

**TRIBUNALE DI LOCRI (RC)
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCED. R.G. N. 3/2014

GIUDICE: DOTT. MALGERI SERGIO FEDERICO FRANCESCO

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA S.C. A R.L.
(AVV.: RITA ROBERTA TRIVERI)

DEBITORE:

MACRI' ROSARIO

**PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU – ING. ROCCO CRINO'
STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Via Zittoro n.19 (89030) CASIGNANA (RC)
Tel./Fax: 0964.956267 - Cell.: 347.9220489
Email: roccocrino@libero.it
Pec: rocco.crino@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Rocco Crinò, laurea in Ingegneria Civile, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria (n°A_2017), all'Albo dei CTU del Tribunale di Locri (RC), nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel presente procedimento in data 13/07/2017 dal GIUDICE Dott. Sergio Federico Francesco MALGERI, per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare con quesiti e Stima di Beni Immobili, ha accettato l'incarico e reso giuramento di rito in data 28/08/2017.

Successivamente, ritirata la copia degli atti di causa e previo attento esame degli stessi, sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le operazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico conferitogli e in relazione ai quesiti proposti.

Durante l'adempimento di tale mandato si sono resi necessari ulteriori e più approfonditi accertamenti sugli immobili pignorati presso i pubblici uffici, sia presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali del Territorio, e specialmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare (RC).

Le ricerche d'archivio si sono rivelate difficili e laboriose più del previsto per reperire tutta la documentazione, inerente gli immobili interessati, presente presso tali uffici.

Acquisite tutte le informazioni necessarie ed avviate le operazioni peritali di sopralluogo (come da *verbali allegati*), ispezionati gli immobili interessati e svolti tutti gli rilievi opportuni,

riferisce come di seguito quanto ha fatto, considerato e dedotto in relazione e per rispondere ai quesiti formulati dal Giudice:

- a) Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- b) **descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in 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 risulta 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 relativi**



titolo di godimento (contratto di locazione o 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 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 elusivamente 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) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di **attestazione di certificazione 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 degli immobili, 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 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCC, 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 la loro natura, sono assoggettabili ad IVA; (dal punto **o**) al punto **r**), seguono indicazioni sulle formalità da seguire per lo svolgimento l'incarico).

RELAZIONE TECNICA

OPERAZIONI ED ATTIVITA' PERITALI ESPLETATE

Al fine di adempiere al meglio l'incarico affidato, il sottoscritto CTU ha eseguito una serie di indagini ed operazioni come di seguito:

- **Inquadramento Territoriale degli immobili:** attraverso l'acquisizione e la riproduzione di alcune immagini dei luoghi interessati, tratte sia da Google Maps che dal Fotonavigatore cartografico regionale, mappa con sovrapposizione della cartografia catastale, di seguito riportate nella presente;
- **Indagine sugli immobili presso i Pubblici Uffici:** Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare (RC), presso l'Ufficio del (ex) Genio Civile di Reggio Calabria, per acquisire le ispezioni ipotecarie, le visure catastali, gli estratti di mappa, atti, documenti, ecc., relativi agli immobili pignorati, (*vedasi allegati*);
- **Indagine Ambientale:** svolta attraverso sopralluogo presso gli immobili pignorati al fine di accertare di persona quanto in atti di causa e per fornire adeguata risposta ai quesiti posti dal Giudice.

OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali di sopralluogo sugli immobili pignorati, siti in Via Rione Garreffa nel Comune di Benestare (RC), hanno avuto inizio la mattina del 02/02/2018, alla presenza del proprietario sig. Rosario MACRI' e dell'Avv. di parte procedente Sig.ra Rita Roberta TRIVERI; le operazioni peritali sono poi proseguite il giorno 08/02/2018 e concluse il giorno 16/02/2018.

Alla presenza degli intervenuti, con la scorta dei fascicoli processuali, delle visure catastali, dell'estratto di mappa, ecc., sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici sugli immobili messi a disposizione, come da *Verbali delle Operazioni Peritali di Sopralluogo* allegati.



