

# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA n°64/2014

Promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CITTANOVA

GIUDICE ESECUTORE - Dott. SERGIO MALGERI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU  
Arch. LUCIA SACCA'

Siderno 14 MARZO 2017



# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n°64/2014

Promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CITTANOVA

GIUDICE ESECUTORE - D Sergio MALGERI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegati:

- Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
- Verbali di sopralluogo
- Documentazione tecnica : copie elaborati grafici e titoli abilitativi
- Documentazione catastale : visure e estratto di mappa
- Elaborati Grafici di rilievo
- Documentazione Fotografica
- Attestazione dell'avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti
- Specifica competenze CTU e spese
- Cd - rom

il C.T.U.

Arch. Lucia Sacca



## TRIBUNALE DI LOCRI

### CONSULENZA TECNICA

PREMESSO CHE

- Che con atto di pignoramento immobiliare del 15 luglio 2014, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Reggio Calabria del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18 luglio 2014, ai numeri 21349 del Reg. Generale e 17852 Reg. Particolare, notificato in data 18 luglio 2014 rep. 946; venivano sottoposti a procedura esecutiva i beni immobili di piena proprietà del signor [REDACTED] con sede in Siderno (RC) alla via Brasilia, n. 15, [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] notificati come segue:
  - "Comune di Siderno (RC), Fabbricato in corso di costruzione, iscritto al Catasto dei Fabbricati, riportato al foglio 17, particella 674."

Che con Ordinanza del 20/10/2016 la sottoscritta Dott. Arch. Lucia SACCA', veniva nominata C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Sergio MALGERI alla causa indicata in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai 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;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, 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 c/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 all'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 sull'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) 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 dell'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 dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) 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 di 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 in 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);*

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- o) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'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;*
- p) terminata la relazione, (da depositarsi entro l'udienza ) ne invii copia ai creditori procedenti ed 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;*
- q) 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.*
- r) Compaaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

- La sottoscritta accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 28 ottobre 2016;
- Il G. Es. concedeva termine per il deposito dell'elaborato peritale entro 30 giorni dall'udienza fissata per il 20.04.2017, con obbligo di consegna alle parti 30 giorni prima della stessa udienza;

Tutto ciò premesso, esaminati i fascicoli di causa, eseguite le necessarie ricerche ed effettuati tutti gli accertamenti previsti presso i pubblici Uffici (Ufficio Tecnico del comune di Siderno, Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria), acquisiti tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico, nonché tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, la scrivente CTU presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle Operazioni Peritali è avvenuto il 21 novembre 2016, previa comunicazione a mezzo di posta raccomandata a/r al debitore esecutato ed a mezzo PEC al creditore procedente. Al primo sopralluogo le parti non si sono presentate. Dopo dieci giorni è stata formulata una nuova comunicazione, al fine di effettuare l'accesso all'immobile ed eseguire gli opportuni rilievi metrici. Anche al secondo sopralluogo le parti non si sono presentate. Dopo ripetuti contatti telefonici, sia con [redacted] dell'esecutato) e poi successivamente con la [redacted] dell'esecutato) è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento. I rilievi hanno avuto inizio in data 13 dicembre 2016. Le operazioni peritali sono poi proseguite il 16 gennaio 2017, giorno in cui sono stati ultimati i rilievi metrici e fotografici del fabbricato, come da verbale di sopralluogo allegato alla presente.

### RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

#### *Quesito 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;*

*Dalla disamina della documentazione ipocatastale, allegata agli atti di causa, risulta che il creditore procedente ha fornito regolare Certificato Ipotecario. La documentazione catastale, invece è stata integrata dalla scrivente mediante acquisizione di certificazione aggiornata con indagini presso l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Calabria – Ufficio del Territorio.*

#### *Quesito B*

*Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando 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;*

### DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il fabbricato di cui trattasi, è ubicato in un'area urbana del comune di Siderno, contrada Donisi, connotata da una modesta espansione edilizia.

Nell'atto di pignoramento l'immobile risulta così descritto:

- "Comune di Siderno (RC), Fabbricato in corso di costruzione, iscritto al Catasto dei Fabbricati, riportato al foglio 17, particella 674."

Attualmente, l'immobile consiste in un fabbricato isolato (tipo villino) con destinazione residenziale; è costituito da un piano terra, completamente rifinito all'interno, dotato di impianti, arredi e quant'altro necessario ad un suo comune uso abitativo – residenziale e da un primo piano, ovvero

un piano sottotetto allo stato grezzo, cioè realizzato esclusivamente negli elementi strutturali sia verticali che orizzontali (pilastri e solai in cemento armato) e nella muratura di tamponamento esterno, costituita da due file mattoni forati con intercapedine, per uno spessore massimo di circa cm 30.

L'intero fabbricato è costituito da struttura portante intelaiata in cemento armato, gli elementi di tamponamento sono in laterizio, come finitura esterna è presente solo uno strato di intonaco cementizio privo di finitura colorata. Gli infissi, dotati di persiane, sono in alluminio, i davanzali e le soglie dei balconi sono in marmo. L'unità immobiliare è dotata di ampi balconi su tutti i prospetti e di ampi spazi di pertinenza; questi sono in parte destinati a verde, in parte a viale di accesso carrabile, pavimentato con mattoni in cemento autobloccanti.

Il fabbricato consta al piano terra dei seguenti vani:

- un unico ambiente destinato a cucina e soggiorno;
- un disimpegno;
- tre camere da letto;
- due bagni;
- una lavanderia;
- un atrio principale.

