e con fabbricati in testa ad altre ditte per gli altri lati.

Il fabbricato è pervenuto ai sigri [REDACTED] con atto pubblico del 24/05/2005 repertorio n. 85391/24179 di rep., rogato dal notaio Bilangione Mario da Falerna e registrato all'ufficio delle entrate di Lamezia Terme il 30.05.2006 N. 881 serie 1T.

Fatto questo primo inquadramento si è perfezionato il raffronto esaminando le componenti che hanno maggiore influenza sul probabile valore di mercato.

In particolare ho analizzato tre categorie di caratteristiche:

Dall'analisi si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto si è fatto riferimento al prezzo di stima per metro quadro di superficie lorda.

Compito dello scrivente è stato quello di cercare, del bene in oggetto, il valore venale in comune commercio, anzi, con dizione più precisa, il più probabile valore venale attribuibile all'immobile da ordinari compratori e venditori.

Per la valutazione del fabbricato sono state analizzate tre categorie di caratteristiche:

- 1) "caratteristiche di localizzazione", ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc); qualificazione ambiente esterno ( disponibilità di verde, di parcheggi, assenza d'inquinamento);
- 2) "caratteristiche di posizione", esposizione, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale;
- 3) "caratteristiche tipologiche" ossia: età del fabbricato; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e manutenzione degli ambienti; i gradi di finitura interno ed esterno; caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

L'immobile realizzato in epoca remota è ubicato nella zona del centro storico di Sambiase del Comune di Lamezia Terme. La struttura del fabbricato è in muratura; il grado di finitura interno ed esterno dell'appartamento è di tipo economico; buona è la sua ubicazione rispetto al centro abitato; il grado di manutenzione e conservazione dei locali è accettabile; esistono solo l'impianto elettrico e quello idrico ed una stufa a legna nel piano terra.

E' utilizzato dalla famiglia dei sig.ri XXXXXXXXXX

Dall' indagini nelle agenzie specifiche, tra i notai, tecnici che operano nella realtà lametina, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI: abitazioni tipo economico: valore mercato min: 640 €/mq; valore max 780 €/mq) della zona (allegato n. 8), dall'analisi dei parametri sopraindicati, (conservazione e manutenzione, ubicazione, consistenza degli ambienti, funzionalità altezza utile interna, rifiniture, anno di costruzione, caratteristiche espositive, posto macchina annesso), si è preso come riferimento il valore medio di €. 710,00 su cui si è effettuato un abbattimento forfettario per assenza di garanzie di vizi occulti del 5%; si è ricavato il prezzo di stima per metro quadro di superficie lorda che ci permette di risalire al prezzo di mercato.

Ciò premesso ho ritenuto equo un prezzo di stima per metro quadro pari a 675,00 €. per l'abitazione e 300 €. per il sottotetto.

La superficie dell'abitazione è pari a  $40,96+44,21+40,96 = 126,13$  mq. ;

la superficie dei terrazzi  $2,73+1,26 = 3,99$  mq;

superficie sottotetto 40,96 mq. (allegato n. )

Avremo pertanto il seguente valore di mercato:

Abitazione: mq  $126,13 \times 675,00 \text{ €/mq} = \text{€} \ 85.137,75$

Terrazzi: mq.  $3,99 \times 1/3 \times 675 \text{ €/mq} = \text{€} \ 897,75$

Sottotetto: mq.  $40,96 \times 300 \text{ €/mq} = \text{€} \ 12.288,00$

Valore di mercato pari a = €. 98.323,50

In definitiva il valore totale delle quote pignorate è pari a €. 98.323,50 (diconsi novantottomilatrecentoventitrè/50)

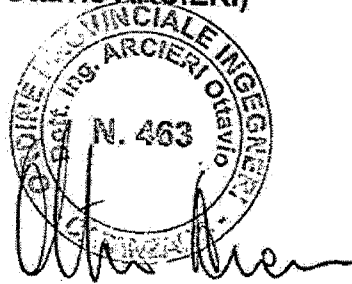
Sperando di avere risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rassegno la

presente relazione, restando comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme 15.12.2014

IL C.T.U.

