

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 25/2023
G. Es. Dott.ssa Mariagrazia GALATI

Prossima Udiienza il 22/03/2024

Causa

Tra

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX + 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

PEC: giuseppe.agostino@geopec.it

~ INDICE ~

1. ~ **PREMESSA.**
2. ~ **INDAGINE TECNICA.**
 - 2.1) – Le operazioni peritali;
 - 2.2) – Beni oggetto di causa;
3. ~ **RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.**
 - a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
 - b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
 - c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando 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;
 - 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 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 DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 attestato di prestazione energetica;
 - l) – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- 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.

4. ~ **CONCLUSIONI.**

~ **ALLEGATI** ~

- 1) – Nomina del Giudice di conferimento incarico completa dei quesiti a cui rispondere del 16.05.2023
- 2) – Verbale di Giuramento CTU del 19.05.2023 Cron. 286/2023;
- 3) – Comunicazione alle parti in causa del 26.05.2023 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 16.06.2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 4) – Pec del 25.07.2023 con allegato verbale di sopralluogo del Custode Giudiziario Dott. Marco Starvaggi con comunicazione del sopralluogo per l'inizio operazioni peritali fissate per il giorno 10.08.2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 5) – Verbale di sopralluogo del 16.06.2023 e del 10.08.2023 eseguito presso i luoghi di causa;
- 6) – Richiesta di accesso agli atti del Comune di Benestare (RC) tramite PEC del 15/09/2023;
- 7) – Solleciti richieste di accesso agli atti del Comune di Benestare (RC) tramite PEC del 10.10.2023 – 18.10.2023 – 24.11.2023 – 01.12.2023 – 21.12.2023;
- 8) – Richiesta prima proroga per deposito elaborato peritale del 15.09.2023 ed autorizzazione del Giudice del 18.09.2023;
- 9) – Richiesta seconda proroga per deposito elaborato peritale del 02.11.2023 ed autorizzazione del Giudice del 06.11.2023;
- 10) – Richiesta terza proroga per deposito elaborato peritale del 07.12.2023 ed autorizzazione del Giudice del 16.12.2023;
- 11) – Risposta inerente la richiesta di accesso agli atti del Comune di Benestare (RC) rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bovalino (RC) in data 18.01.2024 dove non risulta rilasciato dall'Ente nessuna Concessione Edilizia e nessun altro atto autorizzativo;
- 12) – Ispezione Ipotecaria;
- 13) – Visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti nel Comune di Benestare (RC);
- 14) – Stralci catastali Comune di Benestare (RC) Foglio 7 P.IIe 60-61, Foglio Foglio 6 P.IIe 341-342, Foglio 13 P.IIa 26;
- 15) – Variazione catastale del fabbricato sito nel Comune di Benestare (RC) al Foglio 6 P.IIa 341-342 approvata in data 12/02/2024 Prot. RC14431;
- 16) – Planimetria catastale presente in banca dati datata 29.09.1940 inerente solo l'unità immobiliare sita nel Comune di Benestare (RC) al Foglio 6 P.IIa 341;
- 17) – Disegni planimetrici dell'u.i.u. in oggetto;
- 18) – Certificato di destinazione urbanistica inerente i terreni rilasciato dal Comune di Benestare (RC) in data 27.09.2023;
- 19) – Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 20) – Ultima Tabella Valori Agricoli Medi anno 2021 Provincia di Reggio Calabria;
- 21) – Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;
- 22) – Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti in causa.

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott.ssa Mariagrazia GALATI del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **16.05.2023** (*vedasi allegato n. 1*) il Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO nominò me sottoscritto **Geom. Giuseppe AGOSTINO**, residente in Gioiosa Ionica (RC) alla Contrada Elisabetta n. 23/L, con studio tecnico in Gioiosa Ionica (RC) alla via Gramsci n° 28/A ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di RC con il n. 2257, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 25/2023* promossa da XXXXXXXX c/ XXXXXXXX + 1; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 19/05/2023 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti tramite PEC e raccomandata A/R in data 26.05.2023 (*vedasi allegato n. 3*) fissando il sopralluogo per il giorno **16/06/2023**, alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Benestare (RC) alla Via Mazzini n. 4.

