

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI
- Esecuzioni Immobiliari -

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(R.Es. n.54/2014 - G.Es. Dott.ssa Elisa Vicenzutti)

Causa tra

contro

ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale udienza del 06/06/2019

Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 24/09/2019

Allegato 3: Ispezione ordinaria sull'immobile prot. n. RC22590/3 del 23/01/2018

Allegato 4: Ispezione prot. n. RC22723/2 del 23/01/2018

Allegato 5: Visura storica (Locri, Foglio 34, Particella 98, Sub 7)

Allegato 6: Ispezione prot. n. RC22628/4 del 23/01/2018

Allegato 7: Planimetria catastale

Allegato 8: Planimetria agli atti dell'Ufficio Tecnico ed allegata all'Atto Unilaterale d'Obbligo

Allegato 9: Atto Unilaterale d'Obbligo prot. n. 2366 del 29/12/2011 serie 3

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica del 02/02/2018

Allegato 11: Ispezione prot. n. RC315443/2 del 29/10/2019

Allegato 12: Attestazione Ufficio Finanziario e Contabile prot. n. 3463 e 3464 del 08/02/2018

Allegato 13: Attestazione Unità Organizzativa Condonò Edilizio prot. n. 24733 del 15/10/2019

Allegato 14: Planimetria stato di fatto

Il C.T.U.
Arch. Maria Cristina Clemeno

OGGETTO: RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(R. ES. 54/14)

1. PREMESSA

Con apposito decreto del 13/12/2017 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Vicenzutti ha nominato la sottoscritta Architetto Maria Cristina Clemeno, nata a Locri (RC) il 22/10/1986 e residente a Caulonia (RC) in Via Torre n. 10, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 54/14 promossa da [REDACTED] alla quale è subentrata successivamente [REDACTED] nella qualità di procuratrice speciale della [REDACTED] contro [REDACTED].

La sottoscritta è comparsa in Cancelleria per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato il 15/01/2018.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

I beni oggetto di esecuzione immobiliare erano quattro unità immobiliari ubicati in Contrada Parapezzi del Comune di Locri (RC) ed identificati catastalmente come segue:

1. Foglio 34, Particella 98, Sub 7, Categoria A/2, vani 9, piano 3°, rendita catastale € 581,01;
2. Foglio 34, Particella 98, Sub 10, Categoria A/2, vani 6, piano 1°, rendita catastale 464,81;
3. Foglio 34, Particella 98, Sub 13, Categoria A/2, vani 7,5 piano 3°, rendita catastale € 581,01;
4. Foglio 34, Particella 98, Sub 14, Categoria C/3, mq 250, piano S1-T, rendita catastale € 710,13.

Indagini preliminari

La fase delle indagini preliminari è stata già ampiamente descritta nelle relazioni già depositate ma per comodità se ne fa in questa sede un breve riepilogo, omettendo gli allegati già depositati.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta ha proceduto a:

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI
- Esecuzioni Immobiliari -

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(R.Es. n.54/2014 - G.Es. Dott.ssa Elisa Vicenzutti)

Causa tra

contro

ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale udienza del 06/06/2019

Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 24/09/2019

Allegato 3: Ispezione ordinaria sull'immobile prot. n. RC22590/3 del 23/01/2018

Allegato 4: Ispezione prot. n. RC22723/2 del 23/01/2018

Allegato 5: Visura storica (Locri, Foglio 34, Particella 98, Sub 7)

Allegato 6: Ispezione prot. n. RC22628/4 del 23/01/2018

Allegato 7: Planimetria catastale

Allegato 8: Planimetria agli atti dell'Ufficio Tecnico ed allegata all'Atto Unilaterale d'Obbligo

Allegato 9: Atto Unilaterale d'Obbligo prot. n. 2366 del 29/12/2011 serie 3

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica del 02/02/2018

Allegato 11: Ispezione prot. n. RC315443/2 del 29/10/2019

Allegato 12: Attestazione Ufficio Finanziario e Contabile prot. n. 3463 e 3464 del 08/02/2018

Allegato 13: Attestazione Unità Organizzativa Condonò Edilizio prot. n. 24733 del 15/10/2019

Allegato 14: Planimetria stato di fatto

Il C.T.U.