(Ing. Ottavio ARCIERI)



# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE post L. 80 N. RUOLO G. E. 4/2014  
PROMOSSA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA,  
CREDITORE PROCEDENTE RAPPRESENTATA E DIFESA DAL-  
L'AVVOCATO GAETANO NICOTERA CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ADELE FORESTA

C.T.U.: ING. OTTAVIO ARCIERI

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA  
INTEGRATIVA



## TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO G.E: 4/2014 PROMOSSA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CREDITORE PROCEDENTE, RAPPRESENTATO E DIFESO DALL' AVVOCATO GAETANO NICOTERA CONTRO [REDACTED] DI LAMEZIA TERME, DEBITORI.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ADELE FORESTA

C.T.U. : Ing. OTTAVIO ARCIERI

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ottavio ARCIERI, domiciliato a Lamezia Terme in Via Dario Galli 5, con studio professionale Piave n° 12, è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Adele Foresta, con verbale del 29 Settembre 2014, Consulente Tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva promossa da Banca MontePaschi di Siena SPA, creditore rappresentato e difeso dall' avvocato Nicotera Gaetano contro [REDACTED], debitori.

Dopo il giuramento di rito, il G.E. ha posto al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. " *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, 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, tuttavia, 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 ad altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;***
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 dei beni 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, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla 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 l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli 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 spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le ventuali obbligazioni propter rem);*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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) ed i costi per le relative cancellazioni;*

- 11. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto ( a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;**
- 12. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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. 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. 28.02.85 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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi le eventuali spese 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, alò 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, abbattimento forfettario 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 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 supporti informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni , al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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 raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

## 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA


Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato attentamente il fascicolo consegnatogli per l'espletamento dell'incarico ricevuto ed effettuati i primi informali rapporti con le parti in causa e presso gli enti sotto la giurisdizione dei quali ricadono gli immobili



esecutati, iniziava le operazioni peritali il giorno 21.11.2014 alle ore 15,00 dando avviso alle parti in causa mediante lettera raccomandata. (verbale n. 1)

Il giorno stabilito presso gli immobili oggetto di pignoramento con ingresso sito in via Giordano Bruno 2 ( Catasto fabbricati: foglio 75 p.lla 515 sezione Sambiase; foglio 75 p.lla 625 sezione Sambiase), oltre al sottoscritto ed al mio collaboratore geom. Antonio Filippa, sono intervenuti, per la parte debitrice i Coniugi sig.   


Non è presente alcuno per la parte attrice.

Dopo aver proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi per cui è causa: fabbricato sito in via Giordano Bruno 2 censito al Catasto fabbricati al foglio 75 p.lle 515 e 625 sezione Sambiase, il sottoscritto invitava i sig.ri  a fornire tutti gli elementi utili ai fini della consulenza.

Successivamente il sottoscritto procedeva ad ulteriori sopralluoghi, con avviso telefonico, per avere maggiori ragguagli ed informazioni.

Lo scrivente assieme al proprio collaboratore ha dato inizio alle operazioni di rilievo nelle quali, oltre alle opportune misurazioni, si é proceduto all'attenta osservazione delle condizioni generali e di tutte le rifiniture, nonché ad effettuare una puntuale documentazione fotografica sia interna che esterna.

Dopo un'attenta analisi di tutti gli elementi a disposizione, ricavati dal sopralluogo e dalle indagini condotte presso gli uffici del Catasto, la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro e l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, lo scrivente è passato alla stesura della seguente relazione per rispondere ai quesiti richiesti.



### RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

**“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, 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;”**

Dall’esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva risulta che la documentazione richiesta ai sensi dell’art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ è idonea ed è stata regolarmente inoltrata.

### RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

**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”;**

Come già indicato nella risposta al primo quesito la documentazione richiesta ai sensi dell’art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. è stata regolarmente inoltrata da parte del creditore, è completa ed idonea

### RISPOSTA AL TERZO QUESITO

**“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, 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 ad altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;**



“Come già riferito in precedenza la documentazione agli atti è completa ed idonea”.

**RISPOSTA AL QUARTO QUESITO**



**“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.”**

Nell’atto di pignoramento sono indicati due immobili.

