

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

ESECUZIONE IMMOBILIARI

Reg. Es. Immobiliari n.3/2018 – G. Es. dott.ssa [REDACTED]

Causa

Tra i creditori

Banca di Credito Cooperativo di Cittanova

Contro i debitori

Sig. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

CTU
[REDACTED]

Caulonia (RC) 31/08/2021

INDICE

1. PREMESSA
2. INDAGINE TECNICA
3. RISPOSTA AI QUESITI
4. ALLEGATI
 - Nomina CTU
 - Ordinanza incarico CTU
 - Comunicazioni sopralluogo
 - Ordinanza di sospensione causa
 - Verbali di sopralluogo
 - Estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e planimetria catastale
 - Planimetria sopralluogo
 - Documentazione fotografica
 - Concessione e Autorizzazione Genio Civile
 - Scia e progetto in sanatoria
 - Ispezione ipotecaria
 - Certificato di destinazione urbanistica

1. PREMESSA

Con ordinanza del 27/04/2020 il Giudice Esecutore dott. [REDACTED] nomina il sottoscritto arch. [REDACTED] residente in Caulonia (RC) via Ente Sila snc, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il n. [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa (R.Es. Immobiliari n.3/2018) promossa da [REDACTED] di Credito Cooperativo di Cittanova contro la signora [REDACTED] invitandolo a prestare giuramento in cancelleria, questo avvenuto il 13/05/2020.

Il sottoscritto CTU, in data 30/11/2020, chiedeva un rinvio. La S.V. in data 04/12/2020 concedeva la proroga e rinviava l'udienza al 10/05/2021. In data 10/03/2021 il Giudice dottoressa [REDACTED] a seguito di giusta richiesta dell'avvocato della [REDACTED] sospendeva la procedura esecutiva fino al 30/06/2021, invitando il CTU a riprendere le operazioni peritali dopo tale data e rinviando l'udienza al 11/10/2021.

2. INDAGINE TECNICA

Le indagini peritali sono iniziate il 30/07/2021 alle ore 17:30, le stesse erano state comunicate alle parti con posta certificata. Il sopralluogo è avvenuto presso l'immobile sito in Gerace contrada Azzuria, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n.31 particella n.479 sub 2. Il sottoscritto CTU ha provveduto, in tale sede, ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di effettuare la riproduzione della planimetria e verificare la corrispondenza con i disegni riportati in catasto e presso gli uffici comunali.

3. RISPOSTA AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA

- a) *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; 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;***

La documentazione ipocatastale agli atti, di cui all'articolo 567, secondo comma del cod. proc. civ. (nuovo testo), per come prodotta dal notaio [REDACTED] data 20 febbraio 2018, e allegata al fascicolo, mediante "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, risulta completa. (si allegano le ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 14/08/2021) L'immobile pignorato è il sub 2 della particella n.479 del foglio di mappa n.31 del Comune di Gerace, precisamente nella contrada Azzuria, lungo la strada che collega Locri al centro abitato di Antonimica. Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 80 con Concessione di Costruzione n.137 del 25/09/1979, prevedeva un piano seminterrato adibito a deposito attrezzi agricoli e un piano terra adibito ad abitazione. Il bene, oggetto di perizia, si sviluppa su un unico piano (piano terra) e risulta composto da soggiorno di 30,65 mq, cucina di 18,78 mq, primo bagno di 7,07 mq, lavanderia di 2,95 mq per la zona giorno, disimpegno di 4,84 mq, secondo bagno di 8,22 mq e n. 3 stanze da letto rispettivamente di 13,16 mq, di 14,92 mq di 13,56 mq, quest'ultima dotata di cabina armadio di 4,88 mq e balcone di 2,33 mq. Inoltre vi è la presenza di un ampio balcone di 24,67 mq coperto con struttura in legno sorretto da una struttura fissa che parte dal terreno del piano sottostante. Nel complesso l'appartamento ha 119,03 mq calpestabili più 27 mq di balconi. Lo stato di conservazione risulta ottimo con buone rifiniture interne ed esterne.