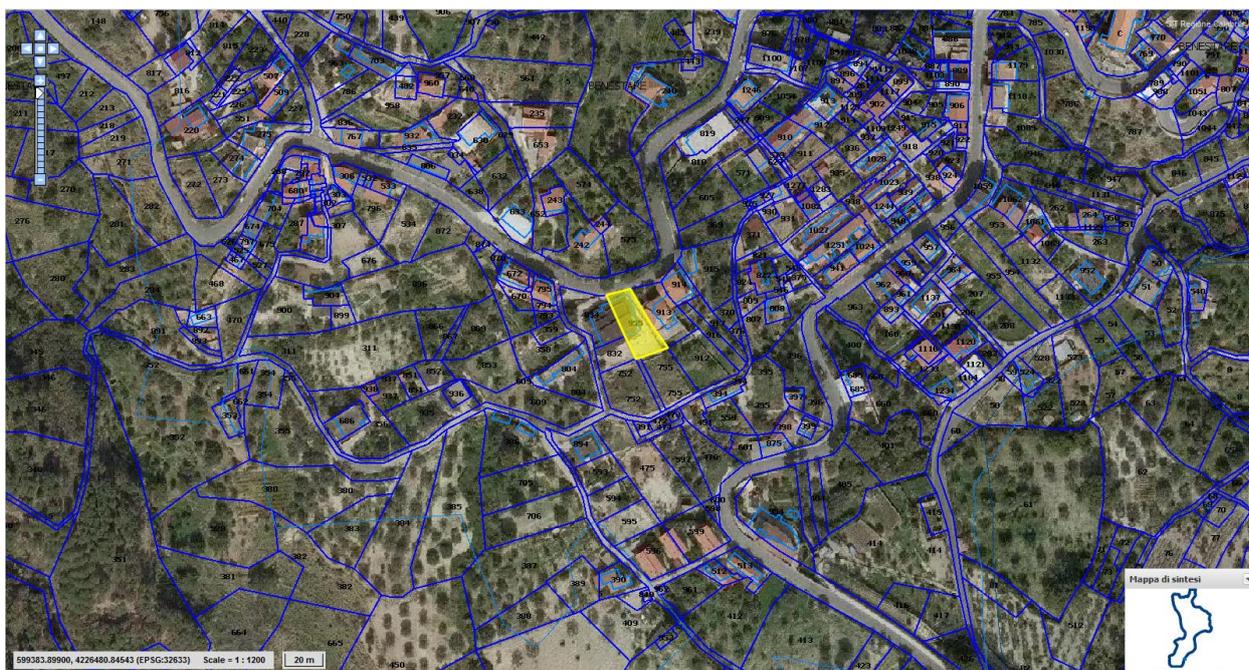
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI

Ubicati in Via Rione Garreffa nel centro abitato del Comune di Benestare (RC).
(Google Maps riportata la via a monte del fabbricato come Strada Provinciale 2)

Immagini tratte da Google Maps e dal Fotonavigatore Cartografico Regionale



F.1 (G.M.): Inquadramento Territoriale degli Immobili (●) - Foto satellitare di Google Maps (anno 2018).



F.2 (F.C.R.): Inquadramento Territoriale degli Immobili - Fotonavigatore Cartografico Regionale (P.Ila 955)

DAGLI ATTI DI CAUSA

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare (gennaio 2014) risultano pignorati i seguenti beni:

“fabbricato a due elevazioni oltre seminterrato in Benestare (RC) Rione Garreffa, riportato al Catasto Urbano di Benestare ...”:

- Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Sub. 1**, - (Cat. **A/2** - Cl.2 - **vani 10** - Rendita **Euro 645,57**, Rione Garreffa **piano S1**);
- Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Sub. 2**, - (Cat. **A/2** - Cl.2 - **vani 10** - Rendita **Euro 645,57**, Rione Garreffa **piano T**);
- Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Sub. 3**, - (Cat. **A/2** - Cl.2 - **vani 10** - Rendita **Euro 645,57**, Rione Garreffa **piano 1**);

“unità immobiliari site nel Comune di Benestare di Benestare, al Catasto dei Fabbricati”.

“Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Benestare ...”:

- Foglio: **5** - P.IIa: **755**; di natura seminativo, di Ha **00.05.69**, R.D. **€ 3,09** e R.A. **€ 1,03**.

“Tutti i sopradescritti immobili intestati a Macrì Rosario nato a Locri il 02/08/1973 C.F. MCRRSR73M02D976H, proprietà per 1/1 bene personale. Il tutto confinante nell'intero con via Costanzo, con proprietà Perri Filippo e con Parisi Domenico, salvi altri, con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni”.

