

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA n°6/2017

Promossa da INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES
contro



GIUDICE ESECUTORE - Dott. ssa ELISA VICENZUTTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU
Arch. LUCIA SACCA'



Siderno 12 dicembre 2017

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA n°6/2017

Promossa da INTESA SANPAOLO GROUP SERVICES
contro



GIUDICE ESECUTORE - Dott. ssa ELISA VICENZUTTI

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 Saccà

CONSULENZA TECNICA

PREMESSO che:

- con atto di pignoramento immobiliare del 27 gennaio 2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21 febbraio 2017, ai numeri 2743 del Registro Generale e ai numeri 2225 del Registro Particolare, notificato dal Tribunale di Locri in data 11 febbraio 2017 Repertorio n. 120; venivano sottoposti a procedura esecutiva i beni immobili di piena proprietà del signor ██████████, con sede in Siderno (RC), via Circonvallazione Nord n. 70, nato a Siderno il 05.09.1973 – cod. fisc. ██████████ identificati come segue:

“Fabbricato a due elevazioni fuori terra con annessa corte di pertinenza esclusiva della superficie di metri quadrati cento circa in Siderno, via Enrico Fermi n. 64/A, confinante con detta via, con via torrente Arena e con proprietà ██████████ salvo altri, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 602 sub 2, via Enrico Fermi PS1 – PT, categoria A/3, classe terza, vani catastali 6,5, superficie catastale metri quadrati 173, rendita catastale euro 386,05.”

- con Ordinanza del 03/04/2017 la sottoscritta **Dott. Arch. Lucia SACCA'**, veniva nominata **C.T.U.** dal Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Elisa Vicenzutti** 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 elettronica certificata, ovvero quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria.**
 - 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 25 luglio 2017.
 - Il G.Es. concedeva termine per il deposito dell'elaborato peritale entro 10 giorni dall'udienza fissata per il 18.01.2018, 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, tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, la scrivente presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle Operazioni Peritali è avvenuto il 1 settembre 2017, previa comunicazione a mezzo di posta raccomandata a/r al debitore esecutato ed a mezzo PEC al creditore precedente. Al primo sopralluogo era presente il signor [REDACTED] e il signor [REDACTED] zio dell'esecutato. Durante il sopralluogo, il signor [REDACTED] ha chiesto il rinvio delle operazioni di rilievo dell'immobile, in quanto sosteneva di non essere a conoscenza della presente procedura a suo carico.

In data 20 settembre 2017 è avvenuto il secondo sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

Come riportato nel verbale di udienza e di conferimento incarico, il G.E. chiede al CTU di rispondere ai seguenti quesiti:

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 precedente ha fornito: Certificato Notarile, con documentazione catastale e Certificato Ipotecario. Tuttavia si è ritenuto opportuno acquisire ulteriore documentazione catastale aggiornata.

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 centrale del Comune di Siderno, in via Enrico Fermi nei pressi della Strada Statale 106, connotata da una alta densità edilizia.

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

- *“Fabbricato a due elevazioni fuori terra con annessa corte di pertinenza esclusiva della superficie di metri quadrati cento circa in Siderno, via Enrico Fermi n. 64/A, confinante con detta via, con via torrente Arena e con proprietà [REDACTED], salvo altri, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 602 sub 2, via Enrico Fermi PS1 – PT,*

categoria A/3, classe terza, vani catastali 6,5, superficie catastale metri quadrati 173, rendita catastale euro 386,05.”

Il lotto, su cui insiste il fabbricato, presenta una recinzione lungo tutto il perimetro con accesso sia carrabile che pedonale da un cancello in ferro, permanentemente chiuso e facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 106 (via Enrico Fermi).

L'immobile, oggetto di pignoramento, è ubicato al piano primo e al piano terra di un più ampio fabbricato di tipo isolato (tipo villino) con destinazione completamente residenziale. Il piano terra (seminterrato), per la porzione oggetto di causa, consta di un ampio locale destinato a garage e ripostiglio e di un vano scala che conduce al primo piano. Gli ambienti citati sono privi di intonaco grezzo e di rifinitura mentre sono presenti gli infissi e l'impianto elettrico. Il primo piano (piano terra) invece, si presenta rifinito in tutte le sue parti, con destinazione di tipo abitativo – residenziale.

