

Causa tra:

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI

pag. 1 di 30

TRIBUNALE Ordinario DI LOCRI
~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 15/2018 - G. Es. D.ssa M. CASTALDO

Udienza del 28.04.2023

Causa

Tra i Creditori

[REDACTED]

Contro il debitore

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

C.T.U.

Arch. Antonio F. NAPOLI

Locri (RC) li 27/03/2023

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA
2. ~ INDAGINE TECNICA
 - 2.1. - Le operazioni peritali;
 - 2.2. - Beni oggetto di esecuzione immobiliare;
 - 2.3. - Luogo di ubicazione dei beni in questione.
3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA
 - a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 co. 2 cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
 - b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
 - 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 agibilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
 - d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di Locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
 - e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 è 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'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo della demolizione);
 - k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
 - l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti

e le correzioni della stima, iva 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;

- m) Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;
- n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o) Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

4. CONCLUSIONI ~

ALLEGATI

- A) Copia del conferimento dell'incarico del 14/11/2022;
- B) Verbale di giuramento del 15/11/2022;
- C) Copia comunicazione di sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali del 16/11/2022;
- D) Verbale di sopralluogo del 09/12/2022;
- E) Ispezione Ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria;
- F) Documentazione Fotografica PS1 e P.T.;
- G) Visura Catastale, Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico. Planimetria catastale aggiornata, Immagine Raster della zona di ubicazione immobile;
- H) Richiesta di Documentazione Tecnica al Comune di Siderno (RC) del 22.11.2022 -
Evasa a mano il 13.01.2023 con Prot. n° 580 prodotta come in elenco :
 - Concessione Edilizia N° 2211 del 19/04.2005;
 - Conformità Comado WW.FF. di R.C. Prot. 5649 del 17.03.2003;
 - Permesso di costruire Prat. N° 5786/2005 Prot. N° 0003713 del 21.02.2005;
 - Certificato di Collaudo per la realizzazione della veranda coperta e ridefinizione funzionale della porzione commerciale a P.T. Prat. 165 Prot. 755
 - Certificato di Collaudo dell'intero fabbricato Dep. Al settore tecnico di Reggio Cal. Prot. 844 del 27.05.2005;
 - Certificato di Agibilità del P.T. adibito a Biblioteca Comunale su un fabbricato a due Piani F.T. ubicato alla Via Turati ;Prot. 151 del 23.05.2005;
 - Permesso di costruire Prat. N° 6142/2006 Prot. N° 0020717 del 09.10.2006 per "opere di adeguamento tecnico normativo e funzionale afferenti il cambio della DD.UU del Piano Scantinato;
 - Certificato di Agibilità dell'U.I.U. destinata a " Mediateca Comunale " oggi Palestra posta PS1 del fabbricato esistente alla Via degli Olendri angolo Via Turati" Prot. 726 del 29.11.2007.
- I) Planimetria dello stato di fatto dell' u.i.u. redatta dal sottoscritto CTU;
- J) Scheda Valori OMI (Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Rif. 2° Sem. 2022)
- K) Contratti di Locazione del P.T. e PS1
- L) Specifica Competenze e Spese;
- M) Parcella professionale;

~ Ill.mo Sig. G. Es. Im. D.ssa. Martina CASTALDO del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari. ~

1. PREMESSA

Con ordinanza del **14/11/2022** (vedasi allegato A) la **S.V.I.** nominò me sottoscritto **Arch. Antonio F. NAPOLI**, residente a Gioiosa Ionica (RC) alla I[^] Trav. Campanella n. 3 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di RC con il n. 1294, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa (R. Es. Immobiliari n. 15/2018) promossa da:

[REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

invitandomi a comparire dinanzi alla S.V. per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato. (giuramento avvenuto il 15/11/2022 vedasi allegato B)

2. INDAGINE TECNICA.

2.1. Le operazioni peritali.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno **09/12/2022**, alle ore 09:30 (*come comunicato alle parti interessate a mezzo P.E.C.*) [REDACTED]

per Raccomandata A/R [REDACTED]
presso gli immobili siti nel Comune di Siderno (RC) alla Via degli Oleandri n° 33 angolo Via Turati.

Sul posto, oltre al sottoscritto CTU, era presente [REDACTED]
[REDACTED] intestataria del procedimento e comproprietaria catastale delle U.I.U. oggetto di sopralluogo, nessuno presente per conto della parte creditrice.

Si è proceduto a rilevare gli immobili in ogni sua parte, oltre a redigere una probante e dettagliata documentazione fotografata all'esterno ed all'interno degli stessi.

Alle ore 11,40 si concludeva il sopralluogo (vedasi allegato D).

2.2. Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di causa , consistono in due U.I.U. strutturate tra P.T e P.S.1 , entrambi a destinazione differenziata di cui la prima quella posta a P.T. a destinazione A/10 ma che asserviva di fatto la Biblioteca Comunale della Città di Siderno, oggi non più operante , composta da 22 vani catastali distribuiti su unico livello della superficie complessiva di mq. 496,00 circa, oltre aree scoperte , ubicato nel Comune di Siderno (RC) alla Via Degli Oleandri angolo Via Turati ; l'altra U.I.U. posta al P.S1 dello stesso immobile a destinazione attuale D/6, dove attualmente ospita una Palestra , della superficie complessiva di 378,50 , il tutto facenti parte di un fabbricato a tre livelli F.T. ed ubicato in detto Comune alla Via Degli Oleandri civico 33.

2.3. Luogo di ubicazione dei beni in questione.

Il luogo di ubicazione delle stesse , risulta essere come meglio specificato al punto precedente il Comune di Siderno (RC), ricadono all'interno del tessuto urbano e precisamente alla Via degli Oleandri n° 33 ad angolo di Via Turati (*vedasi rif. estratto di mappa e immagine Google allegato G*) a circa 600 mt. dal Corso principale o S.S. 106 ; zona di discreto concentramento viario , di ordinaria rilevanza commerciale e artigianale ed economica, urbanizzata sia per quanto riguarda le infrastrutture primarie quali: (idriche, fognanti, elettriche, telefoniche e di metanizzazione) che di tipo secondarie, collocata mediamente a circa 2,0 Km . dalla Stazione delle FF.SS..