Le finiture interne sono di buona qualità, il pavimento è in gres porcellanato e monocottura, le soglie in granito e la muratura di tamponamento esterno risulta priva di strato di rifinitura colorata. Dai sopralluoghi effettuati, nonché dalla documentazione fotografica, si evince che il fabbricato al piano terra, si presenta in buone condizioni di conservazione, considerata l'epoca di costruzione (a partire dal 1987), al primo piano la struttura in cemento armato, realizzata presumibilmente intorno al 2009, non denota segni di degrado.

Come già evidenziato il fabbricato è ubicato in una area centrale della contrada Donisi, nei pressi della strada comunale che attraversa il piccolo nucleo abitato. Tale area è caratterizzata da una modesta espansione residenziale, avvalorata inoltre dalla presenza di servizi, esercizi commerciali e da una chiesa. Dai rilievi eseguiti, nonché dalla rappresentazione grafica riportata, è emerso che l'immobile ha una superficie lorda pari a mq. 192,30 circa per il piano terra, e mq 175,00 per il primo piano.

La particella n° 674 su cui è ubicato il fabbricato in oggetto confina con :

- la particella 889 al foglio di mappa 17 con i seguenti intestati:

- [redacted], usufrutto per 1000/1000 usufruttuario parziale di colonia;
- [redacted] 06/01/1931, oneri colona perpetua;

- [redacted] diritto del concedente 1000/1000;
  - [redacted] eri di beneficiario di diritto diretto.
- la particella 464 con i seguenti intestati:
- [redacted], usufruttuario parziale di colonia;
  - [redacted], colona perpetua per 1/5;
  - [redacted] an Biagio di Locri, diritto del concedente 1000/1000;
  - [redacted] COLA, oneri di beneficiario di diritto diretto.
- la particella 465 con i seguenti intestati:
- [redacted] proprietà 1000/1000;
- la particella 795 con i seguenti intestati:
- [redacted] proprietà 1/1;(Sub 10)
  - [redacted] proprietà 1/1;( Sub 11)
  - [redacted] proprietà 1/1;( Sub 12)

Alla luce di quanto fin qui esposto, si può asserire che i dati catastali, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con i dati attuali riportati nelle visure, mentre non corrisponde esattamente la descrizione dell'immobile, infatti l'unità immobiliare non è in corso di costruzione, ma viene utilizzata regolarmente come unità abitativa, pertanto la pratica catastale andrebbe aggiornata con il completamento dei lavori e l'inserimento della planimetria, ad oggi mancante. Mentre permane lo stato di: in corso di costruzione per il piano sottotetto, che, come si evince dai rilievi e dalla documentazione fotografica, non è completo in tutte le sue parti.

#### Quesito C

"indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni c/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando a necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Al fine di poter evadere il mandato affidato e rispondere, in modo esauriente al presente quesito questo CTU ha effettuato precise indagini presso l'Ufficio del Territorio dell' Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria e l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno.

A detti uffici ha richiesto copia della documentazione utile all'accertamento della conformità dei manufatti alle concessioni rilasciate, nonché sulla sussistenza dei certificati di abitabilità.

1. Dalla certificazione aggiornata rilasciata dall' Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali, il fabbricato in oggetto risulta censito con i seguenti parametri:



Comune Siderno: Foglio 17 Particella 674: in corso di costruzione PT  
intestato al [redacted] residente in via Brasilia n°15 c.da Donisi Siderno  
proprietà 1000/1000

2. Dalle indagini presso l'ufficio tecnico del comune di Siderno è emerso che, per la costruzione dell'immobile appena descritto, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

a) Pratica n. 2429:

• Concessione di costruzione n° 2429 del 7 ottobre 1987 con prot. 7424 rilasciata alla [redacted] eseguire i seguenti lavori "Costruzione di fabbricato a piano terra in c.a. per civile abitazione, previa demolizione del fabbricato esistente, c.da Donisi, ai sensi dell'art. 4 agg. del Regolamento Edilizio"

• Autorizzazione per l'inizio dei lavori di ricostruzione di un fabbricato con struttura in c.a. a un piano f.t. previa demolizione del fabbricato in m.o. esistente rilasciata dall'Ufficio Genio Civile protocollo n° 10892 del 24.09.1987 in data 2 novembre 1987, ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e norme tecniche relative alle costruzioni sismiche D.M. 24 gennaio 1986 e D.M. 21 gennaio 1981.

b) Pratica n. 6583

• Richiesta di Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 per i seguenti lavori "Sopraelevazione al piano primo di un fabbricato esistente in c.a. realizzato con concessione edilizia n° 2429 del 1987, da destinare a civile abitazione, c.da Donisi, di proprietà del [redacted] con prot. n. 11284 del 14 maggio 2009.

• Trasmissione del progetto sismico alla Regione Calabria Dipartimento LL.PP. Servizio Tecnico Decentrato di Reggio Calabria (Servizio 100 – già Ufficio del Genio Civile) Servizio Edilizia Asismica con delega al [redacted]

5 giugno 2009 prot. 13809;

• Deposito all'Ufficio del Genio Civile pratica 0930306 del 13 luglio 2009.

In riferimento alla pratica n. 6583, si precisa che alla richiesta del relativo Permesso a Costruire non ha avuto seguito il rilascio dello specifico atto abilitativo, pertanto l'istruttoria non risulta completata.