Il primo immobile è così riportato nell’atto:

**“Fabbricato per civile abitazione, con accesso da via G. Bruno, composto di vani 2,5 individuato nel catasto Fabbricati al foglio 75 particella 515, cat. A/6.”**

Nella visura catastale effettuata sull’immobile N.1 , si rileva quanto segue:

Comune di: <b>Lamezia Terme</b>		Provincia di: <b>Catanzaro</b>	
Sezione di : <b>Sambiase</b>			
Foglio: <b>75</b>	Particella: <b>515</b>	Sub: <b>Zona Cens: 1</b>	Categoria: <b>A/6</b>
Classe: <b>1</b>	Consistenza: <b>2,5 vani</b>	Rendita: <b>Euro 56,81</b>	
Intestatari:			
			
Diritti e oneri reali: <b>Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni</b>			
			
Diritti e oneri reali: <b>Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni</b>			

**Dalla stessa, emerge la corrispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento.**

Il bene denominato immobile N. 2 è così riportato nell’atto di pignoramento:



"Locale al piano terra con accesso da via Duca di Genova di circa mq. 20, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 625 sub 2, piano terra, categ. C/7."

Nella visura catastale effettuata sul secondo immobile si rileva quanto segue:

Comune di: <b>Lamezia Terme</b>	Provincia di: <b>Catanzaro</b>
Sezione di : <b>Sambiase</b>	
Foglio: <b>75</b> Particella: <b>625</b> Sub: <b>2</b> Zona Cens: <b>1</b> Categoria: <b>C/2</b>	
Classe: <b>1</b> Consistenza: <b>20 mq</b> Rendita: <b>Euro 23,76</b>	
Intestatari: [REDACTED]	
Diritti e oneri reali: <b>Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni</b> [REDACTED]	
Diritti e oneri reali: <b>Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni</b>	

Dalla stessa, emerge la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Non esistono altre procedure esecutive gravanti sui beni pignorati

Il presente pignoramento si estende a tutti i diritti, accessori, pertinenze, costruzioni, accessioni, servitù attive, ampliamenti, sopraelevazioni e a tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato.

#### DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

Le due unità immobiliari, sebbene distinte come indicato sia nell'atto di pignoramento che dalle visure catastali effettuate presso l'ufficio provinciale di Catanzaro delle Agenzie delle Entrate, realtà costituiscono un'unica Unità edilizia con un unico accesso su via Giordano Bruno, in quanto il locale a piano terra



indicato in catasto al foglio 75 part. 625 con ingresso su via Duca di Genova è, allo stato, adibito a cucina – pranzo di un'abitazione monofamiliare a più piani.

Il piano terra è adibito a cucina – pranzo; secondo e terzo piano sono adibiti a zona notte con un bagno; il piano sottotetto ha funzione pluriuso; sono stati realizzati tre balconi, due al secondo piano, uno nel sottotetto.

L'edificio è ubicato nel Comune di Lamezia Terme, località Sambiase, in via Giordano Bruno n.2; confina con la stessa via per quanto riguarda il prospetto principale, con via Duca di Genova e con fabbricati in testa ad altre ditte per gli altri lati.

Il fabbricato è stato realizzato in epoca remota; in tempi recenti sono stati effettuati su di esso lavori di manutenzione ordinaria quali rifacimento manto di copertura, ripristino intonaci e pitture, rifacimento parziale di pavimentazione.

E' ubicato in una zona classificata, nel vigente strumento urbanistico, zona "A" con destinazione "area centro storico".

Si tratta di una costruzione per civile abitazione, realizzata in senso verticale, come da usanza del periodo; è costituita da piano terra rialzato, piano primo, piano secondo, piano sottotetto; ogni piano è monolocale.

La struttura portante è in muratura e la sua realizzazione risale prima dell'anno 1942; i solai sono in legno; il tetto è anch'esso in legno con manto di copertura, realizzato recentemente, in lamiera coibentata.

Il fabbricato nel suo complesso è in buone condizioni di conservazione in quanto, come già detto, ha avuti recenti interventi di manutenzione.

I piani sono collegati da scale interne: in muratura quella relativa al piano terra ed in legno quelle che servono i piani superiori.

La superficie coperta, in pianta esclusi i balconi, è pari a 126,13 mq.



**Nel dettaglio le superfici sono le seguenti:**

- Piano terra: 40.96 mq.
- Piano primo: 44,21 mq.
- Piano secondo: 40,96 mq.
- Piano terzo – sottotetto: 40,96 mq.
- Balconi piano secondo: 2.73 mq.
- Balcone piano sottotetto: 1,26 mq.