Detto sopralluogo è stato eseguito unitamente al custode giudiziario Dott. Marco Starvaggi, ma il verbale è stato chiuso negativo in quanto la comunicazione di inizio operazioni peritali spedita dal sottoscritto CTU tramite Raccomandata A/R alla signora XXXXXXXXXXXXX a non è stata mai ritirata e non è stato possibile effettuare i rilievi dell'abitazione e pertanto si è proceduto a fare solo le fotografie dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Successivamente il custode giudiziario Dott. XXXXXXXXXXXXX ha provveduto a fissare un secondo sopralluogo per il giorno 10.08.2023, comunicandolo alle parti ed al sottoscritto CTU con PEC del 25.07.2023 (*vedasi allegato n. 4*).

In data 10.08.2023 alle ore 9:30 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU unitamente al collega di studio Geom. XXXXXXXXXXXXX, per la parte convenuta era presente la signora XXXXXXXXXXXXX (proprietaria) ed era presente inoltre il custode giudiziario Dott.

XXXXXXXXXXXX, per la parte attrice nessuno era presente (vedasi allegato n. 5).

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- a) Un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato adibito ad abitazione, sito nel Comune di Benestare (RC) alla Via Mazzini n. 4 (nel centro storico del Comune di Benestare) censito nel N.C.E.U.:
 - Foglio n. 6 P.Illa 341 Categoria A/4 Classe 1 Vani 4,5 Rendita € 120,85 Via Mazzini n. 7 piano T-1°-2° (vedasi allegato n. 13 visure catastali).
 - Foglio n. 6 P.Illa 342 Categoria A/5 Classe 2 Vani 4 Rendita € 99,16 Via Mazzini n. 5 piano T-1°-2° (vedasi allegato n. 13 visure catastali).
- b) Un terreno agricolo, sito nel Comune di Benestare (RC) censito nel N.C.T.:
 - Foglio n. 7 P.Illa 60 uliveto di classe 3 di mq. 1.650 reddito dominicale € 5,97 reddito agrario € 3,41.
- c) Un terreno agricolo, sito nel Comune di Benestare (RC) censito nel N.C.T.:
 - Foglio n. 7 P.Illa 61 uliveto di classe 3 di mq. 790 reddito dominicale € 2,86 reddito agrario € 1,63.
- d) Un terreno agricolo, sito nel Comune di Benestare (RC) censito nel N.C.T.:
 - Foglio n. 13 P.Illa 26 uliveto di classe 3 di mq. 3.410 reddito dominicale € 12,33 reddito agrario € 7,04.

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Considerato che la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) è stata presentata ed allegata al fascicolo quindi presente agli atti, e che risulta una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 del DPR 115/2002) redatto dal Notaio XXXXXXXXX con studio notarile in Perugia (PG), datato 10.05.2023 (presente negli atti di causa), visto il tempo intercorso dell'acquisizione e previa verifica di una nuova ispezione telematica effettuata di recente dal sottoscritto CTU, considerato che la situazione non è variata, da tutto ciò, si può affermare che la certificazione notarile

allegata è completa (**AD ESCLUSIONE DELLA PARTE RIGUARDANTE IL TERRENO COMUNE DI BENESTARE FOGLIO 13 P.LLA 26**), comunque di seguito si riporta la storia completa.

Di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 12*), intercorse durante gli anni, riferite ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/1985** Registro Generale n. 1625 Registro Particolare n. 1462 - Atto di Donazione per Notaio Raffaella CAIAZZO da Siderno (RC) del 04.01.1985, detto atto riguarda la donazione fatta

- **A favore** dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.09.1941 per la quota di proprietà di 1/1
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXX nato a Benestare (RC) il 12.11.1913 per la quota di proprietà di 1/1;
- riguardante un terreno agricolo alla Località Florio del Comune di Benestare (RC) dell'estensione di mq 790 censito catastalmente nel N.C.T. al **Foglio 7 P.IIa 61.**

2) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/1985** Registro Generale n. 2262 Registro Particolare n. 2034 - Atto di Donazioni per Notaio Raffaella CAIAZZO da Siderno (RC) del 30.01.1985, detto atto riguarda le donazioni fatte:

PRIMA DONAZIONE

- **A favore** dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.09.1941 per la quota di proprietà di 1/1
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXX nato a Benestare (RC) il 12.11.1913 per la quota di proprietà di 1/2;
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXXXXXBONE nata a Benestare (RC) il 13.06.1922 per la quota di proprietà di 1/2;
- riguardante un'abitazione sita alla Via Mazzini n. 5, PT-P1-P2-P3, Categoria A/5, Classe 2, vani 4, del Comune di Benestare (RC) censita catastalmente nel N.C.E.U. al **Foglio 6 P.IIa 342.**

SECONDA DONAZIONE

- **A favore** dalla signora XXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.09.1941 per la quota di proprietà di 1/1
 - **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 13.06.1922 per la quota di proprietà di 1/1;
 - riguardante un'abitazione sita alla Via Mazzini n. 7, PT-P1-P2, Categoria A/4, Classe 1, del Comune di Benestare (RC) censita catastalmente nel N.C.E.U. al **Foglio 6 P.IIa 341**, detto immobile forma unica consistenza con l'immobile di cui sopra (F. 6 P.IIa 342).
- 3) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/1995** Registro Generale n. 676 Registro Particolare n. 569 - Atto di Vendita per Notaio Antonietta ARDIZZONE da Bovalino (RC) del 03.01.1995, detto atto riguarda la compravendita fatta
- **A favore** dalla signora XXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.09.1941 per la quota di proprietà di 1/3;
 - **A favore** dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.11.1943 per la quota di proprietà di 1/3;
 - **A favore** dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Benestare (RC) il 14.07.1953 per la quota di proprietà di 1/3;
 - **Contro** il signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Benestare (RC) il 30.10.1937 per la quota di proprietà di 1/1;
 - riguardante un terreno agricolo alla Località San Gianni del Comune di Benestare (RC) dell'estensione di mq 3.410 censito catastalmente nel N.C.T. al **Foglio 13 P.IIa 26**.
- 4) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2008** Registro Generale n. 7357 Registro Particolare n. 5476 - Atto di Compravendita per Notaio Franca IERACI da Siderno (RC) del 03.04.2008, detto atto riguarda la compravendita fatta
- **A favore** dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.09.1941 per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni
 - **A favore** dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Benestare (RC) il 10.05.1941 per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni;

- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Ferrara (FE) il 14/10/1934 per la quota di proprietà di 3/9;
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Bologna (BO) il 25/11/1962 per la quota di proprietà di 2/9;
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Belluno (BL) il 12/02/1968 per la quota di proprietà di 2/9;
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Bologna (BO) il 25/05/1961 per la quota di proprietà di 2/9;
- riguardante un terreno agricolo alla Località Florio del Comune di Benestare (RC) dell'estensione di mq 1.650 censito catastalmente nel N.C.T. al **Foglio 7 P.IIa 60.**

5) **ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2022** Registro Generale n. 9884 Registro Particolare n. 732 - Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del 29/12/2005 Repertorio n. 3512 Tribunale di Busto Arsizio (VA) per la somma complessiva € 176.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale;

- **A favore** della XXXXXXXXXXXX (creditore ipotecario) con sede in Torino (TO) P. iva n. 00799960158 (per la quota di proprietà di 1/1 su tutti i beni e per la quota di proprietà di 1/3 per il terreno sito in Benestare e censito nel N.C.T. al Foglio 13 P.IIa 26);
- **Contro** la signora XXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.09.1941
- per la quota di proprietà di 1/1 sui beni
 - NCEU Foglio 6 P.IIa 341
 - NCEU Foglio 6 P.IIa 342
 - NCT Foglio 7 P.IIa 61
- per la quota di proprietà di 1/3 sul bene
 - NCT Foglio 13 P.IIa 26
- per la quota di proprietà di 1/2 sul bene
 - NCT Foglio 7 P.IIa 60

- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXXX nato a Benestare (RC) il 10.05.1941 per la quota di proprietà di 1/2 sul bene
 - NCT Foglio 7 P.Ila 60.
- 6) **TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2023** Registro Generale n. 9247 Registro Particolare n. 6532 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Locri (RC) Repertorio n. 502 del 12/04/2023
- **A favore** della XXXXXXXXXXXXX (creditore ipotecario) con sede in Torino (TO) P. iva n. 00799960158 (per la quota di proprietà di 1/1 su tutti i beni e per la quota di proprietà di 1/3 per il terreno sito in Benestare e censito nel N.C.T. al Foglio 13 P.Ila 26);
 - **Contro** la signora XXXXXXXXXXXXX nata a Benestare (RC) il 14.09.1941
 - per la quota di proprietà di 1/1 sui beni
 - NCEU Foglio 6 P.Ila 341
 - NCEU Foglio 6 P.Ila 342
 - NCT Foglio 7 P.Ila 61
 - per la quota di proprietà di 1/3 sul bene
 - NCT Foglio 13 P.Ila 26
 - per la quota di proprietà di 1/2 sul bene
 - NCT Foglio 7 P.Ila 60
 - **Contro** il signor XXXXXXXXXXXXX nato a Benestare (RC) il 10.05.1941 per la quota di proprietà di 1/2 sul bene
 - NCT Foglio 7 P.Ila 60.

SITUAZIONE IPOTECARIA DEL TERRENO SITO IN BENESTARE FOGLIO 13 P.LLA 26

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria del terreno sito nel Comune di Benestare e censito nel N.C.T. al Foglio 13 P.Ila 26 si precisa che oltre all'ipoteca di cui al punto 5) ed al pignoramento di cui al punto 6) descritti precedentemente, nei confronti dei coniugi

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX (debitori esecutati) vi sono altre iscrizioni pregiudizievoli sul predetto terreno e precisamente nei confronti del signor XXXXXXXXXXXX (persona estranea all'esecuzione immobiliare in oggetto) nato a Benestare (RC) il 14/07/1953 proprietario per la quota di proprietà di 1/3, con l'iscrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, sul predetto terreno, di ulteriori NOVE IPOTECHE GIUDIZIALI derivanti da decreti ingiuntivi, UNA IPOTECA LEGALE derivante da ruolo Equitalia e da QUATTRO ATTI CAUTELARI derivanti da sequestro preventivo, il tutto come si evince dall'allegata ispezione ipotecaria (vedasi allegato n. 12).

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato adibito ad abitazione e tre terreni agricoli con la coltura uliveto presente alla data del sopralluogo, tutti siti nel Comune di Benestare (RC).

Il fabbricato è composto a piano terra da un ingresso di mq. 9,15 un disimpegno di mq. 4,10, da una lavanderia di mq. 14,90 un bagno di mq. 3,85 ricavato nel sottoscala ed una camera di mq. 14,00 con una scala che porta ad un piccolo vano sottostrada adibito a cantina di mq. 11,55 ed un'altra scala che porta ai piani superiori; al piano primo abbiamo una cucina di mq. 22,65 con un balcone, una camera da letto di mq. 10,30 un disimpegno di mq. 1,50 ed un bagno di mq. 3,85; al piano secondo abbiamo due camere di mq. 15,15 e di mq. 14,85 entrambe con il balcone, un bagno di mq. 6,45 ed un ripostiglio di mq. 1,30; al piano terzo abbiamo un unico ambiente adibito a cucina di mq. 32,60 un balcone di mq. 5,70 ed un piccolo bagno di mq. 1,30.

Per quanto riguarda i terreni censiti al Foglio 7 P.IIa 60 e 61 riguarda due particelle limitrofe che formano sul posto un unico appezzamento di terreno recintato, adibito ad uliveto, con ingresso da un cancello posto sulla strada comunale, nella parte quasi

limitrofa al centro abitato.

Per quanto riguarda invece il terreno censito al Foglio 13 P.IIIa 26 si tratta di un terreno adibito ad uliveto di difficile accesso posto alla periferia del paese, non recintato.

Il tutto come si evince dalla corposa documentazione fotografica allegata (vedasi allegato n. 21).