Arch. Maria Cristina Clemeno

*All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale Ordinario di Locri
Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni*

OGGETTO: RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(R. ES. 54/14)

1. PREMESSA

Con apposito decreto del 13/12/2017 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Vicenzutti ha nominato la sottoscritta Architetto Maria Cristina Clemeno, nata a Locri (RC) il 22/10/1986 e residente a Caulonia (RC) in Via Torre n. 10, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 54/14 promossa da [REDACTED] alla quale è subentrata successivamente [REDACTED] nella qualità di procuratrice speciale della [REDACTED] contro [REDACTED].

La sottoscritta è comparsa in Cancelleria per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato il 15/01/2018.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

I beni oggetto di esecuzione immobiliare erano quattro unità immobiliari ubicati in Contrada Parapezzi del Comune di Locri (RC) ed identificati catastalmente come segue:

1. Foglio 34, Particella 98, Sub 7, Categoria A/2, vani 9, piano 3°, rendita catastale € 581,01;
2. Foglio 34, Particella 98, Sub 10, Categoria A/2, vani 6, piano 1°, rendita catastale 464,81;
3. Foglio 34, Particella 98, Sub 13, Categoria A/2, vani 7,5 piano 3°, rendita catastale € 581,01;
4. Foglio 34, Particella 98, Sub 14, Categoria C/3, mq 250, piano S1-T, rendita catastale € 710,13.

Indagini preliminari

La fase delle indagini preliminari è stata già ampiamente descritta nelle relazioni già depositate ma per comodità se ne fa in questa sede un breve riepilogo, omettendo gli allegati già depositati.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta ha proceduto a:

- verificare la completezza della documentazione ipocatastale, attraverso ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria);
- richiedere all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Locri) copia di eventuali contratti di locazione e/o affitto dei terreni pignorati, registrati in data antecedente al 24/06/2014 (data del pignoramento);
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Locri un'attestazione riguardante la destinazione urbanistica con le relative norme tecniche di attuazione e la presenza o meno di vincoli in riferimento agli immobili pignorati;
- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Locri copia di eventuali Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni rilasciate, nonché di istanze di Condonò e Certificati di Abitabilità;
- verificare presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Reggio Calabria) la documentazione catastale presente.

In particolare da quest'ultima ricerca è emerso che:

- pur essendo accatastato, l'immobile non risultava inserito in mappa con la sua sagoma, se non in una sua piccola parte (non oggetto di pignoramento);
- ad eccezione del sub 7, gli altri immobili pignorati erano stati oggetto di attribuzione di rendita presunta il 15/12/2011 con prot. n. RC0390660 (ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010);
- gli immobili accertati nel 2011 altri non erano che gli stessi immobili già accatastati;
- la planimetria del sub 7 presente in banca dati era errata.

Pertanto la sottoscritta ha fatto richiesta (prot. n. RC0009324 del 23/01/2018) affinché la sagoma venisse inserita in mappa e affinché venisse rasterizzata la planimetria del sub. 7.

Inoltre, essendo impossibilitata ad individuare con esattezza gli immobili oggetto di pignoramento, in data 14/02/2018 ha richiesto al GE la sospensione delle operazioni peritali al fine di poter procedere ad un'operazione di rettifica catastale, sospensione subito autorizzata dal GE.

Tale operazione di rettifica è stata richiesta all'Agenzia del Territorio attraverso l'istanza del 29/03/2018 prot. n. RC0044911.

Inizialmente tale istanza è stata respinta poiché sulla particella oggetto di accertamento esiste un ampliamento da dichiarare, così come comunicato dalla sottoscritta nella relazione del 05/06/2018.