Inoltre, in riferimento alle opere edili, agli atti non risultano comunicazioni di inizio o di fine lavori da parte del Direttore dei lavori, ne tantomeno è stato emesso alcun certificato di Abitabilità e/o Usabilità o fatta richiesta.

*L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Urbano, in quanto dichiarato in corso di costruzione. (visura aggiornata del 08/11/2016).*

*Dal rilievo eseguito si evince che allo stato attuale l'immobile è completo in tutte le sue parti, pertanto sarebbe opportuno procedere con l'aggiornamento catastale e l'inserimento della planimetria mancante.*

#### Conformità dei manufatti

Il fabbricato in oggetto è stato costruito con Concessione di costruzione n° 2429 del 7 ottobre 1987 prot. 7424 intestata

Dallo studio della documentazione progettuale, allegata al titolo abilitativo e nello specifico nella relazione tecnica redatta dal progettista incaricato si è riscontrato che la realizzazione del suddetto fabbricato, doveva avvenire previa demolizione di un vecchio edificio, ubicato in c.da Donisi identificato precisamente sul foglio di mappa n° 17 particella 464, secondo le norme dell'art. 4 aggiuntivo del Programma di Fabbricazione del comune di Siderno, vigente all'epoca. All'epoca di redazione del progetto inoltre, la particella 464 includeva le seguenti attuali particelle : 464,674, 889, come si evince dall' estratto di mappa aggiornato messo a confronto con lo stralcio del foglio di mappa n° 17 allegato al progetto. Allo stato attuale il vecchio edificio non risulta demolito. Nel 2000 è entrato in vigore il Nuovo Strumento Urbanistico del Comune di Siderno con la Variante al P.R.G. approvata con Decreto n° 571 del 21/12/2000. Secondo il nuovo PRG l'area di ubicazione dell'immobile in oggetto, risulta compresa nella Zona Territoriale Omogenea B "Residenziale di completamento" e nello specifico nella sottozona B5. "Adeguamento e sostituzione edilizia dei centri e nuclei minori", con i seguenti standard urbanistici vigenti, indicati all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione :

- indice di edificabilità pari a 0,615 mq/mq
- altezza massima prevista m. 10,50
- distanza dai fabbricati ml 10,00
- distanza confini ml 5,00

Contemporaneamente, la particella originaria n°464 è stata sottoposta a frazionamento con la determinazione delle seguenti particelle: 464,674, 889, al foglio di mappa 17 come si evince dalla certificazione aggiornata. Gli intestati delle predette particelle risultano essere i seguenti:

part. 889 – Fabbricato sub 2.3.4

\_\_\_\_\_ usufrutto per 1000/1000  
usufruttuario parziale di colonia;

- [redacted] oneri colonia perpetua;
- [redacted] Biagio di Locri, diritto del concedente 1000/1000;
- [redacted] eri di beneficiario di diritto diretto.

part. 464 - Terreno mq 1100

- [redacted] usufruttuario parziale di colonia;
- [redacted] colonia perpetua per 1/5;
- [redacted] diritto del concedente 1000/1000;
- [redacted] Oneri di beneficiario di diritto diretto.

part. 674 - Fabbricato in corso di costruzione

- [redacted] proprietà per 1/1 del con voltura d'ufficio del 06/04/1999 come da costituzione in atti.

Inoltre dall'analisi della documentazione progettuale allegata al titolo abilitativo citato, nonché dai raffronti effettuati con gli elaborati grafici di rilievo rappresentati da questo CTU, è emersa una non piena corrispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto architettonico approvato con Concessione di costruzione n° 2429 del 7 ottobre 1987 con prot. 7424

Al piano terra tali difformità consistono :

- In una diversa disposizione dei vani dell'immobile;
- Nell' ampliamento della superficie di un vano;
- Nella diversa disposizione delle aperture sui prospetti.

Nel 2009 il signor [redacted] formula una richiesta di Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 per i seguenti lavori " Sopraelevazione al piano primo di un fabbricato esistente in c.a. realizzato con concessione edilizia n° 2429 del 1987, da destinare a civile abitazione, c.da Donisi con prot. n. 11284 del 14 maggio 2009.

In riferimento a tale pratica è stato depositato il progetto sismico all'ufficio competente, come specificato in precedenza, anche se l'istruttoria non ha avuto seguito.

Tuttavia le opere in oggetto sono state realizzate in assenza del titolo abilitativo.

*Quesito 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 all'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;*

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati questo CTU ha avuto modo di constatare l'effettivo stato di possesso del bene da parte del signor [redacted] Allo stato attuale l'immobile è utilizzato come abitazione principale dal nucleo familiare del [redacted]

*Quesito 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;*

Sul bene pignorato non gravano vincoli di natura condominiale, ne di natura storico artistica. Gravano sul bene, invece, le seguenti limitazioni, derivanti da vincoli e oneri di natura urbanistica edilizia, catastale e giuridica che rimarranno a carico dell'acquirente:

- oneri per sanatoria per difformità e abusi
- oneri per rilascio del certificato di abitabilità
- oneri di aggiornamento catastale

Si precisa inoltre che, mentre il fabbricato è ubicato all'interno dei confini catastali, come identificati dalla particella 674, il giardino antistante rientra nei confini catastali della particella 889. Attualmente non esiste alcun confine fisico tra le due particelle, a parte un muretto basso che circonda il giardino, per cui sarà opportuno tracciare materialmente il confine esatto e ciò comporterà degli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente, quantificati in euro 1000,00 circa.