L'intero fabbricato è costituito da struttura portante intelaiata in cemento armato, gli elementi di tamponamento sono in laterizio; all'esterno è presente un intonaco di tipo cementizio con finitura colorata. Gli infissi, dotati di persiane, sono in alluminio, i davanzali e le soglie dei balconi, sono in marmo.

L'unità immobiliare presenta inoltre balconi su tutti i prospetti e ampi spazi di pertinenza; in parte destinati a giardino con piante ornamentali e in parte destinati a viale di accesso carrabile, pavimentato con lastre di pietra posata ad “opus incertum”.

Al piano *primo* (piano terra) l'unità abitativa consta dei seguenti vani:

- Ingresso su un ampio soggiorno;
- un disimpegno;
- tre camere;
- un bagno;
- una cucina.

All'abitazione si può accedere sia direttamente dall'esterno, attraverso una scala in cemento armato rivestita in marmo (travertino); sia dal garage, ubicato al piano *seminterrato* del fabbricato comunicante con l'unità abitativa mediante una scala interna sempre in cemento armato.

Le finiture interne all'appartamento sono di media qualità; il pavimento è in gres porcellanato per le camere e monocottura per i servizi, le soglie in granito e la muratura di tamponamento esterno presenta uno strato di rifinitura colorata.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'immobile, il fabbricato si presenta in buone condizioni; considerata anche l'epoca di costruzione a partire dal 1991 – 1992.

La struttura in cemento armato non denota segni di degrado, gli intonaci son integri, a parte qualche segno di distacco in alcuni punti, dovuto probabilmente a fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, come è visibile nella scala esterna di accesso all'unità abitativa.

Come già evidenziato in precedenza, il fabbricato è ubicato in una area centrale del Comune di Siderno, nei pressi della Strada Statale 106 che attraversa longitudinalmente il centro cittadino. Tale area è caratterizzata da una alta densità residenziale, avvalorata inoltre dalla presenza di diversi servizi e esercizi commerciali. Dai rilievi eseguiti, nonché dalla rappresentazione grafica riportata, è emerso che l'immobile ha una superficie lorda pari a mq. 143,45 circa per il piano primo o piano terra,(abitazione) oltre alla superficie accessoria lorda dei balconi di mq 52, 70 e mq 43,83 per il piano terra o seminterrato (garage).

Il fabbricato risulta identificato al Nuovo Catasto Urbano al foglio di mappa 32 del Comune di Siderno dalla particella 602 ed è suddiviso in tre subalterni :

- **sub. 1** intestato al signor [REDACTED] nato a Siderno il 26/12/1955, nuda proprietà 1000/1000;
- **sub. 2 intestato al signor [REDACTED] esecutato nato a Siderno il 05/09/1973 proprietario al 1000/1000 in regime di separazione dei beni.**
- **sub. 3** intestato alla signora [REDACTED] nata a Siderno il 02/10/1922 usufrutto per 1000/1000.

La particella n° 602 confina con :

- la particella 457 con il seguente intestato:
 - [REDACTED] nato a Siderno il 26/12/1955, proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni;
- la particella 575 con il seguente intestato :
 - [REDACTED] nato a Siderno il 23/07/1962,
- la particella 70 con i seguenti intestati :
 - [REDACTED] nata a Siderno il 13/08/1946 proprietà 18/54;
 - [REDACTED] nato a Siderno il 31/07/1942 proprietà 18/54;
 - [REDACTED] nato a Camposampiero il 26/11/1980 proprietà 7/54;
 - [REDACTED] nato a Padova il 31/03/1950 proprietà 4/54;
 - [REDACTED] nata a Siderno 28/06/1987 proprietà 7/54;
- la particella 487 con il seguente intestato:
 - [REDACTED] proprietario 1/1;
- la particella 489 con i seguenti intestati:
 - [REDACTED] usufruttuario parziale;
 - [REDACTED] proprietà;

Alla luce di quanto fin qui esposto, si può asserire che i dati catastali, riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono esattamente con i dati riportati nelle visure aggiornate, infatti nelle visure catastali la superficie risulta essere di mq 205 e non di mq 173, come da atto di pignoramento; mentre la disposizione dei vani all'interno corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale, che si allega alla presente relazione.

