

UDIENZA 18 APRILE 2024

# TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

◆◆◆

Procedura esecutiva n. **43/2023** presso il Tribunale  
Civile di Locri –

\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* \_

◆◆◆

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**dell'arch. Tiberio Frisina**

◆◆◆

Allegati:

- Relazione di consulenza tecnica d'ufficio;
- Verbale di sopralluogo;
- Elaborati tecnici;
- Fotografie;
- Documentazione Ipo-Catastale;
- Specifica competenze C.T.U.

Le copie alle parti saranno consegnate dal sottoscritto nei tempi previsti

# TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva n. **43/2023** R.G.Es. presso il Tribunale Civile di Locri –

**\*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*\_**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Con decreto del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. \*\*\*\*\* del Tribunale di Locri, si disponeva di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile ricadente in Gioiosa Jonica di proprietà del sig. \*\*\*\*\*, così per come testualmente risulta dall'Atto di Pignoramento Immobiliare allegato in copia al fascicolo di causa;

- *appartamento sito in Comune di Gioiosa Ionica (RC) al Vico Medici, n. 5 e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 27, p.lla 249, sub. 5 graffato p.lla 245, sub. 4 (ex foglio 27, p.lla 245, sub. 1 graffato p.lla 249, sub. 1, p.lla 249, sub. 2), p. T-1, cat. A/3, vani 6,0, classe 1, rendita di 278,89 Euro*

Il sottoscritto arch. \*\*\*\*\*, iscritto al n.687 dell'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Reggio Calabria, con studio in fregio al n. 3/A della via G. Benassai di Reggio Calabria, all'udienza del 9 novembre 2023 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzioni *dott. \*\*\*\*\**, C.T.U. nella procedura in epigrafe allo scopo di procedere agli accertamenti contenuti nei seguenti quesiti:

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

b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

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

d) *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

e) *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*

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

g) *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

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

i) *verifichi se i beni pignorati (limitatamente a quelli sopra indicati) 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile*

*l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

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

*l) determini il valore di mercato degli immobili oggetto della propria indagine all'esito del frazionamento catastale (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*

*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 della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

*p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);*

*q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*

*r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);*

*s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).*

## OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico ed eseguito il giuramento di rito in data 15 novembre 2023, previa lettura e studio dei fascicoli di causa e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 II comma c.p.c., questo tecnico dava inizio alle operazioni peritali convocando per un sopralluogo le parti a mezzo raccomandata A/R e PEC trasmesse in data 20.11.2023, sui luoghi per cui è causa siti in Gioiosa Jonica, da effettuarsi in data 05.12.2023.

All'atto del sopralluogo non si presentava nessuno, ma a seguito di indagini eseguite in loco, questo tecnico riusciva a individuare e rintracciare l'attuale occupante l'immobile, grazie all'intervento del quale il sottoscritto ha potuto accedere all'immobile ed effettuare gli opportuni accertamenti tecnici corredati dalle fotografie di rito.

Si allega alla presente il verbale di sopralluogo.

## RISPOSTA AI QUESITI

***b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;***

L'immobile, ricadente nel cuore del centro storico del Comune di Gioiosa Ionica (RC), più precisamente al Vico Medici, n. 5 e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 27, p.lla 249, sub. 5 graffato p.lla 245, sub. 4 (ex foglio 27, p.lla 245, sub. 1 graffato p.lla 249, sub. 1, p.lla 249, sub. 2), p. T-1, cat. A/3, vani 6,0, classe 1, rendita di 278,89 Euro, consta di un appartamento distribuito su due piani di un fabbricato di maggior consistenza (4 p.f.t) realizzato in epoca remota, presumibilmente intorno agli anni '30, in muratura ordinaria. L'epoca di costruzione è stata desunta dalla tipologia costruttiva adottata.

## **Caratteristiche Generali dell'immobile**

L'immobile si distingue per la presenza di due piani con differenti caratteristiche, accessi indipendenti e finiture di qualità variabile. Si trova in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di vicoli, come indicato dai nomi dei due accessi (Vico Medici e Vico Foscolo), che contribuiscono a definire la struttura e l'accessibilità dell'edificio.