I confini dell'immobile risultano essere: il piano sottostante di proprietà della [REDACTED] e dal lato sud-est con una struttura sempre della stessa signora. Catastalmente il bene è riportato con il sub 2 della particella n. 479 del foglio di mappa e corrisponde con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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;

Il bene, oggetto di perizia, si sviluppa su un unico piano (piano terra) e risulta composto da soggiorno di 30,65 mq, cucina di 18,78 mq, primo bagno di 7,07 mq, lavanderia di 2,95 mq per la zona giorno, disimpegno di 4,84 mq, secondo bagno di 8,22 mq e n. 3 stanze da letto rispettivamente di 13,16 mq, di 14,92 mq di 13,56 mq, quest'ultima dotata di cabina armadio di 4,88 mq e balcone di 2,33 mq. Inoltre vi è la presenza di un ampio balcone di 24,67 mq coperto con struttura in legno sorretto da una struttura fissa che parte dal terreno del piano sottostante. Nel complesso l'appartamento ha 119,03 mq calpestabili più 27 mq di balconi. Lo stato di conservazione risulta ottimo con buone rifiniture interne ed esterne.

I confini dell'immobile risultano essere: il piano sottostante di proprietà della [REDACTED] e dal lato sud-est con una struttura sempre della stessa signora. Catastalmente il bene è riportato con il sub 2 della particella n. 479 del foglio di mappa e corrisponde con quanto riportato 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 risulti censito, proceda all'accatastamento;

Il bene catastalmente è intestato [REDACTED] mappa n.31 del comune di Gerace particella n.479 sub 2, categoria A/3 classe 2, superficie catastale 118 mq escluse aree scoperte 109 mq, rendita €.222,08.

A seguito della richiesta di documentazione agli Uffici comunali si è potuto riscontrare che il fabbricato è stato costruito con Concessione di Costruzione n.137 del 25/09/1979 del comune di Gerace e Autorizzazione del Genio Civile prot. N.4968 del 25/06/1976.

Nel 2012 viene presentata una comunicazione di edilizia libera, la quale, veniva sospesa in quanto i lavori che si stavano eseguendo non rientravano nel suddetto titolo. Immediatamente dopo, (14 settembre 2012 prot. N.6768) la proprietaria, presentava regolare SCIA in Sanatoria. Il progetto prevedeva, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, al rifacimento degli scarichi delle acque, la sostituzione dei pavimenti, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, impianti di riscaldamento e climatizzazione anche un aumento di volumetria 20%. A seguito di questa ristrutturazione non si è provveduto al necessario adeguamento della planimetria catastale. Di fatto, al catasto, è presente la planimetria depositata nel febbraio del 1987. Inoltre agli atti non è presente nessun Certificato di Agibilità.

Dal sopralluogo sull'immobile, effettuato in data 30/07/2021, si è potuto riscontrare la presenza di un ampio balcone coperto con una tettoia in legno, tale costruzione non è presente in nessun progetto presentato all'Ufficio tecnico comunale, pertanto il manufatto risulta abusivo.

Inoltre, confrontando l'elaborato planimetrico presente al Catasto e la planimetria dell'immobile si è riscontrato un errore: la non corrispondenza tra i due elaborati. L'elaborato planimetrico ha una forma che si avvicina ad una elle (L) mentre la planimetria ha una forma pressoché quadrata.

- 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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od 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;**

Il bene è in possesso alla signora [REDACTED] e non risulta occupato da terzi.

- 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;**

Non sono stati rilevati vincoli o oneri gravanti sul bene, oltre le formalità derivate nelle visure effettuate telematicamente alla Conservatoria dei registri immobiliari in data 14/08/2021 (si allegano visure ipotecarie). L'immobile oggetto di causa fa parte di un fabbricato con più subalterni ma non risulta costituito nessun condominio.

- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**

Il bene in questione è privo di vincoli storici, artistici e alberghieri ed è privo di 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;**

Dalle ricerche fatte, per il bene in questione non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

- 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;**

Dalle ricerche effettuate non esistono spese fisse di gestione di manutenzione e spese condominiali. Sul corso di procedimenti giudiziari sul bene pignorato risulta solo l'iscrizione e trascrizione del presente atto di pignoramento

- 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;**

L'immobile in questione è libero da censi, livelli o uso civico.

- j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od 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 esclusivamente 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);*

Il fabbricato è stato costruito con Concessione di Costruzione n.137 del 25/09/1979 del comune di Gerace e Autorizzazione del Genio Civile prot. N.4968 del 25/06/1976.