Ma successivamente la stessa istanza è stata portata in Commissione ed il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria ha ritenuto opportuno accoglierla e con provvedimento di autotutela sopprimere i subalterni che risultavano duplicati.

Pertanto, degli immobili pignorati ad oggi l'unico esistente e sul quale si concentra la presente relazione di stima, così come richiesto durante l'udienza del 06/06/2019 (Allegato 1), è il seguente:

- Foglio 34, Particella 98, Sub 7, Categoria A/2, vani 9, piano 3°, rendita catastale € 581,01.

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo il 24/09/2019, alla presenza del Sig. Carmine Carabetta in qualità di comproprietario (Allegato 2).

3. RISPOSTE AI 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.

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567.

E' stata effettuata prima di tutto un'ispezione ordinaria sull'immobile prot. n. RC22590/3 del 23/01/2018 (Allegato 3) dalla quale è emerso che su di esso grava un'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19/02/2014 n. repertorio 397.

Inoltre, dall'ispezione prot. n. RC22723/2 del 23/01/2018 riguardante la Successione di Carabetta Santo n. repertorio 581/2004 del 20/10/2004, si è potuto constatare un'incongruenza tra le quote riportate nell'intestazione catastale e quelle riportate nella successione; è stato infatti effettuato un errore nel predisporre le volture in quanto è stata attribuita la quota di eredità anche alla Sig.ra Iacovino Anna, la quale in realtà vi aveva rinunciato (Allegato 4). Di conseguenza le quote di pignoramento non sono allineate con le quote risultanti dall'intestazione catastale.

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.

Il pignoramento in oggetto riguarda la quota di 1/2 di proprietà dell'appartamento sito al quarto piano di un fabbricato a quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato ubicato in Contrada Parapezzi del Comune di Locri ed identificato catastalmente come segue:

- Foglio 34, Particella 98, Sub 7, Categoria A/2, vani 9, piano 3°, rendita catastale € 581,01.

Il bene è quindi collocato in un'area periferica del Comune di Locri, posta a poca distanza dalla S.S. 106.

L'appartamento occupa l'intero quarto piano, non è servito da ascensore e confina ad ovest solo con il corpo scala, mentre il piano sottostante è occupato dal sub 5, della stessa ditta.

Esso è costituito da struttura in cemento armato, tamponatura in laterizi e solaio in latero cemento con copertura a falde inclinate rivestite con tegole.

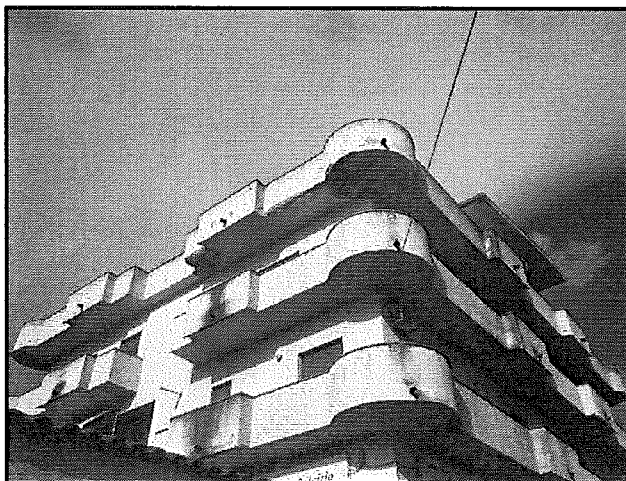
Dal sopralluogo effettuato è emersa un'incongruenza a livello planimetrico in quanto la pianta attuale non corrisponde né con quella presente in banca dati al catasto né con quella agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Locri. E' stata infatti effettuata una variazione di distribuzione interna che non risulta agli atti e perciò non si è riusciti a risalire all'anno; essa consiste nella creazione di un unico ambiente cucina e sala da pranzo, demolendo il tramezzo esistente e chiudendo il vano porta interno e l'infisso esterno; pertanto non vi è corrispondenza neppure dei vani catastali.