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 co. 2 cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Dall'ispezione eseguita dal sottoscritto C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria, vengono prodotte le Visure e le note delle Ispezioni Ipotecarie dei beni oggetto di causa e che si allegano in copia alla presente. (*vedasi allegato E*)

Veniva, pertanto riscontrato l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico di [REDACTED] verificando altresì l'esistenza

di vincoli ed oneri opponibili trascritti antecedenti al pignoramento, come dettagliatamente si trascrivono nell'elenco che segue:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI

A CARICO DI

[REDACTED]

[REDACTED]

A carico del fabbricato sito nel Comune di Siderno e censito nel N.C.E.U. di R.C. al

Foglio n° 30 Particella 2303 Sub. 6 - A/10 , ubicata alla Via Turati ;

- a) **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta in data **10.06.2005** ai numeri **Registro Generale 12981 - Registro Particolare 5026** A favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA SOCIETA' COOPERATIVA CON SEDE IN CITTANOVA (RC) – C.F.: 0087180808;**

A carico del fabbricato sito nel Comune di Siderno e censito nel N.C.E.U. di R.C. al

Foglio n° 30 Particella 2303 Sub. 7 - ubicata alla Via Degli Oleandri ;

- b) **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta in data **14.06.2006** ai numeri **Registro Generale 12340 - Registro Particolare 1940** A favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA SOCIETA' COOPERATIVA CON SEDE IN CITTANOVA (RC) – C.F.: 0087180808;**

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

Gli immobili pignorati riguardano due U.I.U. posti a P.T e Piano S1 , le stesse risultano essere parte integrante di un fabbricato pluripiano a due elevazioni fuori terra; l'U.I.U. posta a piano terra oggi si presenta sfitta essendo precedentemente adibita a Biblioteca Comunale , ubicata in detto Comune alla Via Turati ; l'altra U.I.U. è posta a Piano S1 attualmente adibita a Palestra , ubicata su detta Via al civico 33.

Il manufatto edilizio è posto ad angolo tra le due Vie , esternamente dotato di finimenti di discreto livello e si presenta in buono stato di stato di conservazione manutentiva.

Urbanisticamente lo stesso ricade nel P.R.G. vigente per territorio nel Comune di Siderno in Zona Omogenea A "Residenziale di Conservazione ." Centro Storico" Conservazione del Tessuto Edilizio e Urbanistico; prospetta su Via Degli Oleandri e su Via Turati e su corte esclusiva e con la P.lla 2761; interamente realizzato con struttura in c.a. e copertura a tetto , la cui edificabilità originaria e datata in atti al 19.04.1986 della quale viene acclarata la sua conformità urbanistica , con successiva ristrutturazione datata 2005 .

Edificabilità consolidata anche dalle Autorizzazioni Edilizie depositati presso l'U.T.C. di Siderno e presso il Settore Tecnico Regionale di Reggio Cal. (Ex Genio Civile) *(vedasi alleg. H)* , che ne determinano la sua conformità urbanistica e sismica , esternamente completato con finimenti di medio livello ma complessivamente in buono stato di conservazione manutentiva.

Staticamente l'immobile si presenta abbastanza sano , essendo i muri portanti ben dimensionati, infatti da un attento esame sono risultate completamente assenti quelle lesioni, sia d'angolo che dovute al taglio, ricollegabili a cedimenti strutturali delle fondazioni del terreno stesso; anche la muratura d'elevazione si presenta sana e sufficientemente dimensionata negli spessori.

La sua posizione edificatoria viene rappresentata con affacci su tutti i lati della struttura , compreso quello sulla corte esclusiva, e dispone di accesso plurimo sa entrambe le vie.

Al Piano sottostrada o P.S1 si accede da Via degli Oleandri tramite due validi cancelli in ferro di cui il più grande automatizzato con apertura a ventaglio , usato prevalentemente per l'accesso dei mezzi meccanici , mentre l'altro più piccolo è riservato all'accesso delle persone.

Il fabbricato dispone anche di una ampia corte esclusiva posta sulla parte retrostante al piano terra che circoscrivono l'area, racchiusa da un muro in CLS sormontato da inferriate di protezione, oltre a vialetti, rampe e spazi di intercomunicazione interna.

Al fabbricato si arriva percorrendo Corso della Repubblica o tratto della S.S. 106 fino all'imbocco di Via degli Oleandri , oppure percorrendo la parallela superiore o Via Vittorio Emanuele per poi procedere per Via degli Oleandri oppure da Via dei Tigli fino ad arrivare su Via F. Turati.

Il tutto come meglio rappresentato e censito nel N.C.E.U. di Reggio Cal. relativamente al Comune di Siderno come segue:

IMMOBILE N° 1 - EX BIBLIOTECA - P.LLA 2303 SUB.6:

U.I.U. posta a Piano Terra inscritta al Foglio di Mappa n. 30, ed identificata dalla particella n. 2303 sub. 6 ; Categoria A/10 di classe U, della Cons. di Vani 22,0 e della superficie catastale di mq. 496,00, escluse le aree scoperte con R.C. pari ad € 2.442,84 Via degli Oleandri - Via Turati P.T..

IMMOBILE N° 2 - PALESTRA - P.LLA 2303 SUB. 22 (ex sub 7):

U.I.U. posta a Piano S.1 inscritta al Foglio di Mappa n. 30, ed identificata dalla particella n. 2303 sub. 22 (ex sub 7); Categoria D/6 di classe U, della superficie catastale di mq. 378,50, escluse le aree scoperte con R.C. pari ad € 2.900,00 - Via degli Oleandri civico 33 P.S.1. .

Entrambi le U.I.U. risultano catastalmente intestati nella misura di ½ ciascuno in regime di comunione legale ai coniugi esegutati : Circosta Michelangelo nato a Martone (RC) il 23 settembre 1939 (oggi deceduto) e Gentiluomo Elisabetta , nata a Siderno (RC) il 02 luglio 1942 - intestataria del procedimento; nonché dagli Atti Catastali di riferimento depositati presso l'Agenzia del Territorio di

Reggio Calabria relativamente alle schede planimetriche di accatastamento giacenti in atti, dall'Elaborato Planimetrico, dall'estratto mappale della P.lla 2303 del Foglio 30 riguardo ai Subb. 6 e 22, dalla Visura Catastale, nonché visivamente anche delle immagini Raster rilevate da Google Maps e meglio raffigurate dalle foto allegate (vedasi alleg. G ed F).