- c) **Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

L'intestazione catastale attuale (Febbraio 2024) inerente i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visure catastali allegata (*vedasi allegato n. 13*):

- 1) Comune di Benestare (RC) N.C.E.U. **Foglio 6 P.IIIa 341 sub. 1 graffata con la P.IIIa 342 Sub. 1** Categoria A/3 Classe 1 Vani 9,5 Rendita € 348,35 Via Mazzini n. 4-6, PT-P1°-P2°-P3°-S1 intestazione XXXXXXXXXXXXX nata a Benestare il 14/09/1941 proprietaria per 1000/1000 (oggi accatastata dal sottoscritto CTU a seguito di fusione per soppressione di entrambe le particelle n. 341 e 342).
- 2) Comune di Benestare (RC) N.C.E.U. **Foglio 6 P.IIIa 341** Categoria A/4 Classe 1 Vani 4,5 Rendita € 120,85 Via Mazzini n. 7 T-1°-2° intestazione XXXXXXXXXXXX nata a Benestare il 14/09/1941 proprietaria per 1000/1000 (oggi soppressa a seguito di accatastamento eseguito dal sottoscritto CTU).
- 3) Comune di Benestare (RC) N.C.E.U. **Foglio 6 P.IIIa 342** Categoria A/5 Classe 2 Vani 4 Rendita € 99,16 Via Mazzini n. 5 T-1°-2° intestazione XXXXXXXXXXXXX nata a Benestare il 14/09/1941 proprietaria per 1000/1000 (oggi soppressa a seguito di accatastamento eseguito dal sottoscritto CTU).
- 4) Comune di Benestare (RC) N.C.T. **Foglio 7 P.IIIa 60** Uliveto di classe 3 di mq. 1.50 reddito dominicale € 5,97 reddito agrario € 3,41 intestazione XXXXXXXXXXXX nata a Benestare il 14/09/1941 proprietaria per 1/2 in comunione dei beni e XXXXXXXXXXXXX nato a Benestare il 10/05/1941 proprietario per 1/2 in comunione dei beni.

- 5) Comune di Benestare (RC) N.C.T. **Foglio 7 P.IIa 61** Uliveto di classe 3 di mq. 790 reddito dominicale € 2,86 reddito agrario € 1,63 intestazione XXXXXXXXXX nata a Benestare il 14/09/1941 proprietaria per 1000/1000.
- 6) Comune di Benestare (RC) N.C.T. **Foglio 13 P.IIa 26** Uliveto di classe 3 di mq. 3.410 reddito dominicale € 12,33 reddito agrario € 7,04 intestazione
- XXXXXXXXXXXXX nata a Benestare il 14/09/1941 proprietaria per 1/3.
 - XXXXXXXXXXXXX nato a Benestare il 14/07/1953 proprietario per 1/3.
 - XXXXXXXXXXXXX nata a Benestare il 14/11/1943 proprietaria per 1/3.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10.08.2023 e dalle verifiche sia sul posto che catastali, effettuate dal sottoscritto CTU, in base alla planimetria catastale presente in banca datata 29.09.1940 (vedasi allegato n. 16), è stato necessario richiedere al Comune di Benestare (RC), la documentazione urbanistica inerente il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 15.09.2023 (vedasi allegato n. 6) e solleciti inoltrati tramite pec del 10.10.2023 - 18.10.2023 - 24.11.2023 - 01.12.2023 - 21.12.2023 (vedasi allegato n. 7).

In data 15.09.2023 il sottoscritto CTU chiedeva al Giudice un breve rinvio in quanto il Comune di Benestare (RC) a quella data ancora non aveva consegnato la documentazione richiesta (vedasi allegato 8) ed il Giudice autorizzava la richiesta in data 18.09.2023 (vedasi allegato n. 8).

In data 02.11.2023 il sottoscritto CTU è stato costretto a richiedere una seconda proroga per il deposito della CTU (vedasi allegato n. 9) ed il Giudice con ordinanza del 06.11.2023 autorizzava la seconda proroga (vedasi allegato n. 9).

In data 07.12.2023 il sottoscritto CTU è stato costretto a richiedere una terza proroga per il deposito della CTU (vedasi allegato n. 10) ed il Giudice con ordinanza del 16.12.2023 autorizzava la terza proroga (vedasi allegato n. 10).

Il Comune di Benestare (RC) in data 18.01.2024 consegnava al sottoscritto CTU un'attestazione in cui agli atti del Comune non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia e nessun altro titolo autorizzativo (vedasi allegato n. 11) pertanto non risulta rilasciata nessuna abitabilità/agibilità.

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU e dalle risultanze catastali è emerso che il fabbricato sito nel Comune di Benestare e censito nel N.C.E.U. al Foglio 6 P.IIe 341 e 342 non risultava essere accatastato in modo corretto in quanto

catastalmente era presente solo una vecchia planimetria data 29.09.1940 solo della p.lla 341 (vedasi allegato n. 16) mentre per la P.lla 342 non era presente nessuna planimetria; inoltre le due particelle anche se separate catastralmente sul posto costituivano un'unica unità immobiliare e pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una variazione catastale di fusione approvata in data 12/02/2024 Prot. RC14431.