Nel 2012 viene presentata una comunicazione di edilizia libera, la quale, veniva sospesa in quanto i lavori che si stavano eseguendo non rientravano nel suddetto titolo. Immediatamente dopo, (14 settembre 2012 prot. N.6768) la proprietaria, presentava regolare SCIA in Sanatoria con relativi oneri concessori. Il progetto prevedeva, oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni, al rifacimento degli scarichi delle acque, la sostituzione dei pavimenti, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, impianti di riscaldamento e climatizzazione anche un aumento di volumetria 20%. A seguito di questa ristrutturazione non si è provveduto al necessario adeguamento della planimetria catastale, risultando presente quella depositata nel febbraio del 1987.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/07/2021 l'unità immobiliare è posta al piano terra lato strada (lato nord-est) e al primo piano lato fiume (lato sud-ovest) ho potuto riscontrare la presenza di un ampio balcone coperto con struttura in legno, di tale costruzione non è presente nessuna autorizzazione o titolo abilitativo, di conseguenza risulta abusiva. Tale abuso rientra nella categoria di abuso sostanziale.

Per la sanabilità di quanto omesso e vista la tipologia di intervento (balcone coperto con tettoia di nuova costruzione), si rende necessario adempiere ad una sanatoria di carattere urbanistico ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e precisamente dell'art. 10 – **“Interventi subordinati a permesso di costruire”** prevedendo una sanatoria anche di carattere strutturale visto che, l'ampio balcone si trova al piano primo ed è sorretto da elementi verticali. Inoltre, contestualmente al permesso di costruzione si deve sanare, anche se rientra nella casistica delle variazioni non essenziali di cui all'art.32 del D.P.R. 380/2001, l'omesso adeguamento della planimetria catastale rispetto a quella risultante al Catasto a seguito della SCIA in Sanatoria del settembre 2012.

Si concluderà l'iter con la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'unità immobiliare, corredata di tutta la documentazione necessaria di cui all'art.24 del D.P.R.380/2001. In base a quanto sopra specificato si costi della sanatoria sono:

Permesso in sanatoria (art.44 comma 1 lett.b DPR 380/2001) sanzione	€ 5.164,00*
Autorizzazione sismica (art.95 DPR 380/2001) sanzione (L.400.000)	€ 206,48*
Diritti di segreteria Permesso e Autorizzazione	€ 700,00*
Onorario professionista per rilascio Permesso di costruire e autorizzazione sismica	€ 2.000,00
Onorario professionista variazione catastale	€ 500,00
Segnalazione Certificata di Agibilità	€ 1.200,00
Attestazione di Prestazione Energetica APE	€ 300,00
Totale competenze tecniche comp. IVA e INARCASSA	€ 5.075,20*
Costo verifica, adeguamento e certificazione impianti	€ 1.500,00*
Totale complessivo (importi con l'asterisco) € 12.645,68	

k) 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 esclusivamente 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);

Si rimanda alla risposta del quesito precedente

l) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, ma potrebbe esserne dotato.

m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo 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; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i

prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

La stima del bene è basata sulla determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero del prezzo più probabile a cui il bene verrebbe venduto se venisse posto in vendita in una normale trattativa di compravendita che si potrebbe svolgere nel mercato immobiliare locale.

La stima per determinare il valore della zona è stata fatta in seguito di indagini di mercato sulla compravendita e locazioni di immobili simili con il cespite in oggetto. Le informazioni e i dati necessari sono stati reperiti da agenzie immobiliari e dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio pervenendo a valori variabili da 500,00 euro a 1600,00 euro. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, visti i valori di mercato e della banca dati delle quotazioni immobiliari della zona in esame, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si è preso come **valore di riferimento € 1.000,00** mq al quale è stato applicato un **coefficiente correttivo del valore di stima pari a 1,014** ottenendo un valore per metro quadro pari a **€ 1.014,00**.

INDICE DI ADEGUAMENTI E CORREZIONE	
Prossimità ad un centro	0.90
Salubrità della zona	1.00
Efficienza dei servizi e della viabilità	0.90
Panoramicità	1.00
Presenza di attività economiche	0.90
Ceto sociale della popolazione	1.00
Categorie delle unità abitative	1.00
Presenza di aree degradate nella zona	1.00
Destinazione d'uso	1.00
Composizione e disposizione ambienti	1.10
Vetustà dell'immobile	1.00
Orientamento e luminosità	1.10
Grado di rifiniture	1.10
Stato degli impianti	1.10
Prospicienza su vie e piazze	0.95
	1.014

Le superfici computate sono:

superficie commerciale appartamento = 141,19 mq

superficie commerciale balconi 1/3 = 27,00 mq/3 = 9,00 mq

Totale superficie commerciale 150,19

Stima del bene

Civile abitazione sita in Gerace contrada Azzuria piano terra riportata in catasto al foglio di mappa n.31 particella n.479 sub 2

Valore = 150,19 mq x € 1014,00 mq = Euro 152.292,66,

A tale valore viene applicato una detrazione per vizi, regolamentazioni e spese di € 12.645,68

Valore di mercato finale € 152.292,66 - € 12.645,68 = Euro 139.646,98

in tondo **€uro 139.600,00** diconsi (centotrentanovemilaseicento/00)

Valore di mercato al mq = circa 929,49/mq

Per la conformazione dell'immobile è mio parere procedere la vendita in un unico lotto al prezzo di euro 139.600,00

n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

In base al sopralluogo effettuato si è redatta l'allegata planimetria.

o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Il bene in questione non è assoggettabile ad IVA.