STATO DI FATTO RILEVATO

Il **Fabbricato** ispezionato, P.IIa **955** al Fg.5, interessato dal suddetto atto di pignoramento, è ubicato nel centro abitato del Comune di Benestare (RC), in Via Rione Garreffa.

Si tratta di una costruzione in C.A. e laterizi, ancora in corso di costruzione, che si sviluppa su 4 livelli: **2 Piani Fuori Terra**, che di fatto costituiscono una singola unità immobiliare al Piano Terra con annesso Sottotetto (piano: T-1), già adibita ad abitazione di residenza del sig. Macrì Rosario e famiglia, e **2 Piani Seminterrati** (S1 e S2), sottostrada rispetto alla Via Rione Garreffa, di cui uno destinato a magazzino/autorimessa (garage), ancora non ultimati, senza tramezzature interne e allo stato rustico. Il fabbricato è dotato, lato est, di una rampa privata carrabile che dà accesso, in discesa da Via Rione Garreffa, ai due piani seminterrati, sottostrada, e termina nella corte del fabbricato sottostante allo stesso, da cui si accede al piano a livello più basso (S2).

Adiacente a tale corte del fabbricato, lato valle, si estende il **Terreno** (P.IIa **755** - Fg.5).

In fase di sopralluogo si è proceduto in primis ad individuare gli immobile in questione, controllandone l'esatta corrispondenza sull'estratto di mappa catastale (*allegato*).



RISPOSTA AI QUESITI**Quesito a) - (Documentazione Ipotecaria)**

E' stata verificata la completezza della documentazione ipotecaria di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo) e, inoltre, *si allega* l'Elenco sintetico delle Formalità in ordine cronologico e le relative Note di trascrizione e/o iscrizione a seguito di Ispezioni Ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ispezioni ipotecarie aggiornate per soggetto relative agli immobili pignorati (*vedasi allegati*).

Quesiti b) - (Descrizione degli Immobili pignorati - Documentazione Fotografica)

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizi Catastali, le Unità Immobiliari pignorate sono riportate al Catasto Fabbricati del Comune di BENESTARE (RC), facenti parte tutti dello stesso fabbricato (F.5 - P.Illa **955** - Sub.1-2-3) ed al Catasto Terreni (F.5 - P.Illa 755), indicate con i seguenti dati catastali:

(*come da Visure Catastali allegate*)

1) Foglio: 5 - P.Illa: 955 - Subalterno: 1 - (Catasto Fabbricati):

Categoria: **A/2** - Cl.: **2** - Consistenza: **10 vani** - Rendita (Presunta): **Euro 645,57**;
Indirizzo: Rione Garreffa (**piano: S1**);

2) Foglio: 5 - P.Illa: 955 - Subalterno: 2 - (Catasto Fabbricati):

Categoria: **A/2** - Cl.: **2** - Consistenza: **10 vani** - Rendita (Presunta): **Euro 645,57**;
Indirizzo: Rione Garreffa (**piano: T**);

3) Foglio: 5 - P.Illa: 955 - Subalterno: 3 - (Catasto Fabbricati):

Categoria: **A/2** - Cl.: **2** - Consistenza: **10 vani** - Rendita (Presunta): **Euro 645,57**;
Indirizzo: Rione Garreffa (**piano: 1**);

4) Foglio: 5 - P.Illa: 755 - (Catasto Terreni):

Qualità: **Semin. Arbor.** - Cl. **2** - Sup: **569 mq** – Red. Dom.: **Euro 3,09** - Agrario: **Euro 1,03**.

Come si può notare, tutti i **Subalterni (1-2-3)** della P.Illa **955**, al Catasto Fabbricati, presentano i medesimi dati di classamento: Cat. **A/2** - Cl. **2** - **10 vani** - Rendita (Presunta): **Euro 645,57**.

Nella realtà, invece, queste unità immobiliari sono sostanzialmente diverse, anche tra esse stesse, per l'effettivo stato in cui si presentano (rustico e/o ultimato), per categoria, per classe, per consistenza, per superficie e, conseguentemente, per rendita catastale.