### **Piano Terra**

**Accessibilità:** Il piano terra è dotato di due ingressi siti sui due vicoli differenti, con una lieve discrepanza di quota rispetto al livello stradale, compensata da gradini. Questa configurazione potrebbe influenzare la fruibilità degli spazi interni e l'accesso all'edificio, soprattutto in termini di movimentazione interna e esterna.

**Distribuzione degli Spazi:** L'interno è suddiviso in modo funzionale con un vano letto dotato di bagno, una zona cucina/pranzo anch'essa dotata di servizio igienico, e un ripostiglio. La realizzazione dei bagni parzialmente allestiti nei sottoscala indica un approccio creativo nell'uso dello spazio, sebbene possa limitare la dimensione e la configurazione di questi ambienti.

**Superfici:** La superficie totale coperta di 69 mq e la superficie esterna (ingressi e scale) di 9.60 mq offrono uno spazio abitativo compatto ma efficiente, adatto a una varietà di utilizzi, pur tenendo conto delle limitazioni di spazio.

**Altezza e Finiture:** L'altezza interna di 2.23 m sotto i requisiti minimi di legge rappresenta una limitazione significativa, potenzialmente influenzando l'abitabilità e il comfort degli spazi. Le finiture di qualità medio-bassa con pavimenti in laminato e gres porcellanato nei bagni indicano un livello di rifinitura basilare che

potrebbe richiedere aggiornamenti per migliorare l'estetica e il valore dell'immobile.

A norma e regolarmente funzionanti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario).

## **Primo Piano**

**Accesso Indipendente:** L'accesso attraverso una scala esterna enfatizza la separazione funzionale dal piano terra, offrendo privacy e indipendenza agli occupanti.

**Distribuzione degli Spazi:** Similmente al piano terra, il primo piano è organizzato in modo efficiente con un ingresso, un vano letto, un ripostiglio e un servizio igienico, coprendo una superficie lorda di 33 mq. L'uso di uno spazio sottoscala per il ripostiglio evidenzia un approccio pratico alla gestione dello spazio.

**Altezza e Finiture:** L'altezza di 2.77 m soddisfa i requisiti di legge per l'abitabilità, offrendo un ambiente più confortevole e a norma rispetto al piano terra. Le finiture, pur essendo di medio-basso pregio, sono coerenti con quelle del piano inferiore, con l'eccezione dei pavimenti in graniglia che aggiungono un tocco di diversità e potenziale valore estetico.

A norma e regolarmente funzionanti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario).

## **Considerazioni Finali**

L'intero immobile risulta dunque misurare una superficie coperta lorda totale di mq. 102 e una superficie scoperta (cortiletti di accesso e vano scala esterno) di mq. 9.60 e presenta un mix di caratteristiche che riflettono sia limitazioni sia potenzialità. Mentre alcune scelte di design e configurazione dello spazio potrebbero

richiedere revisioni per ottimizzare l'abitabilità e il comfort, la struttura offre una base solida per eventuali interventi di miglioramento o personalizzazione. La conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti rappresenta un punto di forza, garantendo la funzionalità essenziale dell'edificio. La diversità nelle finiture e nell'uso dello spazio tra i due piani offre opportunità di adattamento a diverse esigenze abitative, sottolineando l'importanza di una valutazione attenta nel contesto di investimenti immobiliari o ristrutturazioni.

Si allegano gli elaborati tecnici e le fotografie (Tav 1 e 2).

I dati catastali attuali degli immobili risultano essere corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento nel seguito, ad eccezione di una lieve differenza di superfici.