I quesiti p), q), r) e s) presenti nell'ordinanza sono riferiti ad adempimenti del CTU.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Caulonia 31/08/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

A large black rectangular redaction covers the signature of the technical consultant. A faint watermark 'ASTALEGALE.NET' is visible in the background.



TRIBUNALE DI LOCRI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione, *dott.* [REDACTED]
visto l'art. 83 del d.l. n. 18/2020;
rilevato che nelle more il Presidente del Tribunale ha emanato il decreto n. 730/2020 del 30 marzo 2020, pubblicato sul sito del tribunale, in cui ha stabilito delle linee-guida per il periodo fino al 15 aprile 2020;
considerato che nelle more è entrato in vigore l'articolo 36 del d.l. n. 23/2020, che ha previsto la proroga fino al giorno 11 maggio 2020 del termine scadente il 15 aprile 2020;
ritenuto pertanto che le linee-guida del Presidente del Tribunale devono intendersi automaticamente estese al periodo fino al giorno 11 maggio 2020;
considerato che il presente procedimento ricade all'interno del predetto periodo e non rientra in alcuna delle eccezioni previste dal D.L. n. 18/2020 e che il rinvio della trattazione non appare *prima facie* comportare grave pregiudizio alle parti ai sensi dell'art. 83, comma 3, D.L. cit.;
considerato poi che la comunicazione del provvedimento di nomina dell'esperto non è andata a buon fine per causa non imputabile al pct o alla cancelleria;
ritenuto pertanto che l'udienza già fissata per il 11/05/2020 ore 10:30 deve essere rinviata e che l'esperto deve essere sostituito;

P.Q.M.

- rinvia il procedimento per i medesimi incumbenti all'udienza dell'**11.01.2021 ore 10:00**;
- nomina quale esperto, in sostituzione di quello designato in precedenza, l'arch. [REDACTED] (il 07.08.1972) da Caulonia;
- conferma i quesiti di cui al provvedimento del 3.12.2018.
- invita l'esperto a fissare il sopralluogo in data successiva al 30 giugno 2020;
- fa presente che l'attività che implica accessi in cancelleria o presso altri uffici deve ritenersi sospesa fino alla predetta data.

Si comunichi alle parti e al nuovo esperto.

Decreto redatto e trasmesso telematicamente con l'applicativo Consolle del magistrato in data 27 aprile 2020.

Il giudice dell'esecuzione

dott. 

 ASTALEGALE.NET

**TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

Il Giudice dell'Esecuzione,

Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 3/18 R.G.Es. Imm., promossa nei confronti di [REDACTED]

Viste l'istanza di vendita dei beni pignorati e la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale depositate dal creditore procedente;

Considerato che è necessario fissare udienza per l'audizione delle parti ai sensi dell'art.569 c.p.c.;

Ritenuto che, ai sensi dell'art.568 c.p.c., occorre conferire ad un esperto l'incarico di stimare i beni di cui alla presente procedura esecutiva e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta;

P.Q.M.

FISSA

per l'audizione delle parti, dinanzi a sé, ai sensi dell'art.569 c.p.c., l'udienza del **9.12.2019**, perché siano sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita;

NOMINA

l'esperto, che individua nella persona del [REDACTED] **om.to Gerace, via Selleria**, al quale formula i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**; 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;
- 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 risulti 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 del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od 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 od 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 esclusivamente 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);
- k) 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 esclusivamente 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);
- l) **evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione 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 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; **esprima il proprio**

parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

- n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
- p) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
- r) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d.) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

Assegna all'esperto la somma di **€ 400,00** a titolo di acconto, che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente (**Banca di Credito Cooperativo di Cittanova**) e lo **invita a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione al momento del ritiro di copia degli atti, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.**

Il deposito della stima dovrà avvenire entro la data di udienza sopra fissata.

Si comunichi alle parti ed all'esperto sopra nominato.

Locri, 28.11.2018

Il. G.E.