Per quanto concerne l'attitudine edificatoria si riporta quanto segue:

- nel 2009 quando il signor [redacted] ha formulato richiesta di Permesso a costruire, l'area oggetto di intervento ricadeva nel vigente Strumento Urbanistico, Variante al P.R.G. approvato con Decreto n° 571 del 21/12/2000, in zona territoriale omogenea Sottozona "B5" Residenziale di completamento".

- Gli standard urbanistici vigenti in tale zona, indicate all'art. 12 delle NTA della Variante Generale al P.R.G. prevedevano:
  - indice di edificabilità pari a 0,615 mq/mq
  - altezza massima prevista m. 10,50
  - distanza dai fabbricati ml 10,00
  - distanza confini ml 5,00

Pertanto secondo quanto asserito dal tecnico progettista incaricato, la superficie totale di progetto mq 361,44 era inferiore al limite massimo di edificabilità pari a mq 476,62 calcolata su una superficie fondiaria di mq 775.

Da quanto rilevato la superficie totale realizzata è pari a mq 367,30, quest'ultima pur essendo superiore alla superficie di progetto rimane tuttavia inferiore al limite massimo di edificabilità pari a mq 476,62 per una differenza di superficie di circa mq 109,32.

#### Quesito F

*indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale*

Dalle indagini effettuate non sono stati rilevati vincoli di natura storico artistico o alberghieri, ne tantomeno finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

#### Quesito 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,*

Le formalità che saranno cancellate o regolarizzate con l' eventuale vendita degli immobili a cura e a spese della procedura esecutiva saranno le seguenti:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Reggio Calabria - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/12/2014 al n° 21349 del Registro Generale e al n° 17852 del Registro Particolare gravante sul bene oggetto di stima;
- Ipoteca legale iscritta il 27/07/2015 al n° 12275 del Registro Generale e al n°1078 del Registro Particolare, in favore di EQUITALIA SUD SPA con sede a Cosenza contro il debitore esecutato.

#### Quesito 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;*

Come già evidenziato in precedenza, attualmente l'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dal nucleo familiare dell'esecutato, pertanto per quanto è stato possibile accertare, gli immobili pignorati sono liberi da locazioni, servitù od altro.

#### Quesito 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;*

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di unico proprietario.

#### Quesito - J

*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 dell'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 dell'art. 45, 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Per le difformità riscontrate al piano terra dell'immobile, evidenziate in precedenza, è possibile procedere con una richiesta di Permesso in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380. Per la regolarizzazione edilizia – urbanistica e per il conseguimento del titolo in sanatoria, il costo complessivo di oneri di urbanizzazione e di costruzione oltre che di spese tecniche, ammonta complessivamente a euro 4000,00 circa.

Per quanto concerne l'abuso evidenziato al piano primo del fabbricato, ossia la costruzione di un'intera unità immobiliare in sopraelevazione, nel caso specifico realizzata in assenza totale di titolo autorizzativo, si configura una tipologia di sanatoria molto più complessa, in quanto il Permesso in sanatoria, ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, è ottenibile solo a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento sia della realizzazione del manufatto e sia della presentazione della domanda. Tuttavia si rammenta che la richiesta del Permesso in sanatoria sana le violazioni della disciplina urbanistica, ma non sana le violazioni inerenti la normativa antisismica. Si precisa infatti che l'intervento di sopraelevazione del primo piano, dal punto di vista sismico è conforme alla normativa in vigore al momento della sua realizzazione, anche se presenta delle lievi variazioni probabilmente apportate in corso d'opera, tra l'altro come specificato in precedenza risulta depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, il relativo progetto sismico. Mentre l'intervento non può dirsi conforme allo stato attuale in quanto nel lasso di tempo trascorso, dal 2009 ad oggi, la normativa antisismica di riferimento ha subito numerose modifiche. Nel caso in esame, trattandosi di lavori comunque eseguiti secondo

la normativa vigente all'epoca di realizzazione, si configura la necessità di operare con delle eventuali opere di adeguamento, al fine di rendere l'opera conforme alla normativa vigente all'attualità.

Riepilogando, per la regolarizzazione edilizia – urbanistica si dovrà formulare istanza di **Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001**, mentre per quanto concerne il rispetto della normativa sismica, sarà opportuno effettuare delle verifiche sulla struttura per accertare se quanto realizzato risponde ai nuovi standard e parametri di sicurezza previsti della nuova normativa (NTC 2008 e successive integrazioni) ed eventualmente procedere con interventi di adeguamento o miglioramento sismico. **I costi che si andranno a sostenere, comprensivi delle sanzioni amministrative, oneri concessori, spese tecniche, diritti comunali e diritti per edilizia asismica, possono essere stimate in euro 13.800,00.**

Di seguito sono riportati i dati dimensionali riassuntivi, a confronto tra lo stato di fatto e di progetto, sui quali sono stati effettuati i calcoli per i costi della pratica in sanatoria:

- piano terra mq 192,30 come da rilievo, contro 187 mq di progetto
- piano primo mq 175,00 come da rilievo, contro mq 169,80 di progetto (elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso a costruire)

con una superficie totale di 367,30 come da rilievo contro mq 361,44 di progetto e comunque inferiore alla superficie edificabile pari a mq 476,62

#### Quesito K

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

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

Tuttavia l'attestato di prestazione energetica è CONDIZIONE imprescindibile per il rilascio del certificato di abitabilità. La normativa vigente in materia inoltre, ha confermato l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica agli atti di compravendita o trasferimento di immobili, pena la nullità degli stessi. Tale Attestato di certificazione, dovrà e potrà essere rilasciato solo ed esclusivamente da tecnici abilitati allo svolgimento della professione di Architetto o di Ingegnere, o da altro tecnico in possesso di specifico corso di formazione integrativo, riconosciuto dalla normativa vigente in materia.