Dal confronto con lo stato di fatto rilevato e descritto, si evince che non si riscontra la dovuta corrispondenza con quanto riportato in catasto relativamente agli immobili pignorati al Fg.5 - P.Illa 955 - Sub.:1-2-3.



In effetti dalle visure catastali risulta l'**annotazione d'immobile** che si tratta di "**rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010**".

Tale "**rendita presunta**" è stata attribuita d'Ufficio, dall'Agenzia del Territorio, "COSTITUZIONE del 28/12/2011 protocollo n. RC0402058 in atti dal 28/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 23918.1/2011)" con "Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (Prot. n. RC0057598 del 2012)".

Ciò significa che la procedura di accatastamento non è stata portata a termine e, quindi, resta ancora da completare con la presentazione delle planimetrie catastali, al momento assenti, (*vedasi allegati catastali*), procedure PREGEO e/o DOCFA o ulteriori aggiornamenti, fino ad arrivare all'attribuzione della rendita catastale definitiva, qualora sia attribuibile.

Tale aggiornamento può essere eseguito d'ufficio, qualora il soggetto interessato non provveda. Tutto ciò comporta degli addebiti e sono previsti per legge degli oneri per l'attribuzione della rendita presunta, tributi speciali e sanzioni per ritardato o omesso accatastamento e aggiornamento, in funzione del tempo trascorso, e con rischi di duplicazione degli stessi.

Dopo aver rilevato lo stato di fatto, con diversi sopralluoghi presso gli immobili nel mese di febbraio 2018, sono state redatte le **Piante Planimetriche** (*allegate*). (**Quesito m**)

Quanto riportato in catasto risulta, quindi, difforme dallo stato di fatto dei fabbricati rilevato dallo scrivente CTU.

Per tale motivo, si procede a descrivere gli immobili non per Subalterni Catastali, ma per singolo piano (o unità immobiliare) come da rilievo in fase di sopralluogo e come da documentazione planimetrica e fotografica allegata.

Descrizione degli Immobili - Fabbricati:

❖ Immobile al Piano Secondo Seminterrato (Piano S2) Sottostrada (Magazzino/Garage)

L'immobile, posto al Secondo Piano Seminterrato (S2) Sottostrada, rispetto a Via Rione Garreffa, del Fabbricato al Fg.5 - P.Illa **955**, occupa complessivamente una superficie lorda di Mq. 154,50. Vi si accede dalla corte del fabbricato che si raggiunge attraverso una rampa carrabile di accesso, in discesa, dalla suddetta via. Confina: lato monte (nord) con terrapieno, ad ovest in aderenza con fabbricato di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) con la corte dello stesso fabbricato a sua volta confinante con il Terreno in ditta P.Illa 755 Fg. 5, ad est con rampa di accesso del fabbricato a sua volta confinante con proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale è adibito a magazzino/deposito/garage, con strutture portanti in c.a. (travi e pilastri), solaio misto in latero-cemento, tamponature esterne in laterizi, facciate esterne con



intonaco rustico. Internamente si presenta completamente allo stato rustico: altezza h=4,05 m, senza tramezzature, se non quelle di divisione del vano scala interno che porta ai piani superiori, pareti interne senza intonaco, senza pavimenti, senza alcun tipo di impianto, serramenti esterni in metallo con porta d'ingresso carrabile.

Non risulta alcuna corrispondenza catastale con alcun Sub. della P.Ila 955.

❖ **Immobile al Piano Primo Seminterrato (Piano S1) Sottostrada (In corso di costruzione)**

L'immobile, posto al Piano Primo Seminterrato (S1) Sottostrada, rispetto a Via Rione Garreffa, del Fabbricato al Fg.5 - P.Ila 955, occupa complessivamente una superficie lorda di Mq. 160, escluso i balconi (Tot. mq. 23,55). Vi si accede dalla rampa del fabbricato, in discesa, dalla suddetta via. Confina: lato monte (nord) con terrapieno, ad ovest in aderenza con fabbricato di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) si affaccia sulla corte dello stesso fabbricato a sua volta confinante con il Terreno in ditta P.Ila 755 Fg. 5, ad est con rampa di accesso del fabbricato a sua volta confinante con proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale in corso di costruzione, con strutture portanti in c.a. (travi e pilastri), solaio misto in latero-cemento, tamponature esterne in laterizi, facciate esterne con intonaco rustico. Internamente si presenta completamente allo stato rustico: altezza h=3,05 m, senza tramezzature, se non quelle di divisione del vano scala interno che porta ai piani superiori, ma attualmente chiuso, pareti interne senza intonaco, senza pavimenti, senza alcun tipo di impianto, senza serramenti esterni se non un precario portoncino d'ingresso.