**Per quanto riguarda le rifiniture interne sono del tipo medio ed in buono stato di conservazione, in particolare:**

- I pavimenti interni del piano terra e del bagno con relativi rivestimenti sono in ceramica; i due gradini di collegamento ingresso – piano terra sono rivestiti in travertino; le camere hanno pavimento in mattonelle di graniglia;
- La scala che collega piano terra con il primo piano è in muratura rivestita in mattonelle di graniglia; le altre scale sono in legno.
- le soglie sono in marmo;
- Gli infissi interni sono in legno , quelli esterni sono in alluminio; quelli del piano terra sono misti: legno-alluminio;
- I sanitari sono del tipo comune;
- L'intonaco sia all'interno che all'esterno é del tipo civile in malta di calce e cemento;
- E' presente una stufa a gas metano al piano terra.
- Sono presenti e funzionanti gli impianti : elettrico, idrico - sanitario...
- Il portone d'ingresso è in legno.
- I prospetti esterni sono stati tinteggiati recentemente.



L'inquadramento planimetrico è riportato nell'allegato N.1.

Il rilievo dell'unità immobiliare è riportato nell'allegato N.2.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato N.3.

Le visure catastali sono riportate nell'allegato N.4.

#### RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

*"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".*

Il bene è di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei Sig.ri [REDACTED]

E' stato dagli stessi acquistato dalle sig.re [REDACTED]

[REDACTED] con atto del 24/05/2005 repertorio n. 85391 raccolta n. 24179, rogato dal notaio Bilangione Mario da Falerna e registrato all'ufficio delle entrate di Lamezia Terme il 30.05.2005 N. 881 serie 1T.

Copia dell'atto di acquisto è riportata nell'allegato N.5.

Non esistono acquisti mortis causa non trascritti".

#### RISPOSTA AL SESTO QUESITO

*"valuti la possibilità di una divisione dei beni 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";*



Gli immobili sono di piena ed esclusiva proprietà dei debitori esegutati; ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

Per le considerazioni suesposte, si devono considerare, per funzionalità, un unico immobile con diritti ed oneri di comproprietà.

Da quanto esposto e per le caratteristiche attuali del fabbricato, si evince che è impensabile l'ipotesi di divisione in natura del bene.

#### RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

*“ 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, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*

Gli immobili sono attualmente occupati dai coniugi [REDACTED] e dai loro due figli, rispettivamente di quindici anni e tre anni.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento che delimitino la piena fruibilità del cespite.

#### RISPOSTA ALL' OTTAVO QUESITO

*“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali*



**convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”**

**I debitori sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.**

**Si allega copia dell’atto di matrimonio allegato n. 6; non esistono convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso**

### **RISPOSTA AL NONO QUESITO**

**Riferisca l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli 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 spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; 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 ed 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);**

**Dalle indagini effettuate presso gli uffici di competenza risulta che non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale; sull’immobile, essendo situato nel centro storico della frazione Sambiasse del Comune di Lamezia Terme , si possono effettuare solo interventi di manutenzione.**



Essendo l'immobile a gestione monofamiliare non esistono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese condominiali scadute; non esistono cause in corso, né esistono domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitor, obbligazioni propter rem prima del pignoramento .

### RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

*“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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) ed i costi per le relative cancellazioni”*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

#### VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (DAL 1979)

A nome dei debitori eseguiti risultano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 01.06.2005 R.G. n. 13951 – R. P. n. 3832

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (SI);

Contro [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di Comunione Legale (soggetto n.1)



[REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di Comunione Legale (soggetto n. 2)

➤ **Trascrizione del 04.02.2014 R.G. n. 1467 – R. P n. 1264**

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (SI);

Contro [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di Comunione Legale (soggetto n.1)

[REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di Comunione Legale (soggetto n. 2).

**VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1989)**

Sulle unità immobiliari censite nel catasto Fabbricati Comune di Lamezia Terme sez. Sambiase al foglio 75 particella 515, cat. A/6 e al foglio 75 particella 65, subalt 2, risultano le seguenti formalità:

➤ **Iscrizione del 01.06.2005 R.G. n. 13951 – R. P. n. 3832**

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (SI);

Contro [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di Comunione Legale (soggetto n.1)

[REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di Comunione Legale (soggetto n. 2)



➤ Trascrizione del 04.02.2014 R.G. n. 1467 - R. P n. 1264

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (SI;

Contro [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime  
di Comunione Legale (soggetto n.1)

[REDACTED] con diritto di proprietà per la quota di ½ in regime  
di Comunione Legale (soggetto n. 2).