#### Quesito L

*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 di 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 in 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);*

## CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per quanto concerne la determinazione del valore commerciale di questo immobile, la metodologia estimativa adottata è quella comune della *comparazione diretta*, che si basa sulle caratteristiche proprie del fabbricato e le quotazioni ricorrenti nella zona.

Tale procedimento ha comportato la comparazione diretta del bene, oggetto di stima, con altri beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato nella stessa piazza ed in regime di libero mercato.

Le informazioni e i dati raccolti per l'elaborazione della stima sono stati ottenuti in seguito ad alcune indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, convalidati successivamente dal riscontro di valori di compravendita noti in virtù di altre alienazioni di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Tutti i dati sono stati successivamente confrontati con quelli forniti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e sottoposti a calcolo per ottenere un valore medio.

*Per "valore di mercato si intende il prezzo al quale un bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, presupponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, tali che entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato".*

Fatta questa premessa, è possibile affermare che non esiste un prezzo o meglio un valore monetario oggettivo ed unico da attribuire ad un immobile, ma è ragionevolmente più corretto ricercare il valore più probabile di un determinato bene.

Inoltre bisogna tenere presente che il valore commerciale di un immobile, varia da luogo a luogo ed anche nello stesso luogo possono sussistere delle condizioni o fattori caratteristici dell'oggetto, che determinano una differenziazione nella valutazione.

Detti fattori, rientrano nella sfera delle *caratteristiche intrinseche* quali:

- la conformità alle normative vigenti,
- le condizioni climatiche della zona,
- l'aspetto estetico della costruzione,
- la presenza di corti o giardini annessi;



e in quella delle caratteristiche estrinseche quali:

- la salubrità dei luoghi,
- l'ubicazione rispetto a strade, piazze o altre vie di comunicazione
- la presenza di servizi pubblici, di acqua, luce, gas, telefono.

Infine, sul valore finale dell'immobile pesa anche lo stato di conservazione del manufatto.

#### Determinazione del valore medio di mercato

Una volta analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si procede nell'individuazione del più probabile valore di mercato al metroquadrato di superficie.

Per la tipologia dei beni qui indagati, si è ritenuto necessario in aggiunta dover ricorrere all'uso del procedimento *a punti di merito o a valori tipici*.

Tale procedimento è finalizzato a valutare il più probabile valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale mediante opportune detrazioni percentuali.

#### Valore calcolato con l'ausilio dei coefficienti di merito

I coefficienti di merito attribuibili ad un bene economico distinti per caratteristiche proprie e oggettive sono le seguenti:

- *Caratteristiche posizionali medie – 1,00 (zona periferica);*
- *Caratteristiche ambientali intrinseche – 0,90 (medie);*
- *Caratteristiche tecniche e funzionali – 0,95 (buone);*
- *Caratteristiche tipologiche – 1,40 (abitazioni di tipo villini);*
- *Stato di conservazione e manutenzione – 1,00 (normale);*
- *Vetustà fisica – 0,775 (fabbricato 30 anni);*
- *Caratteristiche ambientali estrinseche – 0,95 (medie).*

Il metodo di stima adottato che segue la metodologia per coefficienti di merito, si basa sulla determinazione del "costo a metro quadro di superficie commerciale", intendendo per superficie commerciale, la superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali ed interni; considerando per intero la superficie adibita a civile abitazione e riducendo con appositi indici le superfici accessorie.

Alla luce di quanto esposto la consistenza dell'unità immobiliare è così riassumibile.

Unità immobiliare al piano terra:

Superficie Commerciale ( NORMA UNI 10750)

Superficie piano terra	m.q. 192,30 x 1,00	= mq 192,30
Superficie accessoria (balconi)	mq 63,07 x 0,25	= mq 15,77
Area di pertinenza	mq 520 x 0,10	= mq 52,00
Totale superficie commerciale		= mq 260,07

Tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente, il valore unitario scaturito dalle analisi di mercato risulta compreso tra **700 e 1000 €/mq**, mentre dai dati relativi alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio è compreso **tra 560 e 790 €/mq**; operando un calcolo per ottenere un valore medio più attendibile si è giunti ad un valore compreso tra: **675 e 850 €/mq** dal quale scaturisce il valore medio unitario di **€ 762,50 al metroquadro**.

Il valore dell'immobile prendendo in considerazione il valore medio con l'ausilio dei coefficienti di merito è pari a:

Unità immobiliare al piano terra

$$\underline{\underline{€ 762,50 \times (1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,40 \times 1,00 \times 0,775 \times 0,95) = € 671,98 \text{ mq} = € 672 \text{ mq}}}$$

**Valore dell'unità al piano terra mq 260,07 x € 672,00=**

**€ 174.767,04**

Unità immobiliare piano primo allo "stato grezzo"

Per quel che concerne invece l'unità immobiliare realizzata al primo piano del fabbricato, la metodologia estimativa segue un procedimento diverso.

Considerato che le condizioni di mercato generali nonché nell'area specifica di riferimento, sono di tipo stazionario, rilevata l'impossibilità tecnica ed economica di inserire il bene in oggetto in un circolo virtuoso di scambi, questo CTU ritiene che il procedimento di stima più attendibile cui fare riferimento nella valutazione di questo immobile è quello del valore di "surrogazione" ossia equiparare il suo valore, perlomeno alle spese sostenute per la sua realizzazione od altresì sostenibili per surrogarlo. Tale Procedimento comparativo indiretto del valore di surrogazione di riproduzione deprezzato consiste nel seguire una metodologia di stima del valore basata sul costo di riproduzione deprezzato.