Non corrisponde, quindi, con quanto riportato in Catasto al **Sub.1** P.Ila 955 (Piano S1):

Categoria: **A/2** - Cl.: **2** - Consistenza: **10 vani** - Rendita (Presunta): **Euro 645,57**;

Indirizzo: Rione Garreffa (**piano: S1**);

La Planimetria Catastale risulta assente per "attribuzione di rendita catastale presunta".

L'unità immobiliare è ancora in corso di costruzione e i lavori non sono stati ultimati.

❖ **Immobile al Piano Terra con annesso sottotetto (Piano T-1) (Abitazione di residenza)**

L'immobile è posto al Piano Terra (T) con annesso piano sottotetto (1), rispetto a Via Rione Garreffa, del Fabbricato al Fg.5 - P.Ila 955, occupa complessivamente una superficie lorda di Mq. 250,90 (Piano T: 193,60 mq. e Piano 1: 57,30 mq.) escluso balconi, terrazza e ingresso (Tot. Mq. 97,60; Piano T: 77,50 mq. e Piano 1: 20,10 mq.). Vi si accede dal pianerottolo esterno d'ingresso posto sulla suddetta via. Confina: lato monte (nord) con Via Rione Garreffa, ad ovest in aderenza con fabbricato di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) si affaccia sulla corte dello stesso fabbricato a sua volta confinante con il Terreno in ditta P.Ila 755 Fg. 5,



ad est con rampa di accesso del fabbricato a sua volta confinante con proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale è adibito ad abitazione di residenza del Sig. Macrì Rosario e famiglia.

E' realizzato con strutture portanti in c.a. (travi e pilastri), solaio misto in latero-cemento, tamponature esterne in laterizi, facciate esterne con intonaco rustico, senza rifinitura o tinteggiatura. Le divisioni interne sono realizzate in mattoni forati, le pareti interne rifinite con intonaco liscio e tinteggiatura, serramenti esterni in legno/alluminio, come il portoncino d'ingresso, serramenti interni in legno tamburato, pavimenti in gres/monocottura, rivestimenti cucina e bagni in ceramica. Impianti: elettrico, idrico sanitario, fognario e di riscaldamento. Internamente è collegato con i piani inferiori dal vano scala, quasi interamente allo stato rustico. Una scala interna, in ferro e pedate in marmo, con ballatoio è posta nella zona soggiorno e porta al soprastante piano sottotetto (mansarda) utilizzato unitamente al piano terra, dove si trovano due camere da letto e una terrazza esposte verso SE, più un bagno con servizi igienici. L'unità immobiliare così descritta è coperta da tetto a falde inclinate, verso mare e verso monte, poste a diverse altezze, realizzate in latero-cemento, con impermeabilizzazione a vista con membrana in bitume polimero elastoplastomerica, quindi, senza manto di copertura finale (tegole o altro materiale), con canali di gronda e pluviali in alluminio color rame.

Non corrisponde, quindi, con quanto riportato in Catasto al **Sub.2** P.IIa **955** (Piano T):

Categoria: **A/2** - Cl.: **2** - Consistenza: **10 vani** - Rendita (Presunta): **Euro 645,57**;

Indirizzo: Rione Garreffa (**piano: T**);

Né corrisponde con quanto riportato in Catasto al **Sub.3** P.IIa **955** (Piano 1):

Categoria: **A/2** - Cl.: **2** - Consistenza: **10 vani** - Rendita (Presunta): **Euro 645,57**;

Indirizzo: Rione Garreffa (**piano: 1**);

Le Planimetrie Catastali risultano assenti, per "attribuzione di rendita catastale presunta".

L'attuale situazione catastale del fabbricato al Fg. 5 P.IIa 955 è da aggiornare interamente, partendo dalla rinumerazione dei sub. e adeguandola allo stato di fatto reale, attribuendo i corretti dati identificativi e di classamento delle singole unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato in oggetto.