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione del pignoramento immobiliare sconta un'imposta fissa di € 294,00 per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, sui beni sottoposti a pignoramento, risultano iscritte n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento.

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + 294,00 = € 329,00.

Trattasi, comunque, di importo soggetto a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

### **RISPOSTA AL UNDICESIMO QUESITO**

**"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto ( a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando**



*eventuale discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato";*

*Dalle visure catastali e le ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto acquisite si evince che non esiste discordanza tra le visure catastali ed ipotecarie per immobile (all. 4 e 7)*

### **RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO**

*"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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. 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. 28.02.85 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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi le eventuali spese di sanatoria e di condono";*

Come già evidenziato precedentemente, gli immobili oggetto di procedura sono stati realizzati in epoca remota prima dell'anno 1942; non esistono lavori ricadenti nell'ambito degli art.li 40 e 46 della legge 47/85; in data recente sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria in base all'art. 6 del DPR 380/2001 con domanda del 18.09.2009 protocollo N. 67556.

Non è stato mai richiesto il certificato di abitabilità per il rilascio del quale è necessario inoltrare presso il Comune opportuna documentazione.



### RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

*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, abbattimento forfettario 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 la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

Per procedere alla valutazione degli immobili, lo scrivente ha, in prima analisi, utilizzato come metodo di stima quello sintetico comparativo che consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato, paragonandolo con immobili più o meno simili e adattandolo alla situazione specifica.

Si è cercato elementi di riscontro quali borsini immobiliari, indagini nelle agenzie specifiche e tra i notai che operano nella realtà lametina senza ottenere una significativa documentazione adeguata, tranne i valori rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (Valori OMI).

Gli immobili sono pervenuti ai sigri [REDACTED] con atto pubblico del 24/05/2005 repertorio n. 85391/24179 di rep., rogato dal notaio



Bilangione Mario da Falerna e registrato all'ufficio delle entrate di Lamezia Terme il 30.05.2006 N. 881 serie 1T.

Fatto questo primo inquadramento si è perfezionato il raffronto esaminando le componenti che hanno maggiore influenza sul probabile valore di mercato.

Dall'analisi si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto si è fatto riferimento al prezzo di stima per metro quadro di superficie lorda.

Compito dello scrivente è stato quello di cercare, del bene in oggetto, il valore venale in comune commercio, anzi, con dizione più precisa, il più probabile valore venale attribuibile all'immobile da ordinari compratori e venditori.

Per la valutazione del fabbricato sono state analizzate tre categorie di caratteristiche:

- 1) “caratteristiche di localizzazione”, ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc); qualificazione ambiente esterno ( disponibilità di verde, di parcheggi, assenza d'inquinamento);
- 2) “caratteristiche di posizione”, esposizione, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale;
- 3) “caratteristiche tipologiche” ossia: età del fabbricato; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e manutenzione degli ambienti; i gradi di finitura interno ed esterno; caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

L'immobile realizzato in epoca remota è ubicato nella zona del centro storico di Sambiasse del Comune di Lamezia Terme. La struttura portante del fabbricato è



in muratura; il grado di finitura interno ed esterno dell'appartamento è di tipo economico; buona è la sua ubicazione rispetto al centro abitato; il grado di manutenzione e conservazione dei locali è buono; esistono solo l'impianto elettrico e quello idrico ed una stufa a legna nel piano terra.

E' utilizzato dalla famiglia dei sig.ri [REDACTED]

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona di Sambiasse centro, per la tipologia abitazioni tipo economico, si ricavano i seguenti valori OMI: valore mercato min: 640 €/mq; valore max 780 €/mq (allegato n. 8).

Dall'analisi dei vari parametri rilevati sugli immobili, (conservazione e manutenzione, ubicazione, consistenza degli ambienti, funzionalità altezza utile interna, rifiniture, anno di costruzione, caratteristiche espositive, posto macchina annesso), si è preso come riferimento il valore medio OMI di €. 710,00, su cui si è effettuato un abbattimento forfettario, per assenza di garanzie di vizi occulti, del 5%; si è ricavato il prezzo di stima per metro quadro di superficie lorda che ci permette di risalire al prezzo di mercato.