*Tale costo di riproduzione rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, con tecnologia corrente alla data di riferimento della valutazione, il cui uso procura il medesimo beneficio originario di quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza dalla data di costruzione oltre che degli oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica e aggiornamento catastale.*

Procedimento comparativo indiretto del valore di surrogazione di riproduzione deprezzato

$$Vm = Vs + [Kc (1-D)]$$

Dove

$Vm$  = valore di mercato del bene oggetto di stima

$Vs$  = valore di mercato del sedime su cui sorge il bene

$Kc$  = costo di costruzione a nuovo

$D$  = deprezzamento del bene oggetto di stima, intervenuto per vetustà ed obsolescenza

Mentre gli oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica saranno decurtati dal valore finale dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto si riassume nel prospetto che segue le superfici da valutare.

Superficie fabbricato
Superficie sedime mq. 192,30 ovvero lastrico solare
Superficie accessoria (Balconi) mq. 81,41 circa
Superficie solaio di copertura mq 255 circa

$Vs$  = valore di mercato dell'area di sedime ovvero del lastrico solare su cui sorge il bene pari a :  
mq. 192,30 x 80 euro = € 15.384,00

$Kc$  = il costo di costruzione a nuovo di questo immobile per le specifiche caratteristiche tipologiche risulta compreso tra 120 e 150 euro /mq per la parte solo strutturale relativa ai materiali impiegati e alla manodopera, escludendo in questa fase tutti gli oneri concessori da definire per la pratica di Sanatoria.

A questo importo va aggiunto il valore relativo al costo di costruzione della muratura di tamponamento esterna e ai divisori interni parzialmente realizzati ( vano scala) con un incidenza pari a € 30,00/mq per la tamponatura esterna ed € 20,00 / mq per i divisori interni, comprensivi dei materiali impiegati e della manodopera, per cui:

$Kc$  = costo di costruzione a nuovo operando una media dei valori di riferimento tra € 120 e 150

Si ottiene € 135 X (mq 255 ( solaio di copertura) circa + (mq 81,41 balconi) = € 45.415,35

A tale valore va aggiunto l'importo relativo alle opere di tamponamento in muratura del perimetro esterno.

Superficie di tamponatura esterna mq.182,40 circa

Superficie di divisori interni mq.18,67 circa

Superficie parapetti mq 62 circa

Mq 182,40 x € 30,00 = € 5.472,00

Mq 18,67 x € 20,00 = € 373,50

Mq 62 x € 20,00 = € 1.240,00

Si ottiene un valore complessivo pari a :

€ 45.415,35+€ 5.472,00+€ 373,50+€ 1.240,00=€52.500,85 (costo di costruzione a nuovo)

A tale valore di costruzione a nuovo viene applicato un valore di deprezzamento .

Il deprezzamento dovuto a decadimento fisico del bene è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula classica del deprezzamento dell'Unione Europea degli Esperti Contabili. Risulta ormai consolidato sia in dottrina che nella pratica il riferimento quasi univoco all'equazione classica di calcolo del deprezzamento " D" di seguito riportata:

$$D = [(A+20)^2 / 140] + 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

D= deprezzamento del bene oggetto di stima, intervenuto per vetustà e obsolescenza

$$D = (A+20)^2 / 140 + 2,86$$

Dove A= vita trascorsa/vita utile x100

Considerando l'epoca di costruzione dell'edificio presumibilmente intorno al 2009.

$$D = [(8/50 \times 100 + 20)^2 / 140] + 2,86 = 12,12\%$$

Cui corrisponde un valore attuale del fabbricato pari a:

$$Vm = Vs + [Kc (1-D)]$$

$$Vm = € 15.384,00Vs + [€ 52.500,85 \times (1 - 0,1212)] = € 61.521,75$$

**Valore attuale dell'immobile al piano primo = € 61.521,75**

Riepilogando:

Valore unità immobiliare piano terra = € 174.767,04

Valore unità al grezzo piano primo = € 61.521,75

Valore complessivo = € 236.289,00

Tale valore è stato ponderato con degli aggiustamenti mediante calcolo dei fattori negativi riferiti a vincoli, vizi oneri e formalità, decurtando i seguenti importi :

- oneri di regolarizzazione edilizia – urbanistica calcolati per una somma complessiva di euro 4000 per il piano terra e di euro 13.800 per il piano primo comprensive di tutti gli oneri derivanti da eventuali interventi di adeguamento sismico della struttura esistente;
  - costo per realizzazione confine fisico con la particella n° 889 di € 1000;
  - oneri per aggiornamento catastale € 1500;
  - oneri per il rilascio di certificato di abitabilità € 1000;
- pertanto si determina un valore complessivo dell'immobile pari a :

**Valore complessivo di stima dell'immobile = € 236.289,00**

€ 174.767,00 – 7.500,00 (oneri complessivi piano terra) = €167.267,00

**Valore finale piano terra = €167.267,00**

€ 61.521,75 – 13.800,00 (oneri piano primo) = € 47.721,75

**Valore finale piano primo = € 47.722,00**

**Valore di stima al netto degli oneri = € 214.989,00**

Per quel che concerne "...il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali ed i prezzi per ciascun lotto" si può affermare che, dalla valutazione delle caratteristiche tecniche, topografiche, strutturali, funzionali ed ambientali degli immobili di interesse, considerato che le due unità possono essere fruiti autonomamente con accesso comune dall' atrio principale con vano scala; non sussiste alcuna difficoltà a formare due lotti.