Si allega documentazione fotografica e piante planimetriche relative ad ogni piano del fabbricato, che costituiscono le reali unità immobiliari.

Si sottolinea, quindi, che per i fabbricati pignorati è stata riscontrata una sostanziale discordanza tra la reale situazione rilevata e quella catastale attuale.



Descrizione degli Immobili - Terreni:**❖ Al Foglio: 5 - P.IIa: 755:**

Tale particella di terreno si estende su un pendio esposto a SE con una superficie di Mq. 569.

Vi si accede dalla corte del fabbricato Fg. 5 - P.IIa: 755, in ditta, che si raggiunge attraverso una rampa carrabile di accesso, in discesa, da via Rione Garreffa. Confina: lato monte (nord) con la corte del suddetto fabbricato (muro di sottoscarpa), ad ovest con terreno (P.IIa 754) di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) con strada comunale (muro di controripa), ad est con terreno (P.IIa 912) di proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale il terreno si presenta incolto e senza nessun albero.

Quesito c) - (Intestazione Catastale, Documentazione Aggiornata, Licenze)

Gli immobili pignorati hanno le seguenti Intestazioni Catastali:

Al Catasto Fabbricati di Benestare:

1) Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Sub.: 1;

Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*;

Proprietà: per **1/1 bene personale**;

2) Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Sub.: 2;

Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*;

Proprietà: per **1/1 bene personale**;

3) Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Sub.: 3;

Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*;

Proprietà: per **1/1 bene personale**;

Al Catasto Terreni di Benestare:

4) Foglio: 5 - P.IIa: 755;

Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*

Proprietà: per **16/18 bene personale**

Intestato a: Garreffa Antonia nata a Benestare il 21/04/1953 (CF.: GRRNTN53D61A780F)*

Proprietà: DA VERIFICARE

Intestato a: Macrì Antonio Vincenzo nato a Benestare il 21/02/49 (MCRNNV49B21A780Y)*

Proprietà: DA VERIFICARE

(* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria)

Si allega documentazione catastale aggiornata: visure catastali, anche storiche ed estratti di mappa; le planimetrie catastali dei fabbricati, invece, sono assenti.

Per quanto riguarda l'intestazione catastale del Terreno: P.IIa 755 Fg.5, a Macrì Rosario, con Proprietà: per 16/18 bene personale, si riscontrano delle discordanze con i dati riportati nell'atto di pignoramento dove gli si attribuisce, invece, Proprietà: per 1/1 bene personale.



Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare (RC), per il Fabbricato interessato, oggi alla P.IIa 955 del Fg.5, risulta rilasciato dallo stesso Comune al Sig. Macrì Rosario, nato a Locri il 02/08/1973, il Permesso di Costruire Prot.N°1881 del 07/04/2004, Variante alla Concessione Edilizia N°15/1988, Prot.N°1698 del 14/03/1988, rilasciata a nome di PERRI Filippo Francesco – MUSOLINO Rosa – MACRÌ Antonio Vincenzo – Garreffa Antonia. Da quanto reperito e/o reso disponibile in visione presso all'Ufficio Tecnico Comunale, non si rilevano sostanziali difformità dei manufatti.

Non risultano rilasciati certificati quali di abitabilità, usabilità o altro.

Soltanto in relazione alla prima Concessione Edilizia N°15/1988 sussiste soltanto l'Attestazione di Avvenuto Deposito del Progetto ai sensi dell'art.4 della Legge 5-11-1971 N°1086, Prot.N°3609 del 25/05/1988, presso l'Ufficio del (ex) Genio Civile di Reggio Calabria.

Quesito d) - (Attuale stato di possesso dei beni)

Attualmente, tutti i beni pignorati e cioè l'intero fabbricato al Fg.5 P.IIa **955** e il terreno al Fg.5 P.IIa **755** risultano posseduti dal Sig. Macrì Rosario e, come già riferito, l'immobile al piano T (con annesso sottotetto o soppalco) è adibito ad abitazione di residenza della famiglia del Sig. Macrì Rosario.

Gli immobili sono utilizzati come già descritto in precedenza e non esistono, al momento, contratti registrati di locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro.

Quesito e, g) - (Formalità, vincoli o oneri)

Non esistono altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oltre a quelli che possono derivare da quanto fin qui esposto.