DESCRIZIONE IMMOBILE N° 1 - FOGLIO 30 PLLA 2303 SUB. 6 - P.T.

LOCALI EX BIBLIOTECA

L'U.I.U. si presenta interamente a piano terra su un unico livello con plurimo accesso su Via Turati, dispone di una superficie catastale complessiva lorda pari a circa mq. 496,00, escluse le aree esterne riconducibili in una corte esclusiva laterale su Via degli Oleandri della superficie di mq.43,17 e della corte esclusiva retrostante della superficie di mq. 376,17 che danno una superficie complessiva della stessa pari a mq.419,34 .

L'entrata principale ai locali e posta su Via Turati , tramite doppio ingresso, presidiata da infissi in alluminio anodizzato pesante a doppi vetri rinforzati, che permette l'accesso in una ampia sala centrale della superficie netta calpestabile di mq. 360,77 , che da l'accesso agli altri ambienti , il blocco dei servizi igienici che si presenta differenziato per uomini e donne dispone di una superficie di mq. 21,18, compreso un WCH della superficie di mq. 3,14 conforme alle direttive che regolano la materia, oltre un ripostiglio/archivio di mq. 4,07, un ufficio della di mq. 13,10 e una piccola area destinata a disimpegno il tutto per complessivi mq. 414,85 calpestabili.

L'altezza di piano di mt. 3,50 con una superficie di mq. 496,00 che determina un volume complessivo V/P pari a mc. 1.736,00 .

Dal disimpegno della zona servizi si accede tramite una porta al corpo scale che da l'accesso ai piani superiori e inferiori , così come alla rampa di accesso con affaccio sulla corte esclusiva .

L'intero piano si presenta rifinito in ogni sua parte con materiali di buona qualità; attualmente risulta sfitto constatabile anche dalle foto allegate. (vedasi alleg. F).

Gli intonaci interni sono in ottimo stato di conservazione e ben rifiniti, tutti realizzati con intonaco lisciato e sovrastante doppia mano di pittura lavabile di colore bianco, lo stesso dicasi per i pavimenti che sono in pasta di Klinker o gres ceramico di buona scelta, invece i locali servizi si presentano poco arredati con pezzi igienici e rivestimenti in gres ceramico di colore bianco di modesta qualità, privi di accessori e composti dal solo lavabo e vaso.

Gli infissi interni sono in legno massello, mentre quelli esterni in alluminio anodizzato a taglio termico con vetri rinforzati, lo stesso per le finestre a chiusura fissa o vasistas che poggiano su soglia in marmo o in pietra naturale a mezza costa.

L'impianto elettrico è realizzato con materiale di ottima scelta, posto interamente sottotraccia e completo di impianto di messa a terra, interruttore differenziale magnetotermico e salvavita, il tutto in conformità alle vigenti legge che regolano la materia, tutti i locali sono uniformemente illuminati con organi illuminanti del tipo a parete adagiati in serie sul solaio della struttura in modo di dare una luce uniforme per la sua destinazione precedente che era quella di Biblioteca Comunale.

Gli stesi sono inoltre dotati di impianto di condizionamento centralizzato autonomo. *(Vedasi alleg. F).*

DESCRIZIONE IMM. N° 2 - F.G. 30 PLLA 2303 SUB. 22 (ex sub 7) - P.S1

LOCALI PALESTRA

U.I.U. posta a PS1 dello stesso immobile a destinazione attuale Palestra, si presenta interamente su un unico livello di piano con l'accesso principale da Via degli Oleandri tramite un valido cancello in ferro per poi scendere al PS1 mediante una rampa in cemento che costeggia il fronte del fabbricato stesso, i locali presentano una superficie complessiva lorda pari a circa mq. 378,50, escluse le aree esterne, con una superficie netta calpestabile pari a mq. 314,50, l'altezza di piano è di mt. 3,00 per cui si ha un volume V/P complessivo di mc. 1.135,50.

Dalla rampa si accede direttamente all'ingresso dell'U.I.U. che è costituita da una porta vetrina in alluminio anodizzato a doppi vetri rinforzati, all'ingresso sulla destra è presente un ampio spazio destinato ad accoglienza della superficie di

mq 28,50 con adiacente reception e un retrostante vano destinato a deposito o ufficio della superficie di mq. 9,00 c.ca; all'interno i soli locali per lo svolgimento delle attività sportive hanno una superficie stimata di mq. 210,16, che si articola longitudinale per tutta la superficie, debitamente attrezzata di tutte le macchine per favorire l'attività finalizzata.

Nella sua disposizione i locali all'entrata sulla destra affiancato presentano un'ampia sala polivalente della superficie di mq. 34,50, ben attrezzata per accogliere varie attività sportive dove all'interno della stessa è posto un piccolo locale della superficie di mq. 4,30 denominato locale tecnico che contiene tutti i server e quadri elettrici della struttura.

Alla sinistra invece abbiamo la zona riservata ai servizi per uomini e donne ,così come pure la presenza di un WCH della superficie di mq. 3,25 conforme alla normativa vigente in materia , a seguire gli spogliatoi uomini della superficie di di mq. 11, 80 e quelli delle donne poco più grandi della superficie di mq. 12,40.

All'interno del blocco delle scale che asserva i piani superiori , nell'androne è posto un vano della superficie di mq. 3,90 con uscita sul lato posteriore a ridosso dell'uscita di sicurezza , adibito come sala medica o infermeria di primo pronto soccorso .

I locali si presentano perfettamente rifiniti in ogni sua parte con materiali di ottima qualità; le rifiniture sono abbastanza accurate, così come pure le pareti interne che si presentano ben completati , tinteggiati e rivestite, il solaio risulta essere ribassato con pannelli quadrettati in cartongesso dove all'interno sono inseriti gli organi illuminanti che irradiano una luce uniforme per tutti gli ambienti ; i locali risultano essere dotati di un impianto di climatizzazione centralizzato caldo/freddo a confort dell'utilizzo in quanto adibiti a palestra.