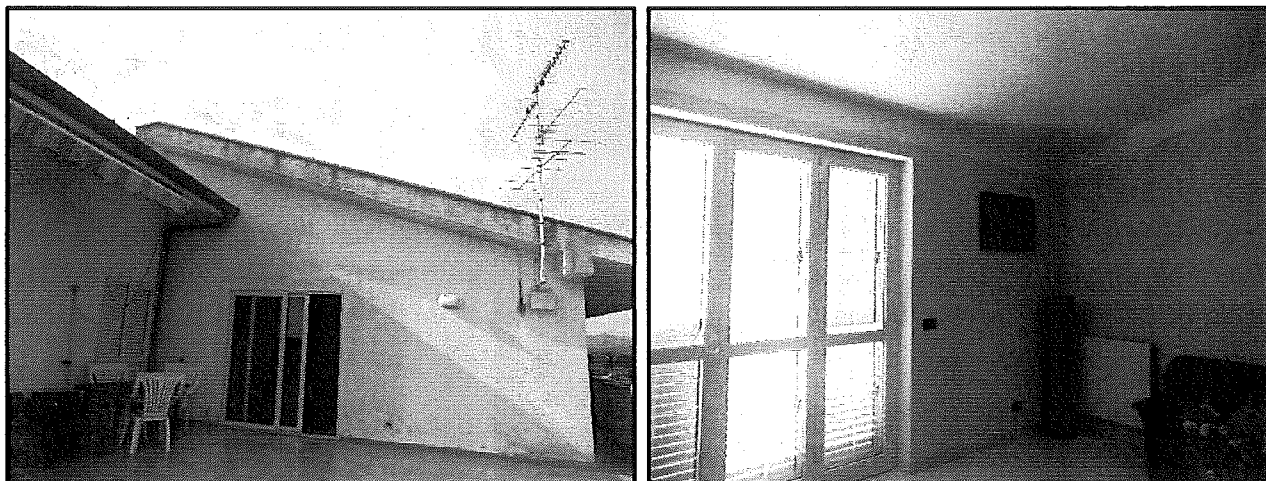
Tale variazione andrebbe regolarizzata catastalmente presentando apposito Docfa per variazione di distribuzione interna.

Allo stato attuale l'appartamento ha una superficie utile (al netto dei muri perimetrali) di 142,00 mq oltre 212,00 mq di superficie accessoria, occupata dall'ampia terrazza. Avendo la copertura inclinata, l'altezza varia da un minimo di 2,44 m ad un massimo di 4,64 m. Anche nel calcolo della superficie emerge un'incongruenza rilevante poiché la superficie catastale riportata è di 64 mq escluse le aree scoperte, di gran lunga inferiore a quella reale.

L'appartamento è suddiviso in zona giorno e zona notte; la zona giorno è composta da un ingresso da cui si accede direttamente alla zona cucina/pranzo, un salone, un servizio igienico ed un ripostiglio ricavato vicino il corpo scala e collegato alla cucina da un corridoio per un totale di circa 80 mq utili; la zona notte, invece, è composta da tre camere da letto e due servizi igienici per un totale di circa 62 mq utili.