Quesito f) - (Vincoli storici, artistici e finiture di pregio)

Gli immobili non sono soggetti a vincoli storici, artistici o alberghieri né presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Quesito h) - (Spese fisse di gestione, di manutenzione, straordinarie o condominiali)

Non esistono spese di questo genere gravanti sugli immobili pignorati.

Quesito i) - (Censo, livello, uso civico)

I beni pignorati non risultano gravati da tali pesi e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Quesito k) - (Attestazione di Prestazione Energetica)

Gli immobili, allo stato attuale, non sono dotati di attestazione di prestazione energetica.

Soltanto l'appartamento abitato, al piano T con sottotetto-soppalco, potrebbe essere dotato, previo giusto aggiornamento catastale.



Quesito I) (Valore di mercato degli Immobili)

Tenuto conto che quanto riportato in catasto risulta difforme dall'effettivo stato di fatto dei fabbricati rilevati e che tra essi non c'è esatta corrispondenza, si procede ugualmente a determinare il valore di mercato degli immobili così come rilevati e precedentemente descritti, e non per unità immobiliari catastali.

La loro stima sarà eseguita procedendo alla ricerca del più probabile valore di mercato, ossia di quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta ad assegnare all'immobile.

Poiché ogni stima risente del motivo per cui si opera, nel caso in esame si vuole definire il valore da porre a base di una vendita che sarà operata con asta pubblica.

Il metodo utilizzato è definito dalla scienza dell'estimo sintetico o diretto, metodo che si basa sulla ricerca di mercato, mediante il quale, preso atto di un adeguato numero di valori, si possa disporre di un catalogo di beni simili cui fare riferimento per un raffronto attraverso il quale individuare il prezzo base da applicare al bene da stimare, questo in rapporto alle caratteristiche dovendo adeguare il prezzo alla relativa consistenza.

Si terrà conto anche dei valori forniti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, per i fabbricati a destinazione residenziale nel Comune di Benestare, microzona catastale n.1, avendo cura di adattarli alle effettive condizioni del bene da stimare.

Si procede alla valutazione degli immobili

**1. Immobile al Piano Terra con annesso soppalco abitabile (sottotetto) (Piano T-1)
(Abitazione di residenza) (Situazione e dati catastali da aggiornare allo stato reale)**

Avuto riguardo alle reali condizioni dell'immobile, considerata la posizione ed esposizione, tenuto conto del valore indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da un minimo di 370 €/mq ad un massimo di 520 €/mq per superficie lorda, per Abitazioni di tipo economico (tipologia prevalente in zona) con uno stato conservativo normale, tenuto conto dello stato di crisi in cui versa allo stato attuale l'attività immobiliare, si ritiene che il valore commerciale per l'immobile in esame sia di 450,00 €/mq di superficie lorda.

Essendo la superficie complessiva lorda di mq. (193,60 + 57,30) = 250,90 mq.;

Terrazza al piano 1: 20,10 mq.;

Balconi e ingresso al piano T: 77,50 mq.

il **valore dell'immobile** si stima pari a:

$$(\text{€/mq } 450,00 \times 250,90 \text{ mq}) + (\text{€/mq } 450,00 \times 20,10 \text{ mq}) * 3/4 + (\text{€/mq } 450,00 \times 77,50 \text{ mq}) * 1/3 = 112.905 + 6.784 + 11.625 = \mathbf{131.314,00 \text{ Euro}}$$



2. Immobile al Piano Primo Seminterrato (Piano S1) Sottostrada (In corso di costruzione) (Situazione e dati catastali da aggiornare allo stato reale)

Allo stesso modo di prima, avuto riguardo alle reali condizioni dell'immobile, ipotizzando di poter procedere al completamento nell'arco di pochi anni dal rilascio di adeguata autorizzazione, tenuto conto dei costi per il completamento (costi di costruzione, costi per autorizzazioni, ecc.), considerata la posizione ed esposizione, tenuto conto del valore indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da un minimo di 370 €/mq ad un massimo di 520 €/mq per superficie lorda, per Abitazioni di tipo economico (tipologia prevalente in zona) con uno stato conservativo normale, tenuto conto dello stato di crisi in cui versa allo stato attuale l'attività immobiliare, si ritiene che il valore commerciale per l'immobile in esame sia di 250,00 €/mq di superficie lorda.