Pertanto la proprietà potrà essere alienata nei seguenti lotti:

#### QUADRO RIASSUNTIVO DEI LOTTI

Tipologia	Superficie	Valore in Euro
<b>Lotto 1</b>		€ 174.767,00 - 7.500,00 (oneri)
Fabbricato p.lla 674 fgl 17 sub 1 piano terra	Mq 192,30	Totale <b>€167.267,00</b>
<b>Lotto 2</b>		€ 61.521,75 – 13.800,00 (oneri)
Fabbricato p.lla 674 fgl 17 sub. 2 piano primo in corso di costruzione	Mq 175,00	Totale <b>€ 47.722,00</b>

**TOTALE ricavabile dalla vendita dei lotti**

**euro € 214.989,00**

*Quesito M*

*per i fabbricati, redigere le piante planimetriche;*

Per il fabbricato il C.T.U. ha eseguito il rilievo e redatto le piante planimetriche, in scala 1:100, da cui è possibile rilevare, le superfici e le destinazioni d'uso dei singoli vani.

*Quesito N*

*Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

Fatti gli accertamenti del caso, si precisa che, il trasferimento della titolarità dei beni d'interesse, non implica l'applicazione dell' IVA, in quanto trattasi di soggetto privato.

*Quesito O*

*formuli tempestiva istanza di rinvio dell'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;*

Non è stato necessario formulare alcuna istanza di rinvio in quanto il deposito è avvenuto entro i termini prefissati.

*Quesito P*

*terminata la relazione, ( da depositarsi entro l'udienza ) ne invii copia ai creditori procedenti ed 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;*

Si allega attestazione dell'invio della copia della perizia ai creditori procedenti ed al debitore.

*Quesito Q*

*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.*

Il sottoscritto CTU ha allegato alla presente consulenza copia della stessa su supporto informatico, fissato adeguatamente alla copertina della stessa.

Quesito R

Compaia la predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

Il sottoscritto CTU conferma la propria presenza all'udienza stabilita per rispondere all'osservazioni, eventualmente formulate secondo le modalità sopra indicate.

### CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima complessivo degli immobili di proprietà del signor Agostino Francesco è :

Proprietà immobile fgl 17 part.Ila 674

<b>Valore complessivo di stima dell'immobile</b>	<b>€ 236.289,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di stima al netto degli oneri</b>	<b>€ 214.989,00</b>
---	---------------------

Il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione, che si compone di pagine n° 23 i relativi allegati e i verbali di sopralluogo, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Tanto in conoscenza la sottoscritta ha accertato.

Siderno 14 marzo 2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Lucia Sacca



17.7.17  
V.D. 21.7.17  
1

# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA n°64/2014**

**Promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CITTANOVA**

**GIUDICE ESECUTORE - Dott. ssa ELISA VICENZUTTI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**INTEGRAZIONE**

**CTU**  
**Arch. LUCIA SACCA'**



Siderno 14 luglio 2017



# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n°64/2014

Promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CITTANOVA

GIUDICE ESECUTORE – D.ssa ELISA VICENZUTTI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE

### Allegati:

- Relazione di consulenza tecnica d'ufficio - integrazione
- Documentazione catastale : visure storiche
- Attestazione dell'invio alle parti
- Specifica competenze CTU e spese
- Cd - rom

il C.T.U.

*Arch. Lucia Sacca*



**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**CONSULENZA TECNICA**  
**Integrazione**

**PREMESSO**

- Che in data 16 marzo 2017 veniva trasmessa telematicamente la Consulenza tecnica d'ufficio;
- Che a scioglimento della riserva assunta in data 20.04.2017, il giudice invitava il CTU ad integrare la relazione tecnica con l'acquisizione delle visure catastali storiche relative all'immobile pignorato.

Tutto ciò premesso, eseguiti gli ulteriori accertamenti richiesti presso l' Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, la scrivente CTU integra la propria relazione di consulenza tecnica inviata telematicamente il 16 marzo 2017 .

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Integrazione

Al fine di poter integrare quanto richiesto dal giudice esecutore, questo CTU ha effettuato precise indagini presso l'Ufficio del Territorio dell' Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria.

A conferma di quanto già relazionato nella consulenza tecnica d'ufficio, alla pagina 10 dell'elaborato, la situazione attuale dell'immobile, iscritto al Catasto dei Fabbricati foglio 17, particella 674, ha origine dalla particella 464 che, per come risulta dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 15 febbraio 1976, presentava una superficie pari a mq. 2400 con i seguenti intestati:

- [redacted] usufruttuario parziale di colonia;
- [redacted] colono perpetuo per 1/5; colonia perpetua responsiva di 1/5 dei prodotti del suolo e di 2/5 dei prodotti del soprassuolo;
- [redacted] i, diritto del concedente;
- [redacted] Oneri di beneficiario di dominio diretto.

Successivamente con il frazionamento n. 488, in atti dal 20 maggio 1989, la particella 464 originaria fu variata, dando origine ad altre particelle tra cui la part. 674 foglio 17, con qualità Uliveto classe 2 di superficie pari a 600 mq, che presentava i seguenti intestati:

- [redacted] 8, usufruttuario parziale di colonia;
- [redacted] 1, colono perpetuo per 1/5; colonia perpetua responsiva di 1/5 dei prodotti del suolo e di 2/5 dei prodotti del soprassuolo;
- [redacted] diritto del concedente;
- [redacted] Oneri di beneficiario di dominio diretto.