Ciò premesso ho ritenuto equo un prezzo di stima per metro quadro pari a 675,00 €. per l'abitazione e 300 €. per il sottotetto.

La superficie dell'abitazione è pari a  $40,96+44,21+40,96 = 126,13$  mq. ;

la superficie dei terrazzi  $2,73+1,26 = 3,99$  mq;

superficie sottotetto 40,96 mq. (allegato n. )

Avremo pertanto il seguente valore di mercato:

Abitazione:	mq 126,13 x 675,00 €/mq =	€. 85.137,75
Terrazzi:	mq. 3,99 x 1/3 x 675 €/mq =	€. 897,75
Sottotetto:	mq. 40,96 x 300 €/mq =	€. <u>12.288,00</u>
Valore di mercato pari a	=	€. 98.323,50



In definitiva il valore totale del bene pignorato è pari a €. 98.323,50 (diconsi novantottomilatrecentoventitrè/50)

### RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

*14-Corredi la relazione -\_da presentare anche in formato e su supporti informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni , al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, 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;"*

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie con rilievo dei beni (unica unità abitativa) si veda l'allegato n. 1 e n. 2. La presente relazione è corredata anche di elaborati in supporto informatico pdf.

### DESCRIZIONE LOTTO

Piena proprietà dell'abitazione indipendente, ½ ciascuno tra i proprietari coniugi [REDACTED] in regime di comunione dei beni con superficie dell'abitazione pari a 126,13 mq.; superficie sottotetto 40,96 mq; la superficie dei terrazzi pari a 3,99 mq;  
Il piano terra è adibito a cucina – pranzo;



Secondo e terzo piano sono adibiti a zona notte con un bagno e due balconi al secondo piano;

Piano sottotetto ha funzione pluriuso.

I vari piani sono collegati con vani scala: scala in muratura quello al primo piano in legno quelle successive.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Lamezia Terme (CZ), via Giordano Bruno, n.2.

DATI CATASTALI: Catastralmente il fabbricato oggetto di espropriazione immobiliare è indicato secondo due unità così definite:

Comune di Lamezia Terme; Sezione di : Sambiasè; Provincia di: Catanzaro  
Foglio: 75 Particella: 515 Sub: Zona Cens: 1 Categoria: A/6 Classe: 1  
 Consistenza: 2,5 vani Rendita: Euro 56,81  
Foglio: 75 Particella: 625 Sub: 2 Zona Cens: 1 Categoria: C/2 Classe: 1  
 Consistenza: 20 mq Rendita: Euro 23,76

ESTENSIONE: superficie dell'abitazione pari a 126,13 mq.; superficie sottotetto 40,96 mq; superficie dei terrazzi pari a 3,99 mq;

CONFINI: a Nord con via Giordano Bruno, ad Ovest con via Duca di Genova, ad Est con proprietà [redacted] ed a Sud con altra ditta.

PROPRIETARIO: [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2. in regime di comunione legale;

[redacted] per la quota di 1/2. In regime di comunione legale.

### FORMALITA'

➤ Iscrizione del 01.06.2005 R.G. n. 13951 – R. P. n. 3832

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (SI);

Contro [redacted]

[redacted] con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale (soggetto n.1)

[redacted] con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale (soggetto n. 2)

➤ Trascrizione del 04.02.2014 R.G. n. 1467 – R. P n. 1264

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. (SI);

Contro [redacted]

[redacted] con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale (soggetto n.1)



**[REDACTED]**  
**[REDACTED]** con diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale (soggetto n. 2).

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Occupato dai debitori esecutati;

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** in data recente sono stati effettuati sull'immobile lavori di manutenzione ordinaria in base all'art. 6 del DPR 380/2001 con domanda del 18.09.2009 protocollo N. 67556. Non sono presenti difformità e abusi. Non è presente il certificato di agibilità.

**VALORE STIMATO DELL'INTERO:** In definitiva il valore totale del bene pignorato è pari a €. 98.323,50 (dicasi novantottomilatrecentoventitrè/50)

#### RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

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

Il sottoscritto allega alla presente un dettagliato reperto fotografico, sia cartaceo a colori che in formato digitale dello stato dei luoghi, interno ed esterno. (allegato n. 3)

Sperando di avere risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rassegno la presente relazione, restando comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme 15.02.2015

IL C.T.U.

(Ing. Ottavio ARCIERI)