Riguardo la struttura occorre dire le pareti sono ben rifiniti con intonaco liscio e sovrastante doppia mano di pittura lavabile di colore bianco , i pavimenti sono uniformi tutti in gres ceramico, mentre i rivestimenti dei bagni si presentano completi con piastrelle di ceramica ed altri con tessere maiolicate, tutti a colori correnti completi con pezzi di ottima qualità di cui alcuni anche ad incasso ; le salette destinate a spogliatoio risultano pure bene attrezzate con mobilio vario e di qualità il tutto a completamento dei locali .

L'intera U.I.U. presenta a perimetro sei bocche di lupo a presidio di piccoli spazi che dall'alto irradiano luce e nello stesso tempo danno il ricambio d'aria necessario direttamente dall'esterno.

Gli infissi interni sono in legno massello mentre quelli esterni in alluminio anodizzato a taglio termico con vetri rinforzati. , vetri a doppia camera a taglio termico. L'impianto elettrico si presenta realizzato con materiale di buona scelta, posto interamente sottotraccia e completo di impianto di messa a terra, interruttore differenziale magnetotermico e salvavita, il tutto in conformità alle vigenti legge che regolano la materia .

L'U.I.U dispone di impianto di raffreddamento e riscaldamento centralizzato autonomo . *(vedasi alleg. F).*

- 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 agibilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.**

I beni immobili coinvolti nel procedimento di esecuzione immobiliare e descritti al punto 2.2 e 2.3, risultano compiutamente dichiarati in catasto per come ampiamente dimostrato dalle visure catastali allegate, gli stessi risultano intestati in Ditta agli coniugi esegutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Proprietà consolidata dall' acquisto del suolo mediante atto pubblico redatto dal Notaio I [REDACTED] [REDACTED] sulla quale veniva realizzato l'intero immobile con regolare progetto depositato presso l' U.T.C. di Siderno , per come risulta dalla Concessione Edilizia richiesta in data 18.01.1986 con Prot. 896 Pratica 2211 e rilasciata sin data 19.04. 1986 , Concessione per la realizzazione di fabbricato a due piani F.T. oltre cantinato e di cui i Subb. nn° 6 e 22 oggi oggetto di causa, risultano essere parte integrante .
- Per altro non sono state riscontrate incoerenze tra le quote di proprietà e le quote risultanti dalle visure catastali che si allegano in copia, così come pure dalla schede planimetriche delle U.I.U. depositata in atti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria. *(vedasi all. G)*

Per quanto riguarda la Conformità Edilizia delle due U.I.U. oggetto di causa, Sub 6 e Sub 22 (Ex Sub.7) entrambe della P.Illa 2303; il CTU ha richiesto tramite P.E.C. in data 22.11.2022 presso l'U.T.C. di Siderno (RC) Prot. N. 33826 , tutta la documentazione urbanistica giacente, inerente il fabbricato in cui sono inserite le due U.I.U., richiesta evasa in data 07/02/2023 , registrata col Prot. n° 0003867 (vedasi allegato H), che consisteva:

- Concessione Edilizia per la realizzazione di fabbricato a due piani F.T. oltre cantinato - Prat. 2211 Prot. 896 del 19.04.196;
- Parere di Conformità WW.FF. di R.C. Prot. n° 5649 del 17/03/2003 per la realizzazione del fabbricato ;
- Permesso di costruire Prat. N° 5786/2005 Prot. N° 0003713 del 21.02.2005 per "Adeguamento tecnico-normativo e funzionale del p.t. da destinare a biblioteca comunale di un fabbricato in c.a. esistente alla Via Turati"
- Certificato di Collaudo per la realizzazione della veranda coperta e ridefinizione funzionale della porzione commerciale a P.T. Prat. 165 Prot. 755 - Rilasciato dal Settore Tecnico di R.C. il 16.05.2005;
- Certificato di Collaudo dell'intero fabbricato Dep. Al settore tecnico di Reggio Cal. Prot. 844 del 27.05.2005;
- Certificato di Agibilità del P.T. adibito a Biblioteca Comunale su un fabbricato a due Piani F.T. ubicato alla Via Turati ;Prot. 151 del 23.05.2005
- Permesso di costruire Prat. N° 6142/2006 Prot. N° 0020717 del 09.10.2006 per "opere di adeguamento tecnico normativo e funzionale afferenti il cambio della DD.UU del Piano Scantinato a Mediateca (sottostante la Biblioteca Comunale) da destinare a biblioteca comunale facente parte di un fabbricato in c.a. esistente alla Via degli Olendri angolo Via Turati" Prot. 943 del 04.10.2006 rilasciato il 09.10.2006;
- Certificato di Agibilità dell'U.I.U. destinata a " Mediateca Comunale " oggi Palestra posta PS1 del fabbricato esistente alla Via degli Olendri angolo Via Turati" Prot. 726 del 29.11.2007. - Il tutto come dichiarato in nota ufficiale nel rilascio della documentazione da parte del Responsabile dell'U.T.C. di Siderno che **ASSEVERA** espressamente : "Si attesta altresì che dagli atti di questo Settore , non risultano registrati ulteriori pratiche edilizie riconducibili all'immobile censito in Catasto al foglio 30 P.Illa 2303 Subb. 6 e 22 intestato alla

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, accertati dal sottoscritto CTU ed ubicati nel Comune di Siderno (RC) sono i seguenti :

- ✓ Foglio 30, p.lla n. 2303 sub. 6 ubicato alla Via Degli Oleandri Angolo Via Turati P.T. a destinazione commerciale Ctg. (A/10) oggi (Ex Biblioteca Comunale) ;
- ✓ Foglio 30, p.lla n. 2303 sub. 22, - ubicato alla Via Degli Oleandri n° 33 P.S1. a destinazione commerciale (D/6) oggi Palestra ;

Allo stato attuale, risultano essere nella piena disponibilità [REDACTED]

[REDACTED]
destinazione commerciale (Ex Biblioteca) a P.T. e Palestra il piano P.S1.