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

L'immobile pignorato risulta essere censito al Catasto del comune di Gioiosa Jonica (RC) come segue;

Catasto Fabbricati:

- **Foglio 27, part.IIa 245 sub 4;**
- **Foglio 27, part.IIa 249 sub 5;**

Classamento:

Rendita: Euro 278,89

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani

Indirizzo: Vico Medici, 5 Piano T-1

Dati di superficie: Totale 111 mq Totale escluse aree scoperte 109 mq

Intestato in ditta:

- \*\*\*\*\* , nato in Ucraina (EE) I'\*\*\*\*\* – Diritto di proprietà per 1/1;

Si allegano le visure catastali aggiornate.

#### CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA

Relativamente alla conformità edilizia dell'immobile in oggetto, si sottolinea che esso fu eretto prima del 1942, anno in cui l'Italia introdusse per la prima volta una normativa quadro in materia urbanistica, la legge n. 1150/42.

Pertanto, si colloca in un contesto storico in cui le normative urbanistiche erano assenti o significativamente diverse da quelle odierne. Questo aspetto implica che l'edificio non richiedeva autorizzazioni specifiche per la costruzione o certificati di abitabilità al momento della sua realizzazione, operando in un contesto normativo meno restrittivo.

Valutazione della Conformità Oggi: La valutazione della conformità edilizia di strutture così antiche richiede un approccio particolare.

Mentre l'immobile non era soggetto alle normative introdotte nel 1942, eventuali modifiche o ristrutturazioni successive a tale data dovrebbero rispettare le normative vigenti al momento dell'intervento. Ciò include il rispetto dei regolamenti urbanistici locali, normative di sicurezza, efficienza energetica e accessibilità.

Per quanto potuto accertare presso gli uffici tecnici del comune di Gioiosa Jonica, non è emersa alcuna documentazione relativa ad eventuali modifiche e/o ristrutturazioni intervenute negli anni sull'immobile, così rilevanti o tali da comprometterne la sua conformità.

***d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con***

***particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;***

Allo stato attuale l'immobile risulta essere occupato, come già accennato, dal sig. \*\*\*\*\*, a titolo gratuito. Non sono stati registrati contratti di locazione.

***e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;***

Sui beni oggetto di esecuzione così come descritto non risulta alcun vincolo od onere che potranno restare a carico dell'acquirente. Riguardo le formalità vedasi i punti successivi.

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

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Jonica (RC), non sono stati rilevati vincoli storici, artistici o alberghieri, o finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale che riguardino l'immobile in oggetto.

***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;***

Non sussistono vincoli ed oneri che possano risultare non opponibili a carico degli immobili ovvero dell'acquirente.

Per quanto riguarda le formalità, dalle indagini esperite dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.), l'esecutato sig. \*\*\*\*\* ed i beni oggetto di esecuzione sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- Atto esecutivo o cautelare – 0726 Verbale di pignoramento immobiliare a favore di \*\*\*\*\* con sede in Roma e contro \*\*\*\*\* nato in Ucraina (EE) l'\*\*\*\*\*, gravante per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà sugli immobili oggetto di questa procedura.

Trascritto il 19/09/2023 – Reg. Part. 13566 – Reg. Gen. 18141.

#### ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria n. 2746 del 27/04/2007 a favore della \*\*\*\*\* con sede in Milano contro: \*\*\*\*\* nato in Ucraina il \*\*\*\*\*, per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito \*\*\*\*\*, Notaio in Gioiosa Ionica, in data 30/03/2007 - rep.35888/8247 del 30/03/2007.

Documenti già prodotti e presenti nel fascicolo di causa.

***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;***

Nulla da segnalare in merito.

- i) verifichi se i beni pignorati (limitatamente a quelli sopra indicati) siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

L'immobile oggetto di consulenza non risulta gravato dai pesi sopra elencati.

- 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);***

Come specificato, trattasi di fabbricato realizzato in epoca ante '42 (vedasi comma c della presente relazione).

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

Da indagine esperite presso gli archivi degli uffici competenti, non sono state rilevate attestazioni di prestazione energetica sugli immobili o la proprietà in oggetto.

In base all'articolo 3 del DPR 412/93 l'immobile dovrà essere dotato di APE per essere posto in vendita. Il costo per l'espletamento di tale incarico si può approssimare ad € 500,00.

