TRIBUNALE DI PAOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RG 84/2019 Esec. Imm.

Promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA (Creditore/
(Debitore)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cetraro 01/05/2021

Il CTU

Ing. Vinicio Longo

1. PREMESSA e quesiti

Il giorno 15 gennaio del mese di gennaio dell'anno 2021 negli Uffici del Tribunale di Paola, il sottoscritto Ing. Vinicio Longo è stato designato ai sensi dell'art. 569 C.P.C. dall'ILL.mo GIUDICE Dott.ssa Federica LAINO quale esperto per lo svolgimento della perizia in calce. Il sottoscritto CTU nominato ha accettato l'incarico firmando la dichiarazione di accettazione in data 15 gennaio 2021.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiede di rispondere ai seguenti quesiti:

(A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C –

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli

uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Sequestri penali ed amministrativi;

Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità

amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lademolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F –

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto. 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato n° 1 accesso e sopralluogo per l'immobile oggetto di stima e pignoramento con esito positivo in data 10.04.2021 alle ore 10.00. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del Delegato del Custode (Dott. Fernando Caldiero), Sig.ra Angela Cosentino si rimanda all' Allegato n° 1 – Verbale Sopralluogo

3. Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc

Risposta al quesito (A.1)

Agli atti è presente relazione notarile depositata dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo in data 03/12/2020, attestante:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 08/06/2018 ai nn.14652/1650 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 21/03/2017 per EURO 28.638,71 a garanzia di EURO 28.638,71 contro nata in NAPOLI il 02/07/1956 a favore BANCA IFIS SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile in oggetto. Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato. ==========

Napoli, 3 dicembre 2020 ==========

Risposta al quesito (A.2)

Si acquisisce atto di Compravendita Rep.: 23669 del 11/09/2009, Notaio Antonio Montesano. Si rimanda all' Allegato n°2 – Atto di proprietà

Risposta al quesito (A.3)

Non è necessario acquisire certificato di matrimonio poiché il bene oggetto di stima e pignoramento è intestato a nato a PISA il proprietà 1/1 come si evince da visura catastale Allegato n°3 - Catasto. Si effettua ricerca sul registro imprese (Portale Telemaco), in relazione alla giuridicità della persona, si rimanda all' Allegato n°4 – Nota Registro Imprese

Risposta al quesito (A.4)

Agli atti è presente relazione notarile depositata dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo in data 03/12/2020

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Risposta al quesito (B.1)

- In data 10 Aprile 2021 alle ore 10:00 è stato effettuato l'accesso con successivo sopralluogo all' immobile oggetto di stima rilevando che tale immobile è un appartamento dislocato su tre livelli piano primo, piano terra e piano seminterrato, collegati tramite scala interna.

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si trova nel comune di Fuscaldo in Via Castello n° 27 nel Centro Storico.

- Di seguito le Superfici Commerciali ed utili:

destinazione	dato catastale	superficie prevalente	piano	coefficiente di ragguaglio	superficie lorda (mq)	superficie commerciale (mq)	superficie complessiva (mq)
residenziale	F42 P75 S10	si	0-1-2	1	108,24	108,24	109,0
balconi (sino a 25mq)	F42 P75 S10	no	1	0,25	2,84	0,71	109,0
Totale Superficie Commerciale							109,00

SUPERFICIE UTILE F.5 P.LLA 121 SUB. 7 (17 GRAFFATO)		
Tipo Superficie utile	Coefficiente Ragguaglio	Superficie (mq)
Residenziale (mq)	1	67,73

- Di seguito la tipologia e natura, reale e catastale

	Tipologia catastale	Natura Reale	Natura Catastale
F.40 P.LLA 75 SUB 10 (Sub 14 Graffato)	Abitazione di tipo Popolare	Abitazione di tipo popolare	A/4

- Riferimenti Catastali NCEU:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
40	75	10 (14 graff)	A/4	1	3,5	79,53

- Confini:

  Con via Spinelli, eredi Del Corno, eredi Lanzillotta Carmine, come si evince dall' Allegato n° 2 – Atto di proprietà