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 rispondere, in modo esauriente al presente quesito, il sottoscritto 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 esistente, 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:

Visura del 17/10/2017

Comune Siderno: Foglio 32 Particella 602 sub 2 categoria A/3 classe 3 con una consistenza pari a 6,5 vani superficie catastale di mq 205 escluse aree scoperte di mq 188 e rendita pari a euro 386,05 intestato al signor ██████████ residente in via Circonvallazione Nord n°70 Siderno, proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

2. Dalle indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno è emerso che, per la costruzione dell'immobile appena descritto, agli atti risulta la seguente pratica edilizia:

Pratica n. 3014:

- **Concessione di costruzione n° 3014 del 7 maggio 1991 con prot. 5002 rilasciata al signor ██████████ per eseguire i seguenti lavori : “Costruzione di fabbricato in c.a. ad un piano f.t. per civile abitazione, più piano seminterrato da destinarsi a portico, da effettuarsi in via prolungamento C. Battisti angolo torrente coperto Arena”.**
- **Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato con struttura in c.a. a n 2 piani f.t.** rilasciata dall'Ufficio Genio Civile protocollo n° 3552 del 21.03.1991 in data 17 aprile 1991, 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.

Nella pratica, conservata presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno, oltre agli atti di progetto di cui si allega una copia, non risulta alcun certificato di Abitabilità e/o Usabilità.

L'immobile risulta regolarmente censito al Nuovo Catasto Urbano come risulta dalla, visura aggiornata del 17/10/2017.

Dal rilievo eseguito si evince che, allo stato attuale, l'immobile corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Conformità dei manufatti

Il fabbricato è stato costruito con **Concessione di costruzione n° 3014 del 7 maggio 1991 con prot. 5002 rilasciata al signor [REDACTED]**. Dallo studio della documentazione progettuale, allegata al titolo abilitativo e nello specifico nella relazione tecnica redatta dal progettista incaricato [REDACTED] si è riscontrato che la realizzazione del suddetto fabbricato, prevedeva un piano porticato al piano terra e un piano rialzato a cui si accedeva tramite una scala in cemento armato interna al fabbricato. All'epoca della redazione del progetto, la particella n° 602, con cui risulta censito attualmente l'immobile in oggetto, comprendeva le seguenti attuali particelle: 68, 457,454, per una superficie totale di mq 580. L'area di ubicazione dell'immobile ricadeva, secondo lo Strumento Urbanistico del Comune di Siderno vigente P.R.G., nella **Zona C2 "Espansione Privata"**, con i seguenti standard urbanistici vigenti, :

- Densità territoriale pari a 1 mc/mq**
- altezza massima prevista m. 10,50**
- distanza dai fabbricati ml 10,00**
- distanza confini ml 5,00**

Da un accurata 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 diversa disposizione dei vani all'interno dell'appartamento e una diversa disposizione delle aperture sui prospetti rispetto **al progetto architettonico** approvato con **Concessione di costruzione n° 3014 del 7 maggio 1991 con prot. 5002**

In sintesi si sono rilevate delle difformità rispetto al progetto approvato che consistono :

- In una diversa disposizione dei vani all' interno dell'immobile;
- Nella diversa disposizione delle aperture sui prospetti.

Allo stato attuale, al piano seminterrato o terra non esiste un piano porticato, per come rappresentato dagli elaborati di progetto, ma è presente un' unità immobiliare (part.Illa 602 sub 1) non interessata dalla presente causa) e un garage (oggetto di pignoramento).

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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che l'immobile intestato al signor [REDACTED] è regolarmente utilizzato come abitazione dal nucleo familiare del signor [REDACTED] zio dell'esecutato, al quale è stata chiesta l'esistenza o meno di contratti registrati o copia di altri titoli di godimento tipo contratto di locazione. E per come riferito dallo stesso occupante, all'attualità non esiste alcun contratto di locazione o altro.

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 o di natura storico artistica. Gravano invece, limitazioni derivanti da vincoli e oneri di natura urbanistica edilizia, **che rimarranno a carico dell'acquirente:**

- oneri per sanatoria per difformità
- oneri per rilascio del certificato di abitabilità

A questi si dovranno aggiungere gli oneri derivanti dalla realizzazione del confine materiale tra la corte esclusiva della particella 602 sub 2 e la particella 457 confinante, di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] zio dell'esecutato) attualmente occupante l'immobile oggetto di pignoramento.