***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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);***

Stimare un bene significa attribuirgli un valore espresso di regola in unità monetaria rispondendo allo scopo della stima che, nella presente ipotesi, mira a determinare quale valore porre a base di una vendita giudiziale.

La stima del bene è stata condotta adottando un criterio di tipo sintetico comparativo, fondato sull'attribuzione allo stesso della media tra i valori noti di compravendita reperiti presso agenzie immobiliari operanti in zona di altri immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nelle stesse zone omogenee degli strumenti urbanistici vigenti sulla base di parametri soggettivi, e i valori espressi nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Sono state altresì valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi, l'età della costruzione, la salubrità degli ambienti, la stabilità strutturale, la dotazione d'impianti e la loro efficienza, la destinazione urbanistica, nonché il grado d'accessibilità al bene.

È stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro di superficie al lordo delle murature.

Dalle indagini esperite da questo C.T.U. è emerso che il mercato immobiliare ha conosciuto di recente valori di compravendita per abitazioni ricadenti in analoghe aree urbane di quello oggetto di questa consulenza e simile tipologia, oscillanti tra **€ 450,00** ed **€ 770,00** al mq..

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per Abitazioni di tipo economico siti in zona centrale di Gioiosa Jonica, con stato di conservazione "normale", esprime quotazioni tra gli **€ 430,00** ed **€ 640,00** al mq.

Calcolo dei valori medi:

Mercato immobiliare attuale al mq.  $(€ 450,00 + € 770,00) / 2 = € 610,00/mq.$

Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate  $(€ 430,00 + € 640,00) / 2 = € 535,00/mq.$

Media dei Valori/mq.:  $(€ 610,00 + € 535,00) / 2 = € 572,50$

A tale media questo tecnico ritiene ragionevole applicare un coefficiente correttivo pari al - 50% per il piano terra a causa dell'altezza dei soffitti poco congrua per le abitazioni (m. 2,30), e ben al di sotto il limite minimo di m. 2,70 dettato dalle norme per ottenere l'abitabilità (oggi agibilità).

Valore del piano terra al mq. al netto del coefficiente correttivo:  
€ 572,50 - 50%= **€ 287,75/mq.**

La superficie scoperta verrà valutata calcolando 1/3 della stessa.  
Non si ravvisa l'opportunità di frazionare l'immobile in quanto lo

stesso, per come accatastato e stimato costituisce lotto per il quale si può procedere alla vendita.

Procedendo con i calcoli si è ottenuto:

## **LOTTO UNICO**

❖ **Appartamento sito in Comune di Gioiosa Ionica (RC) al Vico Medici, n. 5 e censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 27, p.IIa 249, sub. 5 graffato p.IIa 245, sub. 4 (ex foglio 27, p.IIa 245, sub. 1 graffato p.IIa 249, sub. 1, p.IIa 249, sub. 2), p. T-1, cat. A/3, vani 6,0, classe 1, rendita di 278,89 Euro**

- Totale superficie coperta lorda piano terra  
mq. 69 X € 287,00 =  
€ 19.803,00
- Totale superficie coperta lorda piano primo  
mq. 33 X € 572,50 =  
€ 18.892,50
- Superfici scoperte  
Piazzale Part.IIa 9,60 mq. X 0.3= mq. 2,88 x € 572.50 =  
€ 1.648,80

---

**Valore € 40.344,30**

***m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;***

Si allegano alla presente gli elaborati grafici rappresentanti la Planimetria d'insieme, la Planimetria quotata del capannone post divisione (**TAV. 1**) e le fotografie (**TAV. 2**).

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

Trattandosi di beni proprietà di persona fisica, gli immobili oggetto di vendita giudiziaria non saranno assoggettabili ad IVA.

Il sottoscritto con quanto esposto, considerando esaurientemente espletato l'incarico affidatogli, rassegna la presente restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Reggio Calabria lì, 12.03.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Tiberio Frisina