Entrambi gli immobili sono stati oggetto di locazione commerciale di cui il P.T. mediante regolare contratto di locazione redatto in data 31.05.2005 (*antecedente al pignoramento*) [REDACTED]

comproprietario del bene ed il Comune di Siderno nella persona del suo legale rappresentante ing. Vincenzo Errigo per l'attività di Biblioteca Comunale, con la durata di anni sei tacitamente rinnovabili a datare dal 01.06.2005 fino al 31.05.2011 , interrotto e cessato alla data del 31.12.2013 (*Vedi All. K*);

Così come pure anche l'altra U.I.U. posta a piano PS1 oggetto di locazione commerciale con regolare contratto redatto in data 25/06/2020 Reg. presso l'Agenzia delle Entrate di Locri in data 24.07.2020 al N° 756 Serie 3T (*dopo il pignoramento*) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] che di fatto esercita l'attività di palestra, per la durata di anni nove tacitamente rinnovabili a partire dal 01/09/2020 fino al 31.08.2029.

- 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.**

Da ricerche fatte dal CTU per i beni in questione non risultano formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale in quanto l'intero fabbricato non è soggetto a regolamento condominiale

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

I beni in questione sono privi di vincoli storici, artistici e alberghieri e sono inoltre privi di 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.**

Da ricerche fatte dal sottoscritto per i beni in questione non risultano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale in quanto l'intero fabbricato non è soggetto a regolamento condominiale.

- 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;**

Dalle ricerche fatte dal sottoscritto, per il bene in questione non esistono spese fisse, di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie deliberate in quanto come già precisato al punto (g) in fase di sopralluogo si è venuto a conoscenza che non esiste un amministratore di condominio oppure che ci fosse un responsabile che cura le spese comuni.

- i) **Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi è 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 in questione sono liberi da censo, locazioni, affitti, canoni e livelli;

- j) **In caso di opere abusive in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo della demolizione);

Dalla visione degli atti in possesso, dai riscontri oggettivi avuti in fase di rilevamento degli immobili di cui è causa e dalla consultazione degli atti presso l'U.T.C. di Siderno , si può senz'altro stabilire senza ombra di dubbio che allo stato attuale su dette U.I.U. non esistono irregolarità urbanistiche da eliminare o sanare e pertanto la stessa risulta idonea da poter essere valutata nella sua interezza alle condizioni migliori di libera commerciabilità.

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

Da un riscontro della documentazione richiesta e prodotta dalla parte esecutata, viene evidenziato che soltanto l' U.I.U. posta a PS1. oggi Palestra, identificato col Sub. 6 della P.lla 2303 è dotata di " Attestazione di Prestazione Energetica" debitamente depositata sul Sistema Informatico della A.P.E. CALABRIA, redatta in data 29.06.2020 con Prot. N° 8008827000022090 e valevole fino al 29.06.2030; mentre nulla a riguardo all' U.I.U. posta a P.T. (Biblioteca) ed identificato col Sub. 22 della predetta P.lla 2303 .

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI

pag. 15 di 30

- 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 al 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;**

Per determinare il valore commerciale delle U.I.U. oggetto di esecuzione immobiliare che ricordiamo fanno parte di un fabbricato pluripiano in c.a. a due livelli F.T. oltre piano PS1, ubicato in Siderno alla Via degli Oleandri angolo Via Turati, iscritti al Foglio 30 mappale 2303 identificati dal Sub 6 riguardo il P.T., Ctg. catastale A/10; allo stato attuale (Biblioteca) e dal Sub. 22 Ctg. Catastale D/6 oggi (Palestra); si procede alla calcolo della valutazione con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili similari per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini conoscitive sulle valutazioni eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche ai beni oggetto di stima, con maggiore considerazione sulla loro destinazione catastale e commerciale che della loro attuale conduzione, in quanto risulta carente nella zona; confrontandole con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O. M. I.) a cura dell'Agenzia delle Entrate riferite al 2° Sem. 2022 per la fascia di appartenenza della zona di ubicazione, ricadenti nella fascia unica di riferimento strutturale (Uffici) che nel caso specifico risulta essere "Terziaria" Cod. di Zona D/1 (ved.All.I) per la piazza di Siderno e Zone Limitrofe Urbanizzate, tenendo conto del luogo di ubicazione, della densità abitativa, del posizionamento, essendo poco distante dalla SS 106 Jonica e di conseguenza al litorale del mare Jonio, della metratura, della qualità delle rifiniture che l'immobile presenta, ed in ultimo dell'appetibilità dei beni nella medesima zona nell'ultimo triennio, considerando che le due U.I.U. allo stato attuale risultano rifinite in ogni loro parte e con materiali di ottima qualità.

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI

pag. 16 di 30

E' importante rimarcare che si è tenuto doverosamente conto dell'attuale momento del mercato immobiliare stesso, che nello specifico ha risentito in modo sensibile ed in negativo, in particolar modo per la situazione emergenziale COVID 19 che si è vissuta nel triennio precedente e per tratti ancora sporadicamente si sta vivendo, dove tra l'altro anche detto settore è risultato particolarmente in affanno, ma che attualmente sta mostrando nuovamente segni decisi di ripresa.

Pertanto al fine di dare un congruo valore di mercato riferito all'attualità, si è proceduto a ulteriori indagini presso diversi Enti accreditati (Agenzie Immobiliari, Studi di Ingegneria, di Architettura e Studi Notarili) onde verificare eventuali atti comparativi su vendite similari in riferimento alla Categoria Catastale attribuita e supportato tra l'altro da ulteriori riscontri oggettivi, tenendo giustamente conto del fattore della densità abitativa che la Città di Siderno offre, nonché dalle infrastrutture presenti nella zona di ubicazione, valutato soprattutto il piano commerciale nella stessa zona di appartenenza dove allo stato attuale risulta essere carente, essendo l'immobile stesso posto su via addentrata, originariamente denominata Loc. Randazzo oggi Via Turati e Via degli Oleandri, meglio constatabile dalle immagini Raster e mappali allegati (vedasi allegato G), dove risulta essere la terza parallela a salire dalla SS 106 o Corso della Repubblica che di fatto è la Via principale e la più commerciale di Siderno.