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.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 10.08.2023, si è riscontrato che il fabbricato censito al Foglio 6 P.lle 341-342 formante unica abitazione è occupato dai debitori; mentre i terreni inseriti nella procedura esecutiva dal sopralluogo effettuato, risultano coltivati.

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.

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 10.08.2023 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 10.08.2023 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano 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.

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che 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.**

Le spese fisse di gestione riguardano solo le utenze allacciate, non vi sono spese straordinarie in quanto il bene in oggetto è un singolo fabbricato a 4 piani fuori terra e pertanto non riguarda più unità immobiliari che si possono configurare come un condominio.

- 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.**

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- j) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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).

Per quanto riguarda il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare si precisa che lo stesso si trova nel centro storico del Comune di Benestare (RC), per detto immobile non risultano rilasciate licenze edilizie e nessun altro atto autorizzativo, per come risulta dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare (RC) in data 18.01.2024 Prot. 419 (vedasi allegato n. 11).

Si precisa inoltre che a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Benestare (RC) (*vedasi allegato n. 6*) e dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare (RC) in data 18.01.2024 Prot. 419, per il fabbricato in oggetto non risulta rilasciata nessuna Agibilità o Abitabilità.

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU e dalle verifiche effettuate, si presume che l'intero fabbricato sia stato realizzato in epoca antecedente al 1942 e pertanto in assenza di autorizzazioni (non necessarie all'epoca della costruzione) in quanto catastalmente è presente una planimetria datata 29.09.1940 (vedasi allegato n. 16).

Si specifica che catastalmente le due unità immobiliari (*prima della fusione catastale per accorpamento delle due particelle eseguita dal sottoscritto CTU*) risultavano in visura con il piano T-1°-2° (senza il piano 3°) mentre l'esistenza del terzo piano si evince anche dall'Atto di Donazione per Notaio Caiazzo da Siderno (RC) del 30.01.1985 (vedasi allegato n. 12) dove si riporta testualmente ".....casa composta da tre piccoli vani e servizio, distribuiti fra pianterreno, primo, secondo e terzo piano; in catasto alla partita 734, del foglio 6 particella 342 Via Mazzini, PT-P1-P2-P3, n. 5 categ. A/5, Classe 2°, vani 4, RC 120."

Benestare, via Mazzini: -Casa composta da tre piccoli vani e	Scritto
servizio, distribuiti fra pianterreno, primo, secondo e terzo	Totale
piano; in catasto alla partita 734, foglio 6, particella 342	Emolun
Via Mazzini, PT-P1-P2-P3, n. 5, categ. A/5, classe 2°, vani	Totale
4, R.C. 120.	

Per quanto riguarda i terreni oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto CTU ha richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Benestare (RC) in data 27/09/2023 dal cui risulta che tutti i terreni oggetto di esecuzione immobiliare ricadono all'interno della "Zona Agricola E" (vedasi allegato n. 18).

k) **Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.**

Il bene immobile oggetto di CTU non è dotato di A.P.E.; potrà esserne dotato in qualunque momento poiché trattandosi di un fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1967 non dovrà soddisfare nessun parametro minimo in materia di prestazione energetica, ma servirà solo ad indicare la classe di appartenenza.

L'APE dovrà essere redatto all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

l) **Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

**PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 6 PLLA
341 SUB 1 E P.LLA 342 SUB. 1.**

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Benestare (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, si da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (ultima presente si riferisce al primo Semestre del 2023 *(vedasi allegato n. 19)*);
- preso visione **per i terreni agricoli** dei Valori Agricoli medi della Provincia di RC dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce all'anno 2021 *vedasi allegato n. 20*);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione del complesso immobiliare in cui è inserita l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed

esterne;

- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato (Via Mazzini del Comune di Benestare);
- considerato la sua destinazione d'uso - abitazione;
- tenuto conto della superficie del fabbricato;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato (antecedente al 1942);
- tenuto in considerazione il fatto che il fabbricato ha due lati ciechi con ingresso difficoltoso dalla Via Mazzini;