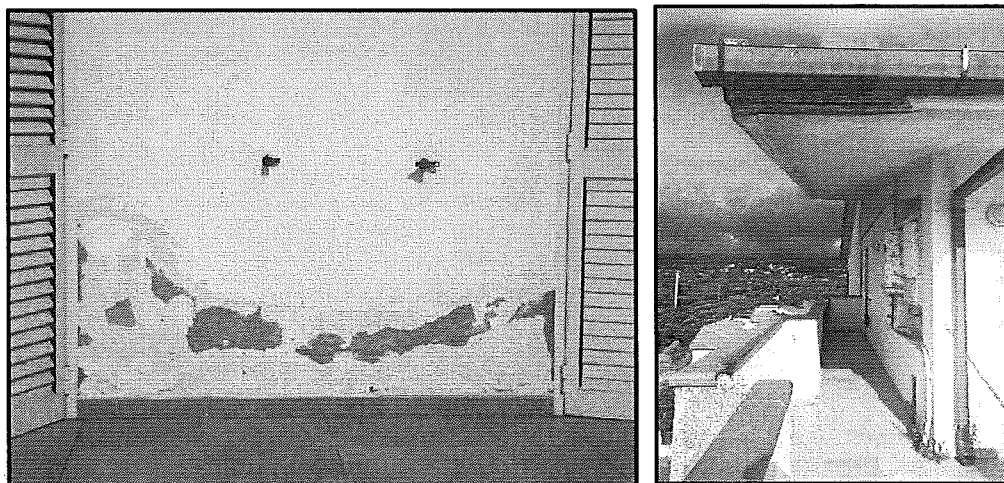
Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed affacciano sull'ampia terrazza che collega tutti i lati dell'immobile, ad eccezione della parte ovest corrispondente al vano scala.

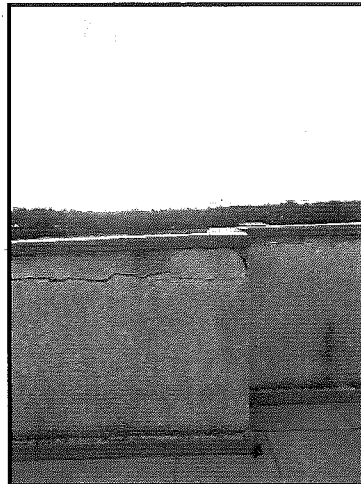
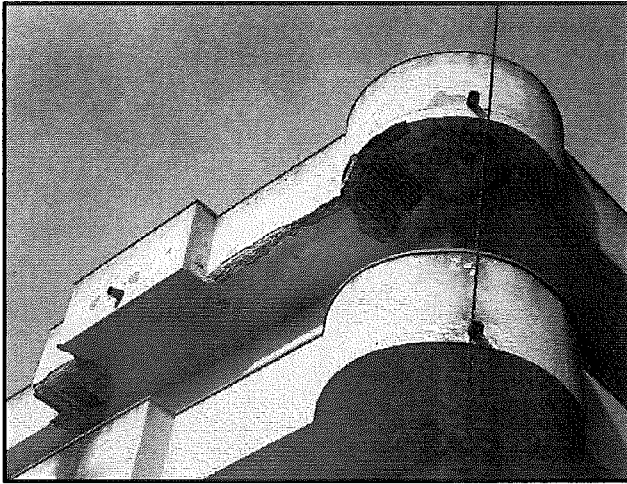




L'immobile presenta buone rifiniture, con infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, pavimento in monocottura; esso è dotato di radiatori per il riscaldamento, serviti dal bombolone a gas presente al piano terra e comune a tutti i piani, e di due condizionatori per il raffreddamento, presenti in cucina ed in una delle camere da letto.

Nonostante le buone rifiniture, ad oggi l'immobile avrebbe bisogno di interventi di manutenzione, poiché si presenta in un discreto stato di conservazione; vi sono infatti problemi di umidità in alcuni ambienti ma soprattutto si è verificato il distacco dell'intonaco e del cemento in buona parte dei balconi, della copertura e dei parapetti, con la conseguente corrosione del ferro ormai a vista e la rottura di alcuni corrimano in cotto.





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.

Come risulta dalla visura storica allegata (Allegato 5), il bene oggetto di pignoramento è catastalmente intestato a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], Proprietà per 1/6;
- [REDACTED], nato a [REDACTED], Proprietà per 1/6;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], Proprietà per 4/6.