Per tutto quanto descritto va considerato principalmente il fattore della superficie commerciale delle due U.I.U. pignorate, dove al P.T. (Ex Biblioteca) dagli atti si riscontra una superficie di mq. 496,00, così come il P.S1 oggi adibito a Palestra che presenta una superficie di mq. 378,50, il tutto con una superficie considerevole commerciale vendibile di poco inferiore ai 900,00 mq., oltre al terreno circostante adibito a corte esclusiva della superficie di circa mq. 377,00 e anche se risulta essere totalmente assorbita come volumetria nella realizzazione dell'immobile è da considerarsi sempre superficie fruibile anche come parcheggio o altro e che ai fini commerciali determina un valore aggiunto da attribuire ai fini della valutazione nella sua interezza.

Altra considerazione importante da fare riguardo la superficie commerciabile dei beni e che ai fini di una eventuale vendita questo fattore potrebbe essere pregiudicante ed incidere anche in negativo, in quanto determinerebbe senza alcun dubbio uno sforzo economico molto elevato per chi acquista; dove

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI

pag. 17 di 30

si potrebbe apportare ad un eventuale frazionamento urbano del P.T. (attualmente di mq. 496,00) , costituendo di fatto due U.I.U. derivate di metratura uguale , ipotesi fattibile e realizzabile in quanto detta U.I.U. presenta due accessi separati sul fronte strada di Via Turati , che consentirebbe nello specifico di migliorare e favorire l'appetibilità del bene ai fini commerciali in relazione ad una eventuale vendita separata.

E' stato tenuto conto anche del valore commerciale stabilito dalle tabelle OMI dell' Agenzia delle Entrate di attribuzione in riferimento al borsino immobiliare (2° semestre 2022) Cod. di Zona D1 Destinazione Terziario tipologia Uffici , determinato dalla quotazione tra le (€ 750,00/1.150,00) al mq. Pertanto considerato il mercato immobiliare oggi carente nella zona di ubicazione dei beni , rapportando il valore medio di mercato a quello stabilito dall'O.M.I. si è giunti nella determinazione di dare un prezzo coerente anche in considerazione delle ottime credenziali costruttive che lo stesso presenta; scaturito sulla base di € 1.600,00 (Milleseicentoeuro) al mq . per quanto riguarda i locali a P.T. e censiti in Catasto come destinazione commerciale "A/10 Studi e Uffici Privati" allo stato attuale Biblioteca ; mentre riguardo l'altra U.I.U. posta a Piano PS1 censita catastalmente D/6: (Edificio Strutturale) " Locali e fabbricati per esercizi sportivi con fine di lucro" oggi Palestra , considerato la sua ubicazione essendo posta al piano sottostrada , che sebbene dispone di un comodo accesso e di ottime credenziali in riferimento dello stato di fatto e delle ottime rifiniture che presenta e che ricade nella stessa fascia di valutazione O.M.I. del P.T. con tutte le considerazioni fatte precedentemente si può senz'altro determinare un prezzo finale sulla base di € 1.200,00 al mq.).

Infine la corte esclusiva , anch'essa data la sua superficie mq. 377,00 determina un valore commerciale che sebbene non può essere valutata come suolo edificabile in quanto come già descritto la sua superficie è stata assorbita interamente come cubatura nella realizzazione del fabbricato, però ai fini commerciali determina ugualmente un prezzo di mercato al metroquadrato rapportandolo al 50% sul valore commerciale attuale di un terreno edificabile presente nella stessa zona , scaturisce un valore di € 30,00 (trentaeuro/mq) ; di cui di seguito lo schema analitico per l'intera valutazione:

VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO

IMMOBILE N° 1 U.I.U. A P.T. BIBLIOTECA - P.IIa 2303 Sub.6 **(Situazione Attuale e Catastale)**

- Locale Commerciale a Piano Terra sito nel Comune di Siderno alla Via degli Oleandri angolo Via Turati e censito nel N.C.E.U. al Foglio da mappa n. 30 Particella n. 2303 Sub. 6 della consistenza di vani 22,00, per una superficie complessiva di 496,00
Mq. 496,00 x € 1.600,00 al mq.=Valore € 793,600,00
- Corte esclusiva al Piano Terra parte integrata della U.I.U. sopra descritta.
Mq. 377,00 c € 30,00 al mq. =Valore € 11.310,00

IMMOBILE N° 2 U.I.U. A P.S1 PALESTRA - P.IIa 2303 Sub.22 **(Situazione Attuale e Catastale)**

- Locale Palestra a Piano S1 sito nel Comune di Siderno alla Via degli Oleandri e censito nel N.C.E.U. al Foglio da mappa n. 30 Particella n. 2303 Sub. 22 della consistenza di mq. 378,50
Mq. 378,50 x € 1.200,00 al mq.=Valore € 454.200,00

SOMMANO = € 1.259.110,00

VALORE TOTALE DEI BENI IMMOBILI
STATO DI FATTO E CATASTALE

€ 793.600,00 + € 11.310 + 454.200,00 = = € 1.259.110,00

Diconsi:Unmilione duecentocinquantanovemilacentodieci/00=====

m) Per i fabbricati rediga le piante planimetriche.

Le pianta planimetriche sono state redatte per tutte e due le U.I.U., accertati dal sottoscritto CTU ed ubicati nel Comune di Siderno (RC) come di seguito elencati :

- Foglio 30, p.lla n. 2303 sub. 22 - A/10 di Classe U Cons. Vani 6 Sup. Catastale mq. 496,00 , con R.C. pari ad € 2.442,84 Via degli Oleandri angolo Via Turati P.T.;
- Foglio 30, p.lla n. 2303 sub. 6 – D/6 di Classe U della Sup. Catastale di mq. 378,50 , con R.C. pari ad € 2.900,00 Via degli Oleandri N° 31 P.S1.;

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

I beni in questione non sono assoggettabili ad IVA.

o) Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienze , nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il C.T.U. precisa che l'elaborato peritale è stato depositato entro i termini previsti in quanto non si sono resi necessari fattori di impossibilità di osservanza dei termini tali a richiedere una proroga.