Ulteriori caratteristiche del bene oggetto di stima: L'immobile oggetto di stima e pignoramento è composto da abitazione disposta su 3 livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo) collegati tramite scala interna. Gli ingressi a tale abitazione sono due, il primo al piano primo da via Castello, il secondo da Vico I rupe al piano seminterrato. La distribuzione funzionale dell'immobile oggetto di stima è pignoramento è la seguente: il piano seminterrato è costituito da vano cucina e sottoscala, il piano terra, da disimpegno e servizio, il piano primo, soggiorno, camera, ripostiglio e doppio balcone. L'immobile oggetto di stima e pignoramento non ha pertinenze. Parte degli intonaci interni afferenti alla scala interna e al piano terra e spiano seminterrato sono ammalorati, e si notano delle lesioni sul solaio interpiano tra piano terra e piano seminterrato. I rivestimenti e pavimentazione del servizio al primo piano sono in parte saltati e ammalorati.

Risposta al quesito (B.2)

Il bene oggetto di stima e pignoramento non presenza accessori e pertinenze. Si allega planimetria dello stato dei luoghi Allegato n° 5 – Rilievi e relativa documentazione fotografica Allegato n° 6 – Documentazione fotografica.

Risposta al quesito (B.3)
L'immobile oggetto di stima e pignoramento non si riferisce a terreni.

Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni

Risposta al quesito (B.1).
Si allega Estratto di Mappa, Visure storiche e planimetrie catastali ed elaborato planimetrico. Allegato n° 3 – catasto. Dal confronto dai dati presenti in catasto e i dati catastali risultanti dal titolo di provenienza non emergono differenze.

Risposta al quesito (B.2).
In data 17/11/2020 e successivamente in data 01/04/2021 sono state inviate n° 2 pec, di cui la prima acquisita con prot. 11174 del 18/11/2020, con richiesta di accesso e ritiro copia atti urbanistici a ed urbanistica.fuscaldo@pec.it. In data 07/04/2021 con prot. 3556, il comune di Fuscaldo ha rilasciato al sottoscritto CTU i seguenti atti urbanistici:

- Certificato di destinazione urbanistica e Attestazione vincoli;
- Attestato si assenza condono e/o sanatoria edilizie.

Si rimanda all' Allegato n° 7 – Urbanistica.

Trattasi di immobile di remota costruzione (Antecedente al 1967), la cui data non sono presenti titoli urbanistici con relativi elaborati. Altresì è possibile costatare che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale deposita in data 04/03/2014 con prot. CS0035416

Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso

Risposta al quesito (C.1)

L'immobile oggetto di stima e pignoramento si presenta con effetti personali e mobilia, ma allo stato attuale è libero.

Risposta al quesito (C.2)

Presso l'agenzia delle entrate di Paola, viene inviata apposita richiesta (Allegato n° 8 – Agenzia Entrate) presso l'ufficio del registro per verificare se sono presenti contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone. In base alla Nota dell'Agenzia Delle Entrate di Paola viene comunicato al sottoscritto CTU che *"In ottemperanza a quanto da Lei richiesto, in qualità di CTU giusta nomina in oggetto, relativamente alla richiesta di eventuali contratti di locazione relativa a immobili nel comune di Fuscaldo (CS) del Sig. , da interrogazioni fatte in anagrafe tributaria di questo ufficio, non risulta nulla in merito"*.

Risposta al quesito (C.3)

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore locativo del bene per metro quadro, in riferimento alla zona (Centrale/CENTRALE - VIA LONGO, P.ZZA ITALIA, V. LE DELLA REPUBBLICA, FASCIA MARINA) è di seguito rappresentato:

Immobile	Parametro medio valore di locazione Omi (€/mq x mese)	Metri quadri commerciali	Valore canone di locazione €/ mese
F.40 P.lla 75 Sub 10 (14 graffata)	1,55	107	**165,85 €**

Si rimanda all' Allegato n° 9 – Parametri OMI

Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Risposta al quesito (D.1)
Dalle indagini effettuate non si rilevano formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura.

Risposta al quesito (D.2)
Relativamente al fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima e pignoramento, non si rileva la costituzione di condominio.

Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica

Risposta al quesito (E.1)

Trattasi di immobile di remota costruzione (antecedente al 1967), la cui data non sono presenti titoli urbanistici con relativi elaborati, come si evince dalle dichiarazioni rese note dal Funzionario del Comune di Fuscaldo Ing. Scofano. Altresì è possibile costatare che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale deposita in data 04/03/2014 con prot. CS0035416

Di seguito la destinazione degli immobili:

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(Vani/mq)	(Euro)
42	75	10 (14 graff.)	A/4	1	3,5	79,53

Si rimanda all' Allegato n° 9 – Urbanistica.

Risposta al quesito (E.2)

Trattasi di immobile di remota costruzione (antecedente al 1967), la cui data non sono presenti titoli urbanistici con relativi elaborati, come si evince dalle dichiarazioni rese note dal Funzionario del Comune di Fuscaldo Ing. Scofano. Altresì è possibile costatare che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale deposita in data 04/03/2014 con prot. CS0035416

Risposta al quesito (E.3)
Trattasi di immobile di remota costruzione (antecedente al 1967), la cui data non sono presenti titoli urbanistici con relativi elaborati, come si evince dalle dichiarazioni rese note dal Funzionario del Comune di Fuscaldo Ing. Scofano. Altresì è possibile costatare che lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale deposita in data 04/03/2014 con prot. CS0035416

Risposta al quesito (E.4)
Il bene oggetto di stima e pignoramento non è un terreno.

Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti

Risposta al quesito (F.1)
È possibile la vendita del bene pignorato in un singolo lotto.

Risposta al quesito (F.2)
Gli immobili non sono pignorati pro quota.

Per i criteri di stima si rimanda alla Risposta al quesito (G.1)

Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi

Risposta al quesito (G.1)
La stima effettuata sull'immobile oggetto di esecuzione fa riferimento al Market Comparison Approach, che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il valore di mercato è quindi definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili, definiti comparabili (comparables), Allegato n°10 – Comparabili e similari per metratura e caratteristiche presenti nella zona circostante. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione si otterrà la stima. Il prezzo di tale stima non dovrà presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA. Si rimanda all' Allegato n°11 – Stima Market Comparison Approach. Di seguito il valore di mercato dell'immobile pignorato determinato con la Stima Market Comparision Approach:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni 109 mq x 528,76 € = 57.635,00 €

Risposta al quesito (G.2)
L'immobile non è abusivo.

Risposta al quesito (G.3)
L'immobile non è pignorabile pro quota poiché risulta essere intestato per piena proprietà a:

Sommario

1. PREMESSA e quesiti 2
2. Svolgimento delle operazioni peritali 8
3. Risposte ai quesiti 8
Risposte ai quesiti (A) - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 Cpc 8
Risposta al quesito (A.1) 8
Risposta al quesito (A.2) 8
Risposta al quesito (A.3) 8
Risposta al quesito (A.4) 8
Risposta al quesito (B.1) 9
Risposta al quesito (B.2) 10
Risposta al quesito (B.3) 10
Risposte ai quesiti (B) - Identificazione e descrizione pregressa dei beni 10
Risposta al quesito (B.1). 10
Risposta al quesito (B.2). 10
Risposte ai quesiti (C) – Stato di possesso 11
Risposta al quesito (C.1) 11
Risposta al quesito (C.2) 11
Risposta al quesito (C.3) 11
Risposte ai quesiti D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale 12
Risposta al quesito (D.1) 12
Risposta al quesito (D.2) 12
Risposte ai quesiti E – Regolarità edilizia e urbanistica 12
Risposta al quesito (E.1) 12
Risposta al quesito (E.2) 12
Risposta al quesito (E.3) 12
Risposta al quesito (E.4) 13
Risposte ai quesiti (F) – Formazione dei Lotti 13
Risposta al quesito (F.1) 13
Risposta al quesito (F.2) 13
Risposte ai quesiti (G) – Valore del Bene e Costi 13
Risposta al quesito (G.1) 13
Risposta al quesito (G.2) 13
Risposta al quesito (G.3) 13