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 del 27 gennaio 2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Reggio Calabria del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21 febbraio 2017, ai numeri 2743 del Registro generale e ai numeri 2225 del Registro Particolare, notificato dal Tribunale di Locri in data 11 febbraio 2017 Repertorio n. 120;**

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di banco di Napoli S.P.A. trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 03 luglio 2008, ai numeri 13098 del Registro generale e ai numeri 1787 del Registro Particolare.**

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 del signor ██████████ zio dell'esecutato e per quanto è stato possibile accertare, non si registrano spese condominiali o altro non pagate .

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 piena proprietà .

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. 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 (detrato il costo per la demolizione);

Per le difformità riscontrate al piano seminterrato dell'immobile, per la porzione oggetto di causa e al piano terra, 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 comprensivo di oneri di urbanizzazione e di costruzione oltre che di spese tecniche, ammonta complessivamente a circa **euro 3000,00**.

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**.

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 generali della pratica in sanatoria:

- piano primo mq 143,45 come da rilievo, contro 134,82 mq di progetto;

con una differenza di superficie pari a mq 9,52 che eccede per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. Ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001 art. 34 si rileva una parziale difformità dal titolo abilitativo (concessione) per aumento di superficie coperta.

A tal proposito nella pratica edilizia, non risulta presentata alcuna istanza o procedimento in sanatoria.

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.

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 puo' 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 – 1,20 (zona semicentrale);***
- ***Caratteristiche ambientali intrinseche – 0,95 (medie);***
- ***Caratteristiche tecniche e funzionali – 0,95 (medie);***
- ***Caratteristiche tipologiche – 1,05 (abitazioni di tipo economico A/3);***
- ***Stato di conservazione e manutenzione – 1,00 (normale);***
- ***Vetustà fisica – 0,80 (fabbricato da 20 - 26 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(piano terra e seminterrato):

Superficie Commerciale (NORMA UNI 10750)

Superficie piano terra(abitazione)mq. 143,45 x 1,00	= mq 143,45
Superficie accessoria (balconi) mq 52,70 x 0,25	= mq 13,17
Superficie piano seminterrato mq 43,83 x0,50 (garage - cantina)	= mq 21,91
Area di pertinenza (corte esclusiva) circa mq 63,50 x 0,10	= mq 6,35
Totale superficie commerciale	= mq 184,88

Tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente, il valore unitario scaturito dalle analisi di mercato risulta compreso tra **800 e 1200 €/ mq** , mentre dai dati relativi alle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio il valore è compreso **tra 800 e 1100 €/ mq** ; **operando un calcolo per ottenere un valore medio più attendibile si è giunti ad un valore compreso tra: 1000 e 950 €/ mq dal quale scaturisce il valore medio unitario di € 975,00 al metroquadro.**

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

$$\underline{\underline{€ 975,00 \times (1,20 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,95) = € 838,50 \text{ al mq}}}$$

Valore dell'unità immobiliare

mq 184,88 x € 838,50= € 155.021,88 arrotondato a € 155.022,00

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 circa € 3000,00 comprensive di tutti gli oneri e spese tecniche;**
- **costo per realizzazione confine fisico con la particella n° 457 di € 800;**
- **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 = € 155.022,00

€ 155.022,00 - 4.800,00 (oneri) = €150.222,00

Valore di stima al netto degli oneri = €150.222,00

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, secondo il parere di questo CTU non è opportuno procedere alla vendita di più lotti, considerato che il locale garage al piano seminterrato è al servizio dell'unità immobiliare al piano terra ed è comunicante attraverso una scala interna.

Pertanto la proprietà potrà essere alienata formando un unico lotto:

QUADRO RIASSUNTIVO DEI LOTTI

Tipologia	Superficie	Valore in Euro
Lotto 1		€ 155.022,00 - 4.800,00 = €150.222,00
unità p.lla 602 fgl 32 sub 2 piano terra/ seminterrato	Mq 184,88	Totale €150.222,00

TOTALE ricavabile dalla vendita del singolo lotto	euro € 150.222,00
--	--------------------------

Quesito M

per i fabbricati, redigere le piante planimetriche;

Per l'unità immobiliare è stato eseguito un accurato rilievo e redatte 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, concemente 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 ██████████ è :

Proprietà immobile fgl 32 part.IIa 602 sub 2

Valore complessivo di stima dell'immobile	€ 155.022,00
--	---------------------

Valore di stima al netto degli oneri	€ 150.222,00
---	---------------------

Il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione, che si compone di pagine n° 19 i relativi allegati e i verbali di sopralluogo, 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 Saccà