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI

pag. 20 di 30

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre, che i beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data attuale della presente Perizia Tecnica (27 marzo 2023), hanno un valore commerciale come specificato di seguito:

€ 1.259.110,00

Diconsi: Unmilione duecentocinquantanovemilacentodieci/00=====

Valore intero asse di proprietà dei Coniugi

CIRCOSTA Michelangelo e GENTILUOMO Elisabetta

Con 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.I. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Locri li, 27 Marzo 2023

IL CTU
Arch. Antonio F. NAPOLI



Risposta alle Osservazioni e Chiarimenti inviati in data 18/04/2023 dall'Avv. Luisa Sorrenti n.q. di procuratrice di Italfondiaro Spa nella procedura Esec. Imm. Tribunale civile di Locri recante R.G. n° 15/2018 - [REDACTED]

Premesso che in data 05/04/2023 il sottoscritto depositava relazione peritale in riferimento alla procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto, che successivamente in data 18/04/2023 l'avv. [REDACTED], inviava mediante PEC osservazione all'elaborato peritale che di seguito si riporta :

TRIBUNALE DI LOCRI
Proc. 15/2018 RG ES. Imm
OSSERVAZIONI ALLA CTU

Nell'interesse di

[REDACTED] cessionaria del
credito vantato da BCC di Cittanova, già formalmente intervenuta e costituita in giudizio

Contro

Egregio arch. Napoli,

Visto l'elaborato peritale da lei trasmessomi a mezzo per in data 5 aprile 2023, si osserva e rileva quanto segue:

Nell'incarico ricevuto dal GE le si chiede espressamente:

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

Ebbene, nell'atto di pignoramento i beni aggrediti sono indicati come segue: 1. piano terra identificato al Catasto Fabbr. di Siderno al foglio 30, part.lla 2303, sub 6 (Via Turati, PT, Cat. A10, vani 20);

2. piano seminterrato PS1, riportato al foglio 30, part.lla 2303, sub 7 - in corso di costruzione.

*Nel suo elaborato, tuttavia, l'immobile n. 2 viene indentificato all'attualità, con il sub 22 senza precisare MAI che si tratta del sub 7 di cui all'atto di pignoramento. **Appare quindi opportuno e necessario, per la chiara e immediata intellegibilità dell'elaborato, che dica espressamente chesi tratta dello stesso bene indicato nell'atto di pignoramento al n. 2 ovvero il sub 7 trasformatosi in sub 22.***

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI

pag. 22 di 30

- Al punto d) il GE le chiede: "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..."

Lei fa riferimento ad una locazione in corso dal 2020 tra la debitrice e un terzo, ma non dice espressamente che si tratta di contratto successivo alla procedura e inopponibile alla stessa.

Quindi, è opportuno che anche qui precisi questa circostanza.

Tra l'altro, è opportuno farle notare che, sempre con riferimento a questo punto del suo elaborato, per evidente errore materiale, lei dà per esistente in vita [REDACTED] che è invece deceduto da tempo tant'è che risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità della sig.ra [REDACTED] che è quindi divenuta titolare dei 4/6 dei beni pignorati; inverte i dati catastali tra il piano terra e il piano seminterrato e indica come attuale il contratto di locazione cessato nel 2013 e come passato il contratto di locazione del 2020 tuttora in corso.

- Al punto e) e g) il Ge chiede "Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che verranno cancellati..."

Ebbene, nonostante le allegare visure ipotecarie, **Lei afferma che** "Dalle ricerche fatte dal sottoscritto, per i beni in questione non risultano formalità, vincoli o oneri..." **mentre non è così ed è necessario che si indichino espressamente e chiaramente le iscrizioni che gravano sui due immobili; in particolare, per quel che riguarda il creditore procedente, che l'immobile n. 1 è gravato da ipoteca volontaria iscritta in data 10/06/2005 e l'immobile n. 2 è gravato da ipoteca volontaria iscritta in data 14/06/2006** (vedi all. in calce alla presente).

Infine, appare utile evidenziare che c'è incoerenza tra quanto da lei affermato al punto g) e quanto invece affermato al punto h) del suo elaborato, a proposito della presenza o meno di un amministratore di condominio.

Pertanto, in relazione a tutto quanto sopra evidenziato, la invito a voler provvedere alle dovute rettifiche, possibilmente entro la data della prossima udienza che è fissata per il 28.04.2023.

Distinti saluti

Locri, 18 aprile 2023

(avv. Luisa Sorrenti)

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE

1^ Osservazione:

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

Ebbene, nell'atto di pignoramento i beni aggrediti sono indicati come segue:

1. piano terra identificato al Catasto Fabbricati di Siderno al foglio 30, part.IIa 2303, sub 6 (Via Turati, PT, Cat. A10, vani 20);

Nel suo elaborato, tuttavia, l'immobile n. 2 viene indentificato all'attualità, con il sub 22 senza precisare MAI che si tratta del sub 7 di cui all'atto di pignoramento. Appare quindi opportuno e necessario, per la chiara e immediata intellegibilità dell'elaborato, che dica espressamente che si tratta dello stesso bene indicato nell'atto di pignoramento al n. 2 ovvero il sub 7 trasformatosi in sub 22.

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 1

Il sottoscritto C.T.U. in risposta all'osservazione chiarisce che quanto richiesto non è stato omissivo, in quanto palesemente presente nell'allegata **Visura Storica dell'immobile N° 2. Foglio 33 P.IIa 2303 Sub. 22 P.S1 Ctg. D/6** alla pagina iniziale **Sez. Dati identificati** (Vedi all. G Atti Catastali) nella parte trattata tra il **16.05.2005 al 12.07.2007** relativa alla DIVISIONE (Prot. 8120.1/2005) dove è chiara la provenienza del sub.22 con il Sub.7, pertanto si precisa che trattasi dello stesso bene indicato nell'atto di pignoramento .

