

appezzamenti di terreno oggetto di perizia, di manufatti non accatastati per i quali è stata eseguita verifica di conformità urbanistica per come di seguito riportato.

Quesiti formulati

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

PROVVEDA a:

2. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà del/ 'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;

4. A riferire sullo stato di possesso del/ 'gli immobile/i, con indicazione se occupati da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente incorso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

DDomande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni

DAtti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

ing. [REDACTED]

○ *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*

○ *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*

○ *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici*

○ *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;*

6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

7. *A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47185, n. 724194, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.*

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47185 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 I 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. Il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

8. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

a) *Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMJ); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà 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*

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





mercato praticata per l'assenza della garanzia per viz del bene venduto e precisando Tali adeguamenti in maniera disinter per gli oneri di repolarization urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

b) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

c) indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

d) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

e) ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eterni!, etc.);

j) ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

g) indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.

h) dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Risposta ai quesiti

2. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

I beni oggetto di perizia e di pignoramento sono rappresentati da manufatti e terreni ad essi limitrofi siti in contrada Bertucci del Comune di Simbario (VV), i fabbricati sono individuati catastalmente al foglio 15 part. 1175 e 1176 del NCEU del Comune di Simbario mentre i terreni limitrofi sono individuati al foglio 15 part. 1180, 1181, 1179 e 664 (ex fabbricato rurale ora inesistente) del NCT del Comune di Simbario.

Tali immobili confinano con strada provinciale Simbario-Cardinale, con proprietà

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Ing. [REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] è proprietario di quota pari a $\frac{1}{2}$ delle proprietà sopra dette mentre la restante parte di $\frac{1}{2}$ è di proprietà della sorella Sig.ra [REDACTED].

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti in forza dell'atto notarile di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Vibo Valentia in data 29.01.1999 rep. N. 63245, registrato a Vibo Valentia il 12.02.1999 al n. 335, serie IV, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Catanzaro l'11.02.1999 al n. 2252 R.P.

Nell'atto di pignoramento i beni pignorati risultano essere pari a piena proprietà per $\frac{1}{2}$ dei seguenti beni:

- 1) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di un fabbricato individuato catastalmente nel NCEU del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1175 cat A/3, classe 1, piano terra, vani 4,5, sup. catastale 101 mq, rendita € 111,55, comproprietario per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
- 2) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di un fabbricato individuato catastalmente nel NCEU del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1176 cat A/3, classe 1, piano terra, vani 4,5, sup. catastale 103 mq, rendita € 111,55, comproprietario per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
- 3) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di un terreno (ex edificio rudere) individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 664 di superficie pari a 140 mq, comproprietario per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
- 4) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di un terreno individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1179 di superficie pari a 4667 mq, seminativo irriguo arborato, reddito dominicale 25,31 €, reddito agrario 7,23 € comproprietario per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
- 5) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di un terreno individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1180 di superficie pari a 4098 mq, seminativo irriguo arborato, reddito dominicale 22,22 €, reddito agrario 6,35 € comproprietario per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]
- 6) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà di un terreno individuato catastalmente nel NCT del Comune di Simbario al foglio 15 part. 1181 di superficie pari a 661 mq, seminativo irriguo arborato, reddito dominicale 3,58 €, reddito agrario 1,02 € comproprietario per $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

Per come detto in precedenza gli immobili sopra elencati sono di fatto suddivisi in due proprietà ben distinte di cui le particelle 1176, 1180, 1181 sono occupate dal Sig. [REDACTED] le particelle 1175, 1179, 664 sono occupate dalla Sig.ra [REDACTED]

3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;*

A seguito di accesso e rilievo dei manufatti presenti ho potuto appurare che lo stato dei luoghi non è identico alla stato catastale, in particolare sono stati rilevati manufatti non accatastati che, per quanto

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
A
B
C
D
E
F
G
H
I
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z



Ing. [REDACTED]

Si rimanda inoltre all'allegato rilievo metrico dei luoghi dove in rosso vengono riportati tutti i manufatti abusivi.

Si specifica ancora che per la porzione di fabbricato originaria non è mai stato rilasciato certificato di agibilità.

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

a) Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà 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 (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

b) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

c) indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

d) indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

e) ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eterni!, etc.);



La superficie commerciale sarà quindi data dal totale delle superfici commerciali per come sopra calcolate che nel nostro caso equivale alla superficie catastale visto l'impossibilità di sanare i manufatti abusivi. Da analisi ed indagini di mercato, visto la particolare situazione di stallo del mercato immobiliare, il valore per manufatti simili a quelli oggetto di perizia è pari a 300,00 €/mq di superficie commerciale, mentre per i terreni, essendo al momento declassati in zona agricola, la loro vicinanza al centro abitato e visto lo stato dei luoghi, si stima un valore di circa 6,00 €/mq.

Per quanto attiene alle opere abusive si determina il valore della demolizione dei manufatti presenti utilizzando il prezzario regionale opere pubbliche anno 2017 della Regione Calabria che alla voce PR.R.0210.10.a prevede che per la demolizione completa di fabbricati un impegno di spesa pari a 22,33 €/mc per manufatti con struttura in legno e muratura, mentre per come da voce PR.R.0210.10.b è previsto un impegno di spesa pari a 33,58 €/mc per manufatti con struttura in cemento armato e muratura.

Per la demolizione delle opere abusive dei manufatti di pertinenza della particella 1176 (la sola tettoia abusiva) si prevede un impegno di spesa di circa $36 \times 3 \times 22,33 = 2.411,64$ che si riduce del 60% visto che trattasi di semplice tettoia e quindi un costo di demolizione pari a 965,00 € circa.

Per la demolizione del garage e del piccolo edificio adibito a cucina e pranzo si prevede un impegno di spesa pari a $22,80 \times 3 \times 33,58 + 35 \times 4 \times 33,58 = 6.998,08$ che si approssima a 7.000,00 €

Per la demolizione dei box annessi $54 \times 3 \times 22,33 = 3.617,46$ che si approssima a 3.600,00 €

Non si prevedrà altro onere in detrazione per muro di sostegno e ripristino zona ingresso edificio part. 1175 in quanto il muro non può essere rimosso visto che sostiene il terrapieno su cui sorgono tutti i manufatti mentre il ripristino dell'ingresso della part. 1175 può essere ripristinato rimuovendo semplicemente un infisso.

Da quanto sopra detto la stima degli immobili è pari a:

Lotto 1

Edificio preesistente (part. 1176) sup. catastale 103 mq x 300,00 = 30.900,00 €

Corte di pertinenza 104.85 mq x 20% x 300,00 = 6.291,00 €

Terreni di pertinenza (part. 1180 e 1181) sup. 4098+661 = 4759 mq x 6,00 = 28.554,00 €

Detrazione dovuta alla rimozione delle porzioni abusive -965,00 €

Valore stimato del lotto 1 pari a 64.780,00 € che si approssima a 65.000 €

Lotto 2

Edificio preesistente (part. 1175) sup. catastale 101 mq x 300,00 = 30.300,00 €

Corte di pertinenza 50.58 mq x 20% x 300,00 = 3.034,80 €

Terreni di pertinenza (part. 1179 e 664) sup. 4667+ 140 = 4807 mq x 6,00 = 28.842,00 €

Detrazione dovuta alla rimozione delle porzioni abusive -10.600,00 €

Valore stimato del lotto 2 pari a 51.577,00 € che si approssima a 51.500 €