Dalla visura storica inoltre, si evince che, con atto pubblico del 13/04/1988 e Voltura in atti del 07/1992 rep. n. 31275 rogante [redacted], registrato a Locri al n° 45 del 21/07/1988 dal 13 aprile 1988, l'intestatario della suddetta particella divenne il [redacted] diritti e oneri reali fino al 05/10/ 1988. Con la redazione del tipo mappale del 05/10/1988 in atti dal 14/03/2002, **la destinazione del terreno di cui alla particella 674 fgl. 17, fu modificata** da suolo agricolo a suolo su cui doveva essere costruito un fabbricato, assumendo la definizione di **Ente Urbano**.

Infatti dal 06/04/1999 la particella 674 venne costituita in **corso di costruzione** con unico intestatario il: [redacted] proprietario 1/1, mentre gli altri intestatari presenti nella



visura: [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Siderno,  
conservarono i propri diritti fino al 06/04/1999.  
Quanto su esposto si desume dalle visure storiche in allegato.

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione, che si compone di pagine n° 5 i relativi allegati ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Tanto in conoscenza la sottoscritta ha accertato.

Siderno 14 luglio 2017

**Il C.T.U.**

Dott. Arch. Lucia Saccà



# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA n°64/2014

Promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CITTANOVA

GIUDICE ESECUTORE - Dott. ssa ELISA VICENZUTTI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
INTEGRAZIONE II**

Siderno 12 dicembre 2017



UD. 15.2.18

# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n°64/2014

Promossa da BANCA di CREDITO COOPERATIVO di CITTANOVA

GIUDICE ESECUTORE – D.ssa ELISA VICENZUTTI

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE II

Allegati:

- Relazione di consulenza tecnica d'ufficio – integrazione II
- Documentazione :
  1. Ispezione ipotecaria: elenco note;
  2. Rogito
- Riepilogo competenze C.T.U. e spese

Il C.T.U.

Arch. Lucia Sacca



TRIBUNALE DI LOCRI  
CONSULENZA TECNICA  
Integrazione II

PREMESSO che:

- in data 16 marzo 2017 veniva trasmessa telematicamente la Consulenza tecnica d'ufficio;
- a scioglimento della riserva assunta in data 20.04.2017, il giudice invitava il CTU ad integrare la relazione tecnica con l'acquisizione delle visure catastali storiche relative all'immobile pignorato.
- in data 17 luglio 2017 veniva trasmessa telematicamente la Consulenza tecnica d'ufficio ad integrazione;
- all'udienza del 21 settembre 2017 il G.E. Dott.ssa Elisa Vicenzutti chiedeva inoltre di:
  1. Risalire al titolo di proprietà anche oltre il ventennio;
  2. Chiarire il valore di stima a seguito del valore di deprezzamento.

Tutto ciò premesso, eseguiti gli ulteriori accertamenti richiesti presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria, la scrivente CTU integra la relazione di consulenza tecnica con quanto richiesto dal G.E. anche in seguito al colloquio avuto in data 26 ottobre 2017 .

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Integrazione II

#### Punto 1)

Al fine di poter integrare quanto richiesto dal giudice esecutore, questo CTU ha effettuato precise indagini presso l'Ufficio del Territorio dell' Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria.

Dalla ispezione ipotecaria nonché dalla nota di Trascrizione N. RP 4528 del 26 aprile 1988 è emerso che l'immobile, oggetto di pignoramento, iscritto al Catasto dei Fabbricati del comune di Siderno, al foglio 17 con particella 674, risulta di proprietà del XXXXXXXXXX il quale ha acquistato dalla signora XXXXXXXXXX con atto pubblico autenticato nelle firme de XXXXXXXXXX

#### Punto 2)

Per quanto concerne i chiarimenti richiesti si fa presente che il valore di deprezzamento applicato all'immobile non opera in aumento come è stato erroneamente inteso ma in diminuzione, infatti da € 52.500,85 che rappresenta il costo di costruzione a nuovo dell'immobile citato, applicando il 12,12% in detrazione si ottiene il seguente importo € 46.137,75 che è il valore dell'immobile deprezzato.

$$D = [(A+20)^2 / 140] + 2.86 = [(8/50 \times 100 + 20)^2 / 140] + 2.86 = 12,12\%$$
$$€ 52.500,85 \times (1 - 0,1212) = € 46.137,75 \text{ (valore dell'immobile deprezzato)}$$

Al valore dell'immobile deprezzato va inoltre sommato il valore dell'area di sedime o area edificabile pari a € 15.384,00 per come determinato in precedenza nella CTU.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile al netto del deprezzamento è pari a:

$$€ 15.384,00 \text{ (area di sedime)} + € 46.137,75 \text{ (valore dell'immobile deprezzato)} = € 61.521,75$$

Si ribadisce dunque che il Valore attuale dell'immobile al piano primo a seguito del deprezzamento è pari a € 61.521,75

Alla luce di quanto relazionato si conferma che il valore di stima complessivo dell'immobile, determinato nella CTU trasmessa telematicamente il 16 marzo 2017, rimane invariato.



CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione, che si compone di pagine n° 5 i relativi allegati ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Tanto in conoscenza la sottoscritta ha accertato.

Siderno 12 dicembre 2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Lucia Sacca,