In realtà, come già detto al Quesito A, le quote riportate catastalmente sono errate e non corrispondono alle quote del pignoramento. Infatti il bene originariamente era di proprietà per 1/2 della [REDACTED] e per 1/2 del [REDACTED] deceduto quest'ultimo, la moglie ha rinunciato alla sua quota di eredità, lasciando come eredi soltanto i due figli. Pertanto, così come risulta dall'ispezione prot. n. RC22723/2 del 23/01/2018 riguardante la Successione di [REDACTED] e dall'ispezione prot. n. RC22628/4 (Allegato 6) riguardante la rettifica delle note di trascrizione dei pignoramenti con riguardo alla posizione di [REDACTED], l'intestazione corretta, che andrebbe regolarizzata anche catastalmente, è la seguente:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], Proprietà per 1/4;
- [REDACTED], nato a [REDACTED], Proprietà per 1/4;

- [REDACTED], Proprietà per 2/4.

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento consta di quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato; in particolare il piano seminterrato ed i primi due piani sono stati realizzati con Concessione di Costruzione prot. n. 6254 del 22/06/1978 e relativa Autorizzazione da parte dell'allora Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 7068 del 31/05/1978 mentre per il terzo piano ed il quarto piano sono state presentate al Comune di Locri istanze di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/1994.

Dal sopralluogo effettuato è emersa un'incongruenza tra la planimetria del quarto piano allegata agli atti e presente in banca dati catasto e quella attuale, essendo stata effettuata una variazione di distribuzione interna e la chiusura di un infisso esterno, come indicato al Quesito B (Allegato 7 ed Allegato 8).

- 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.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Locri) risulta che gli intestatari dell'immobile sopra citati hanno registrato un Atto Unilaterale d'Obbligo prot. n. 2366 del 29/12/2011 serie 3 (Allegato 9) al quale sono allegate una relazione tecnica e le planimetrie del terzo e del quarto piano a firma del Geom. Antonio Rodinò. Dagli allegati emerge che il bene oggetto del pignoramento, occupante il quarto piano fuori terra, è di proprietà ed è occupato da uno degli intestatari e più precisamente del Sig. [REDACTED], dato confermato anche durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED].

- 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.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato non costituito in forma di condominio.

Avendo i medesimi proprietari, che sono tra l'altro madre e figli, tutti i piani sono allacciati allo stesso contatore della luce e vi è una sola utenza elettrica; inoltre tutti i piani hanno in comune sia un pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico sia un bombolone del gas, entrambi collocati nello spazio esterno a piano terra, che attualmente sembra essere utilizzato da tutti ma in realtà negli atti non viene indicato come corte comune.

L'immobile pignorato, essendo situato all'ultimo piano del fabbricato, presenta alcune servitù rispetto agli altri piani; infatti sul terrazzo è collocata la canna fumaria mentre sul tetto vi è l'antenna centralizzata

che serve tutti i piani; pertanto l'eventuale manutenzione e/o ispezione è possibile solo accedendo all'appartamento in oggetto.

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

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Locri in data 02/02/2018, l'immobile ricade in Zona B0, residenziale con conservazione dei volumi, ed è sottoposto al vincolo di rispetto archeologico di Locri Epizephiri (Allegato 10).

Esso non risulta provvisto di alcuna finitura di 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.

Come già indicato al Quesito A, dall'ispezione sull'immobile prot. n. RC22590/3 del 23/01/2018 è emerso che su di esso grava un'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19/02/2014 avente numero di repertorio 397.

In particolare, dall'ispezione sull'ipoteca prot. n. RC315443/2 del 29/10/2019, si evince che l'importo totale dell'ipoteca è di € 96.050,00 di cui € 93.678,26 di capitale ed € 2.371,74 di interessi.

Si fa presente però che tale ipoteca non riguarda solo l'immobile oggetto della stima ma anche altri due immobili (Allegato 11).

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.

Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Finanziario e Contabile del Comune di Locri in data 08/02/2018 prot. n. 3463 risulta che il Sig. ██████████ è iscritto nella lista di pagamento per la Tassa dei Rifiuti Urbani (TARI) riferita all'immobile pignorato. Sempre dalla stessa attestazione risulta che non è pervenuto alcun pagamento da parte del contribuente. Invece per quanto riguarda l'iscrizione a ruolo relativa al servizio Idrico dall'attestazione prot. n. 3464 del 08/02/2018 non risulta alcuna iscrizione e, di conseguenza, nessun pagamento (Allegato 12).

L'approvvigionamento idrico avviene infatti grazie ad un pozzo artesiano in quanto la zona non è servita da acquedotti comunali.

- 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 bene oggetto del presente pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

- 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 (detrato il costo per la demolizione).

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri e l'Agenzia delle Entrate è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata al Comune di Locri istanza di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/1994, come già indicato al Quesito C; in particolare l'istanza è stata presentata a nome del Sig. ██████████ con prot. n. 5602 del 30/03/1995 versando un totale di L. 2.972.000, di cui L. 2.872.000 per oblazione abusivismo edilizio e L. 100.000 come acconto oneri concessori.

Come risulta dall'attestazione prot n. 24733 del 15/10/2019 (Allegato 13), la pratica per il rilascio della concessione in sanatoria non è stata però mai portata a termine; a completamento della stessa il Tecnico Istruttore aveva infatti richiesto alla Ditta con prot. n. 2628 del 10/02/2017 notificato in data 06/05/2017 una serie di documenti integrativi mai pervenuti.

In particolare, per quanto riguarda i costi per il conseguimento della concessione in sanatoria, dall'attestazione sopra menzionata risulta ancora da versare un totale di € 12.451,66, di cui € 10.852,43 come integrazione oblazione ed € 1.599,23 come integrazione oneri concessori.

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

Trattandosi di un fabbricato adibito a civile abitazione, l'immobile pignorato può 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 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).

Si definisce superficie commerciale di un immobile la somma tra la superficie coperta calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni (comunemente chiamata “superficie coperta lorda”) e le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate “superfici scoperte”).

Nel caso in esame, per quanto riguarda lo spazio esterno sito al piano terra questo è stato escluso dalla valutazione in quanto, dalla documentazione in possesso, non si hanno indicazioni riguardo l'uso degli spazi comuni. Infatti, se è vero che l'immobile è servito da un bombolone del gas ed un pozzo artesiano collocati nella corte del fabbricato e comuni a tutti i piani, è anche vero che l'accesso all'appartamento non avviene da tale corte essendo il portone d'ingresso collocato all'esterno, in prossimità del marciapiede.

Anche per quanto concerne il posto auto non si hanno informazioni circa un posto auto riservato all'interno del parcheggio.

Si fa presente che, pur non configurandosi attualmente come condominio, sarebbe opportuno infatti identificare quali sono le parti comuni effettuando una variazione catastale per separare il corpo scala ed il cortile e specificare sia queste sia le servitù in un eventuale atto notarile.

In particolare, nell'immobile pignorato la SL, cioè la superficie coperta lorda, è pari a 164,00 mq.

Si fa presente che nel calcolo della superficie coperta lorda è stato escluso il vano scala ed il muro confinante con esso è stato computato al 50%.

Invece, secondo il D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e la norma UNI 10750:1998, il coefficiente riduttivo da applicare a balconi e terrazzi scoperti è il 25%. Perciò, nel caso in esame, avendo la terrazza una superficie pari a 224,00 mq, si avrà che la SA, cioè la superficie scoperta costituita dalla terrazza, è pari a $224,00 \text{ mq} \times 25\% = 56,00 \text{ mq}$.