Essendo la superficie complessiva lorda di mq. 160 mq.;
dei Balconi di 23,55 mq.

il **valore dell'immobile** si stima pari a:

$(\text{€/mq } 250,00 \times 160 \text{ mq}) + (\text{€/mq } 250,00 \times 23,55 \text{ mq}) * 1/3 = 40.000 + 1.963 = \mathbf{41.963,00 \text{ Euro}}$

3. Immobile al Piano Secondo Seminterrato (Piano S2) Sottostrada (Magazzino/Garage) (Situazione e dati catastali da aggiornare allo stato reale)

Allo stesso modo di prima, avuto riguardo alle reali condizioni dell'immobile, ipotizzando di poter procedere al completamento nell'arco di pochi anni dal rilascio di adeguata autorizzazione, tenuto conto dei costi per il completamento (costi di costruzione, costi per autorizzazioni, ecc.), considerata la posizione ed esposizione, tenuto conto del valore indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da un minimo di 285 €/mq ad un massimo di 400 €/mq per superficie lorda, per Box con uno stato conservativo normale, tenuto conto dello stato di crisi in cui versa allo stato attuale l'attività immobiliare, si ritiene che il valore commerciale per l'immobile in esame sia di 200,00 €/mq di superficie lorda.

Essendo la superficie complessiva lorda di mq. 154,50 mq.;

il **valore dell'immobile** si stima pari a:

$200,00 \text{ €/mq} \times 154,50 \text{ mq} = \mathbf{30.900,00 \text{ Euro}}$

5) Terreno al Foglio: 5 - P.IIa: 755;

Tale particella ricade nella zona vincolata per l'Edilizia Economica e Popolare "Zona 167" del P.R.G. del Comune di Benestare, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.1976 del 19/09/1983 che stabilisce per tale zona vincolata (Legge 167) le seguenti prescrizioni urbanistiche:



- Destinazione di zona: Abitazioni;
- Modalità di attuazione: mediante l'adozione e l'approvazione dei Piani di Zona secondo la legge 167 modificata dalle leggi 865 e la n°10 del 26/01/1977;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,2 mc/mq;
- Caratteristiche edilizie: da assegnarsi con i Piani di Zona "167".

Il suddetto terreno da stimare ha una superficie di 569 mq.

Nello specifico, dobbiamo constatare che allo stato il mercato immobiliare risente della crisi del settore e pertanto non si ha una gamma estesa di valori riferibili ad atti di compravendita. Tuttavia, da quanto è stato possibile ricavare dalle informazioni ottenute da tecnici che operano nel settore delle costruzioni e da agenzie immobiliari, possiamo ricavare elementi utili alla presente stima.

In tale zona il valore di mercato oscilla tra 20 e 30 €/mq a seconda dei parametri urbanistici e della possibilità di utilizzazione immediata.

Nel caso in esame, l'utilizzazione è subordinata alle precedenti prescrizioni urbanistiche.

Tenuto conto di tutto ciò, delle reali condizioni, della posizione, della vicinanza al centro urbano e dell'ottima esposizione verso SE, si ritiene che si possa assegnare all'immobile in esame il valore di 25,00 €/mq.

il **valore dell'immobile** si stima pari a:

25 €/mq x 569 mq = **14.225,00 Euro**

In conclusione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita, sia pure di alcuni dei possibili lotti individuabili, ritengo che, tenuto conto delle discordanze segnalate sulle inesattezze catastali dei fabbricati e sulle quote di proprietà del terreno, occorra prima valutare bene tutta la documentazione in atti.

Quanto sopra determinato dal sottoscritto, *secondo scienza, coscienza e diligenza*, riferisco e rassego, in assolvimento dell'incarico affidatomi.

Casignana, 20/08/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Rocco Crinò



ALLEGATI

- 1) VERBALI OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO**
- 2) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - ISPEZIONI IPOTECARIE**
(ELENCO SINTETICO FORMALITÀ E NOTE DI TRASCRIZ./ISCRIZ.)
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
(VISURE CAT., ESTRATTI DI MAPPA, ECC.)
- 4) PIANTE PLANIMETRICHE DEI FABBRICATI**
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 6) RICEVUTE DI TRASMISSIONE**
- 7) SPECIFICA COMPETENZE**

Casignana, 20/08/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Rocco Crinò