2^ Osservazione:

Al punto d) il GE le chiede: *"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...Lei fa riferimento ad una locazione in corso dal 2020 tra la debitrice e un terzo, ma non dice espressamente che si tratta di contratto successivo alla procedura e inopponibile alla stessa. Quindi, è opportuno che anche qui precisi questa circostanza.*

Tra l'altro, è opportuno farle notare che, sempre con riferimento a questo punto del suo elaborato, per evidente errore materiale, lei dà per esistente in vita il sig. Circo che è invece deceduto da tempo tant'è che risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità della sig.ra Gentiluomo che è quindi divenuta titolare dei 4/6 dei beni pignorati; inverte i dati catastali tra il piano terra e il piano seminterrato e indica come attuale il contratto di locazione cessato nel 2013 e come passato il contratto di locazione del 2020 tuttora in corso di costruzione ;

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 2

Sull'osservazione fatta, si chiarisce che in riferimento alla locazione del 2020, la stessa è stata citata al solo scopo di meglio uniformare la situazione temporale locativa precedente e attuale dell'immobile e quanto osservato è giustificato in parentesi alla pag. 13 con la dizione (dopo il pignoramento) che di fatto rende tangibile che trattasi di contratto successivo alla procedura pertanto inopponibile alla stessa;

Riguardo all'esistenza in vita del Sig. Circosta il sottoscritto precisa che non è stato un evidente errore materiale, in quanto chiaramente descritto e precisato in parentesi (oggi deceduto) alla pagina 14 della Relazione di Stima nella descrizione dell'immobile n°2;

Infine per svista nella battitura è stato effettivamente invertito il numero dei Sub. nella descrizione dei beni immobili che in ogni caso erano già rappresentati correttamente in altri quesiti lungo la relazione stessa e oltretutto riscontrabili dalle visure allegate, ma che a conferma di seguito vengono ulteriormente ribaditi correttamente:

"I beni oggetto di esecuzione immobiliare, accertati dal sottoscritto CTU ed ubicati nel Comune di Siderno (RC) sono i seguenti :

- ✓ Foglio 30, p.lla n. 2303 sub. 6 ubicato alla Via Degli Oleandri Angolo Via Turati P.T. a destinazione commerciale Ctg. (A/10) oggi (Ex Biblioteca Comunale) ;
- ✓ Foglio 30, p.lla n. 2303 sub. 22 (Ex Sub.7) - ubicato alla Via Degli Oleandri n° 33 P.S1. a destinazione commerciale (D/6) oggi Palestra ;"

3^ Osservazione:

Al punto e) e g) il Ge chiede "Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che verranno cancellati..."

Ebbene, nonostante le allegate visure ipotecarie, **Lei afferma che "Dalle ricerche fatte dal sottoscritto, per i beni in questione non risultano formalità, vincoli o oneri..." mentre non è così ed è necessario che si indichino espressamente e chiaramente le iscrizioni che gravano sui due immobili: in particolare, per quel che riguarda il creditore precedente, che l'immobile n. 1 è gravato da ipoteca volontaria iscritta in data 10/06/2005 e l'immobile n. 2 è gravato da ipoteca volontaria iscritta in data 14/06/2006** (vedi all. in calce alla presente).

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
-C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI -

pag. 25 di 30

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Su quanto emerge dell'osservazione fatta si chiarisce che nella descrizione del quesito è stato erroneamente aggiunta la parola (**non**) alla presenza di formalità, vincoli e oneri e che da riscontri oggettivi si rilevano nelle ispezioni allegate; pertanto per come richiestomi a scioglimento del quesito postomi il sottoscritto CTU sottolinea che aveva già provveduto a verificare per poi richiedere presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, le ispezioni ipotecarie con gli elenchi delle formalità presenti in allegati a compendio della Relazione di Stima e datati al 10.02.2023 (*vedasi allegato E*), dove veniva riscontrato l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico di [REDACTED]; verificando altresì l'esistenza di vincoli ed oneri opponibili trascritti antecedenti al pignoramento, come dettagliatamente si trascrivono nell'elenco che segue. L'elencazione di tali formalità sono state inserite nella lettera a), poiché la lettera e) e g) fanno riferimento a vincoli di carattere condominiale:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI

A CARICO DI

[REDACTED]

A carico del fabbricato sito nel Comune di Siderno e censito nel N.C.E.U. di R.C. al

Foglio n° 30 Particella 2303 Sub. 6 - A/10, ubicata alla Via Turati;

- c) **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta in data **10.06.2005** ai numeri Registro Generale 12981 - Registro Particolare 5026 A favore [REDACTED]

[REDACTED] SEDE

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
-C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI -

pag. 26 di 30

A carico del fabbricato sito nel Comune di Siderno e censito nel N.C.E.U. di R.C. al

Foglio n° 30 Particella 2303 Sub. 7 - ubicata alla Via Degli Oleandri ;

- d) **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta in data **14.06.2006** ai numeri Registro Generale 12340 - Registro Particolare 1940 A favore [REDACTED]

4^ Osservazione:

Infine, appare utile evidenziare che c'è incoerenza tra quanto da lei affermato al punto g) e quanto invece affermato al punto h) del suo elaborato, a proposito della presenza o meno di un amministratore di condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Riguardo detta osservazione in riferimento **(al punto g)** il CTU chiarisce :

che nella descrizione del quesito riguardo all'esistenza o meno di un amministratore di condominio, per mero errore, non avvedendomi si è lasciata una precedente descrizione in bozza; pertanto si rettifica quanto descritto precisando che non esiste alcun amministratore di condominio riportando correttamente la risposta al quesito come in appresso :

“ Da ricerche fatte dal sottoscritto per i beni in questione non risultano formalità, vincoli e oneri di natura condominiale in quanto l'intero fabbricato non è soggetto a regolamento condominiale.”

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Infine riguardo all'osservazione fatta in riferimento al **(al punto h)** il CTU chiarisce :

che dalle ricerche fatte dal sottoscritto, per i beni in questione non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione né spese straordinarie già deliberate né vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia in quanto come già precisato al **punto (g)** in fase di sopralluogo si è venuti a conoscenza che l'immobile non è soggetto a regolamento condominiale.”

Causa tra: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI

pag. 27 di 30

CONCLUSIONI

Si precisa che le risposte alle osservazioni [REDACTED] sono parte integrante della perizia già depositata in atti il 05/04/2023.

Con coscienza di aver operato al solo scopo di chiarire nel migliore dei modi quanto richiestomi riguardo le osservazioni postomi; si rimane eventualmente disponibile qualora dovesse ritenere necessari ulteriori approfondimenti o chiarimenti ai fini del procedimento in esame.

Pertanto ad evasione di quanto richiesto si rassegna la presente .

Gioiosa Ionica (RC) li, 20.04.2023

Il C.T.U.
Arch. Antonio F. NAPOLI



TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Reg. Es. Immobiliari n. 15/2018

Causa tra:

— — — — —
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
—C.T.U. Arch. Antonio F. NAPOLI —

pag. 28 di 30