La SC, cioè la superficie commerciale dell'immobile, è quindi pari a:

$$SC = SA + SL = 56,00 + 164,00 = 220,00 \text{ mq}$$

Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Per la stima del valore di mercato del bene pignorato la sottoscritta ha fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari che individua semestralmente, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e locazione in base alla tipologia immobiliare. Nel caso in esame in particolare si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari del I semestre 2019 che, per la Zona D1 periferica del Comune di Locri, per le abitazioni di tipo civile stabiliscono un valore di mercato che va da un minimo di 480 €/mq ad un massimo di 700 €/mq, dove per mq si intende la superficie lorda del fabbricato.

E' opportuno sottolineare che tali valori si riferiscono ad uno stato conservativo normale e, pur non essendo sempre esaustivi, consentono di stabilire un range di verifica per le valutazioni effettuate, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

Inoltre è stata effettuata un'indagine conoscitiva presso siti immobiliari; in particolare il sito www.immobiliare.it indica come prezzo medio 835,50 €/mq, il sito www.mercato-immobiliare.info indica 750,00 €/mq mentre www.idealista.it indica 798,00 €/mq. Dall'indagine è quindi emerso che seppur con valori diversi, il valore di mercato medio è superiore a quanto indicato dalle quotazioni immobiliari. Bisogna però considerare che tali valori si riferiscono principalmente al centro abitato ed ad immobili in buono stato di conservazione.

Considerati infatti lo stato dell'immobile, che necessita di interventi di manutenzione, la sua posizione periferica, la presenza di servitù, nonché l'attuale scarso andamento del mercato immobiliare, la sottoscritta ritiene più opportuno prendere in considerazione i valori delle quotazioni immobiliari e precisamente applicare un valore di mercato medio pari a 590,00 €/mq.

$$\text{Pertanto si avrà } 220,00 \text{ mq} \times 590,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 129.800,00$$

A tale valore bisogna detrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica già specificati al Quesito J; pertanto si avrà:

$$\text{€ } 129.800,00 - \text{€ } 12.451,66 = 117.348,34$$

Inoltre, poiché il pignoramento riguarda solo la quota di 1/2 della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si avrà:

Quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento ubicato al quarto piano sito nel Comune di Locri, Contrada Parapezzi, in catasto al foglio 34, particella 98, sub 7, di 220 mq, prezzo

$$\text{€ } 117.348,34 / 2 = \underline{\text{€ } 58.674,17}$$

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Si veda allegato (Allegato 14).

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

L'immobile pignorato non è assoggettabile ad Iva; infatti la cessione di fabbricati è regolamentata ai fini Iva dall'art.10 c.1 del DPR 633/72 che prevede in linea generale l'esenzione dall'applicazione dell'imposta.

4. ALLEGATI

Allegato 1: Verbale udienza del 06/06/2019

Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 24/09/2019

Allegato 3: Ispezione ordinaria sull'immobile prot. n. RC22590/3 del 23/01/2018

Allegato 4: Ispezione prot. n. RC22723/2 del 23/01/2018

Allegato 5: Visura storica (Locri, Foglio 34, Particella 98, Sub 7)

Allegato 6: Ispezione prot. n. RC22628/4 del 23/01/2018

Allegato 7: Planimetria catastale

Allegato 8: Planimetria agli atti dell'Ufficio Tecnico ed allegata all'Atto Unilaterale d'Obbligo

Allegato 9: Atto Unilaterale d'Obbligo prot. n. 2366 del 29/12/2011 serie 3

Allegato 10: Certificato di destinazione urbanistica del 02/02/2018

Allegato 11: Ispezione prot. n. RC315443/2 del 29/10/2019

Allegato 12: Attestazione Ufficio Finanziario e Contabile prot. n. 3463 e 3464 del 08/02/2018

Allegato 13: Attestazione Unità Organizzativa Condonò Edilizio prot n. 24733 del 15/10/2019

Allegato 14: Planimetria stato di fatto

Tanto doveva la sottoscritta.

Caulonia, li 05/11/2019

Il CTU

Arch. Maria Cristina Clemeno