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

ESTRINSECHE

- il Comune di appartenenza;
- l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- • l'epoca di costruzione (vetustà);
- • la superficie coperta (totale superficie edificata);
- • l'altezza;
- • la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di
- conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- ecc.;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che:

- **U.I.U.** sita nel Comune di Benestare (RC) alla Via Mazzini n. 4-6 (fabbricato posto a PT-P1-P2-P3-S1) censito nel N.C.E.U. **al Foglio n. 6 P.IIa 341 sub. 1 - P.IIa 342 Sub. 1**

Categoria A/3 Classe 1 Vani 9,5 di mq. lordi 209,00 rendita € 348,35 per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di € 395,00/mq per l'intero fabbricato.

Superficie lorda fabbricato mq. 245,00 x € 395,00/mq = Valore di € 96.775,00.

- Superficie lorda dell'u.i.u. Mq. 245 x € 395,00/mq = € 96.775,00
- Applicando una riduzione del 40% per vetustà e posizione avremo:
- € 96.775,00 - 40% deprezzamento = € 58.065,00

PER QUANTO RIGUARDA I TERRENI AGRICOLI.

Trattandosi di terreni di natura agricola siti nel Comune di Benestare (RC) ed essendo dei terreni di scarsissima rilevanza commerciale e siccome non risultano appetibili, il sottoscritto CTU intende valutare detti terreni tenendo in considerazione la tabella dei valori agricoli medi per la Provincia di Reggio Calabria redatta dall'Agenzia delle Entrate di cui l'ultima recente è del 2021 inerente la Regione Agraria n. 9 dove è inserito il Comune di Benestare (vedasi allegato n. 20).

- 1) Foglio n. 7 P.IIa 60 uliveto classe 3 mq. 1.650 x € 2,50 al mq. = € 4.125,00
- 2) Foglio n. 7 P.IIa 61 uliveto classe 3 mq. 790 x € 2,50 al mq. = € 1.975,00
- 3) Foglio n. 13 P.IIa 26 uliveto classe 3 mq. 3.410 x € 2,50 al mq. = € 8.525,00 (quota della debitrice esecutata 1/3 pertanto avremo € 8.525,00 / 3 = € 2.842,00

Riepilogo Valori

- Fabbricato censito nel N.C.E.U. al Foglio 6 P.IIa 341/1-342/1 € 58.065,00
- Terreno Agricolo ricadente nel Foglio 7 P.IIa n. 60 € 4.125,00
- Terreno Agricolo ricadente nel Foglio 7 P.IIa n. 61 € 1.975,00
- Terreno Agricolo ricadente nel Foglio 13 P.IIa n. 26 € 2.842,00

Valore di stima totale € 67.007,00

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

- 1) Comune di Benestare (RC) Fabbricato sito alla Via Mazzini n. 4-6 censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 6 P.Illa 341 Sub. 1 graffato con la P.Illa 342 Sub. 1 per la quota di proprietà di 1/1 Valore € 58.065,00.

LOTTO N. 2

- 2) Comune di Benestare (RC) terreni agricoli censiti nel N.C.T. al Foglio n. 7 P.Illa 60 di mq. 1.650 e P.Illa 61 di mq. 790 per la quota di proprietà di 1/1 Valore € 6.100,00.

LOTTO N. 3

- 3) Comune di Benestare (RC) terreno agricolo censito nel N.C.T. al Foglio n. 13 P.Illa 26 di mq. 3.410,00 per la quota di proprietà di 1/3 Valore € 2.842,00.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per il fabbricato in oggetto, sono state redatte ed allegate alla presente relazione, le relative piante planimetriche, vedasi "*allegato n. 17*".

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

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni immobili della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 25/2023 R. Es. Imm. promossa da XXXXXXXXXXXX contro il signor XXXXXXXXXXXX + 1 alla data attuale (Febbraio 2024) hanno un valore commerciale totale di € **67.007,00** suddivisi in tre lotti

- Lotto 1 - € 58.065,00.
- Lotto 2 - € 6.100,00.
- Lotto 3 - € 2.842,00.

PER UN TOTALE DI € 67.007,00 (Euro Sessantasettemilaesette/00).

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegnò la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) lì 08/02/2024

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO