

originale

causa civile n. 3/93 R.Es.Imm.

promossa da: *BCI SpA*

contro: *Xxxxxxx Xxxx Xxxxx*

	1. relazione di ctu
	2. cd rom
	3. verbale di sopralluogo
	4. nota onorari e spese
	5. consultazioni catastali e conservatoria RR.II.
	6. banca dati quotaz. imm.ri e valori agricoli medi
	7. piante planimetriche fabbricati
	8. documentazione fotografica

CTU: ing. Nicola Crisarà

INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE	4
QUESITO A	5
QUESITO B	5
QUESITO C	7
QUESITO D	7
QUESITO E	7
QUESITO F	7
QUESITO G	8
QUESITO H	8
QUESITO I	8
QUESITO J	8
QUESITO K	8
QUESITO L	11
QUESITO M	12

1. PREMESSA

Con ordinanza del 30.06.2012, la S.V. nominava me sottoscritto ing. Xxxxxx Xxxxxxx, domiciliato in Xxxxxxx Xxxxxx, alla Xxx Xxxxxx Xxxx n. Xx, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 3/93 R. Es. Imm. Promossa da BCI S.p.A. contro Xxxxxxx Xxxxx Xxxx.

Nella stessa ordinanza venivano posti i quesiti ai quali il sottoscritto deve rispondere, entro i termini riportati nell'ordinanza stessa.

In data 13-1-2013 il sottoscritto prestava giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 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 risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- e) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di abuso edilizio, accerti il tipo e la gravità dell'abuso;
- f) evidenzi se l'immobile pignorato sia o possa essere munito di attestazione di certificazione energetica ed in quest'ultimo caso quantifichi il costo per adeguarne gli impianti al fine di ottenere detta attestazione;

- g) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;
- h) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- i) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli ed 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;
- j) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- k) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo QQQ);
- l) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- m) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Io sottoscritto CTU, dopo aver avviato gli accertamenti preliminari, aver preso visione degli atti di causa e dei fascicoli processuali, ho dato inizio alle operazioni peritali previa convocazione delle parti per il giorno 16-3-2013 alle ore 11.00 presso il fabbricato sito in Xxx XXXXXXXX del comune di XXXXXXXX XXXXXX, particella n. 867 del foglio n. 32, per poi proseguirle sui terreni identificati al foglio 32 particella 866 e al foglio 34 particelle 431 e 1431.

Alla visita di sopralluogo erano presenti il debitore esecutato sig. Attacchi Maria Rosa, il custode giudiziario Avv. XXXX XXXXX XXXXXXXX l'Avv. XXXXXXXX XXXXXXXXXX per la sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX e l'Avv. XXXXX XXXXXX per il sig. XXXXXXX XXXXXXXX, coniuge della sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX, non era presente il creditore rappresentato dall'Avv. XXXXX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX.

Il sottoscritto ha quindi effettuato una ricognizione dei luoghi, ha individuato i beni oggetto di pignoramento, ha proceduto ai rilievi planimetrici e fotografici.

Successivamente, dopo aver acquisito gli elementi rilevati in loco, ha completato le dovute ricerche consultando gli archivi informatici dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria allo scopo di completare le informazioni necessarie alla redazione della presenta perizia.

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

In merito ai quesiti formulati dalla S.V. , espongo quanto segue:

quesito a – Dopo aver acquisito le planimetrie e le visure catastali in data 26/4/2013; e dopo l'ispezione della Conservatoria RR.II. del 13-5-2013, dal loro confronto dei dati acquisiti con la situazione precedente, si evidenzia come la particella 867 del foglio di Mappa 32 risulta ora essere di proprietà per 1.000/1.000 della sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX, contrariamente a quanto riportato negli atti di causa. Dalle successive verifiche presso la Conservatoria dei RR. II, la nota di trascrizione (Registro generale n. 18975 – Registro particolare n. 17131) del 28/11/1984 evidenziava come la particella 867 del foglio di mappa 32 sia di proprietà del convenuto esecutato per 1/2 come riportato negli Atti del procedimento.

Il terreno del foglio di mappa 32 particella 866 non riporta variazioni rispetto alla situazione precedente.

La particella n. 1431 del foglio di mappa 34 risulta invece soppressa, essa ha generato due nuove particelle la 2816 di proprietà per 1000/1000 della sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX e la 2815 che mediante procedura di espropriazione per pubblica utilità, è stata acquisita dalla società XXXXXXXX XxX che ne risulta proprietaria per 1000/1000; la variazione riguardante la particella 1431 è confermata dall'elenco delle formalità della Conservatoria RR.II. dove risulta una trascrizione contro del 29-11-2010 a favore di XXXXXXXX XxX.

La particella 491 del foglio di mappa 34 non ha invece subito variazioni.

quesito b – Gli immobili pignorati di proprietà della sig.ra XXXXXXXX XxX hanno le seguenti caratteristiche:

1. Il fabbricato del foglio 32 particella 867 sito in Xxx XXXXXXXXX si sviluppa su tre livelli due fuori terra ed uno seminterrato. La struttura è in travi e pilastri di cemento armato mentre le tamponature sono in muratura, è dotato di una copertura a tegole e di infissi in legno, i tre piani del fabbricato hanno uno sviluppo a forma di elle, essi seguono l'angolo dell'edificio a cui aderisce, di proprietà del padre della convenuta il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX.

La superficie complessiva della particella 867 è di mq 919 di essi circa 174 mq sono occupati dal perimetro dell'abitazione, circa 45 mq dalla rampa carrabile ed i restanti 700 mq sono di suolo libero.

Nei tre piani del fabbricato gli ambienti sono così distribuiti:

- seminterrato: è dotato di garage, cantinola con caminetto e pavimentazione in cotto, un bagno
- primo livello: è dotato di ingresso principale, soggiorno con zona pranzo, bagno ed una cucina avente ingresso di servizio, i locali della zona soggiorno-pranzo sono dotati di pavimenti in marmo
- secondo livello: è dotato di tre camere ciascuna delle quali munita di veranda, sono inoltre presenti due bagni, ed uno dei due, quello interno ad una camera risultava all'atto del sopralluogo completamente demolito.

Il fabbricato all'esterno non è completo nelle finiture, le pareti esterne sono allo stato rustico, gli infissi in legno dotati di persiane sono deteriorati a causa dell'aggressione degli agenti atmosferici, risultano anche segni di deterioramento delle strutture portanti causate da infiltrazioni d'acqua, i materiali di finitura interna risultano di pregio con largo utilizzo di pavimentazioni in marmo ed in cotto, l'area di pertinenza del fabbricato destinata a giardino risulta non curata ed incolta.

2. Il terreno della particella 866 del foglio 32 è adiacente alla particella 867 del fabbricato, esso confina oltre che con la particella 867, con la particella 585 di proprietà del padre della convenuta il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e con la SP 5 (ex SS 281), si tratta di un terreno classificato catastalmente come agrumeto di classe 1 di are 5,87.
3. Il terreno della particella 2816 del foglio di mappa 34 risulta di facile accessibilità esso corre parallelo alla SGC Jonio - Tirreno e confina anche con la particella 2815 anch'essa parallela alla SGC Ionio - Tirreno e generata dall'esproprio per pubblica utilità da parte di XXXXXXXX XXX, catastalmente viene classificato come seminativo irriguo arborato di classe 3 di are 5,63.

4. Il terreno della particella 491 del foglio di mappa 34 corre parallelo alla SGC Jonio Tirreno adiacente al terreno della particella 2816 ma posizionato dal lato sud rispetto alla SGC Jonio – Tirreno, catastalmente viene classificato anch'esso come seminativo irriguo arborato di classe 3 di are 44,40.

quesito c – Gli immobili di proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX sui quali è stata iscritta ipoteca giudiziaria a favore della Banca Commerciale Italiana sono:

1. Fabbricato sito in Gioiosa Jonica alla C.da Librandi e riportato al N.C.E.U. foglio di mappa 32 particella 866
2. Terreno sito in Gioiosa Jonica alla C.da Librandi e riportato al N.C.T. foglio di mappa 32 particella 867
3. Terreno sito in Gioiosa Jonica alla C.da Elisabetta e riportato al N.C.T. foglio di mappa 34 particella 491
4. Terreno sito in Gioiosa Jonica alla C.da Elisabetta e riportato al N.C.T. foglio di mappa 34 particella 2816.

quesito d – Il fabbricato del foglio di mappa 32 particella 867 è attualmente occupato dalla proprietaria la sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX, il terreno ad esso adiacente della particella 866 risulta incolto, viene utilizzato come area di stoccaggio di materiali edili dal padre della sig.ra XXXXXXXX XXXX XXXXX il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX, il terreno della particelle 2816 del foglio di mappa 34 viene utilizzato per il deposito di specie arboree di una ditta confinante ed il terreno della particella 491 che risulta in parte cementato viene utilizzato dalla stessa ditta confinante per il parcheggio di veicoli commerciali.

quesito e – Il fabbricato della particella 867 foglio 32 rispetto alla concessione edilizia originaria non ha subito delle variazioni di volumetrie, anche sui terreni del foglio 32 particella 866 e del foglio 34 particelle 491 e 2816 non si sono riscontrati abusi edilizi rispetto alla destinazione d'uso originaria degli immobili.

quesito f – L'immobile per le caratteristiche di vetustà e di incuria riscontrate all'atto del sopralluogo potrà essere sottoposto ad attestazione di certificazione energetica soltanto dopo aver effettuato degli interventi di ristrutturazione sia riguardante gli infissi, sia riguardante il rivestimento esterno dello stesso.

La classificazione energetica andrà effettuata secondo quanto indicato nel D. Lgs. 158/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

quesito g – Gli immobili delle particelle 866 ed 867 del foglio 32 sono in pieno godimento alla sig.ra XXXXXXX XXXX XXXXX mentre come indicato al quesito d i terreni 2816 e 491 del foglio 34 vengono utilizzati da una ditta confinante.

quesito h – Non sono presenti sugli immobili pignorati vincoli di natura storica o artistica, o finiture di particolare pregio e di carattere ornamentale.

quesito i – Il fabbricato è un'abitazione unifamiliare quindi non soggetta ad oneri o vincoli di tipo condominiale, anche i terreni non sono soggetti a vincoli di oneri che non siano quelli fiscali relativi alla proprietà immobiliare.

quesito j – Come al quesito di cui sopra non esistono oneri o vincoli dell'attuale stato di proprietà per i quali l'acquirente possa chiedere la cancellazione o la non opponibilità.

quesito k – Per la valutazione commerciale del fabbricato del foglio 32 particella 867 si è ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il "procedimento della comparazione diretta" sulla base di un'indagine di mercato condotta con operatori del settore è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il più frequente prezzo ordinario di mercato con riferimento ad immobili simili a quello in esame 700 €/mq, questo valore è inoltre confortato da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2012 per la provincia di Reggio Calabria, Comune di XXXXXXX XXXXX, fascia semicentrale (XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXX XXXX, SS281) redatto dall'Agenzia del Territorio.

Successivamente è stata calcolata la superficie commerciale del fabbricato S_c , intesa come somma della superficie lorda del fabbricato S_l (somma delle superfici calpestabili più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali), e delle superfici accessorie S_1 (terrazzi e balconi), S_2 (seminterrato) S_3 (corte) moltiplicate per i rispettivi coefficienti di omogeneizzazione.

superficie lorda di 1° e 2° piano			SI = 275 mq
balconi	S1 = 54 mq	coeff. = 0,30	S1 = 16,2 mq
seminterrato	S2 = 174 mq	coeff. = 0,50	S2 = 87 mq
corte	S3 = 746 mq	coeff. = 0,05	<u>S3 = 37,3 mq</u>

Superficie commerciale dell'immobile
(arrotondata per difetto) Sc = 415,00 mq

Il valore dell'immobile sarebbe pari a mq 415,00 X 700,00 €/mq = € 290.500,00 ma considerando lo stato di vetustà dell'immobile, dovuta all'aggressione degli agenti atmosferici ed alla mancanza di manutenzione protratta negli anni, portano ad applicare alla quotazione di cui sopra un coefficiente riduttivo del 20 %. In conclusione, applicando la percentuale di deprezzamento al fabbricato del 10 % il suo valore commerciale è di € 290.500,00 X (1 - 10 %) = **€ 261.450,00** arrotondando per difetto.

Per la valutazione commerciale dei terreni viene effettuata una stima secondo le tabelle della Commissione Provinciale Espropri ed una stima secondo il più probabile valore di mercato.

Con il primo metodo il giudizio di stima viene formulato in base a delle tabelle elaborate dalla Commissione Provinciale Espropri, esse assegnano dei valori medi per ettaro e per tipo di coltura ai terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Reggio Calabria. Il comune di xxxxxxxx xxxxxx è compreso nella Regione Agraria n° 7 e secondo quanto pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 18 parte III del 7-5-2010 il valore medio per ettaro di terreno "agrumeto" riferito all'anno 2010 è di € 50.000 che porta ad avere un valore del terreno pari a:

$$0,0587 \text{ Ha} \times 50.000 \text{ €/Ha} = \text{€ } 2.935,00.$$

Con il secondo metodo di stima sulla base degli elementi acquisiti relativi ai prezzi di mercato si attribuisce al lotto per le sue caratteristiche un valore di 70.000 €/Ha e pertanto il valore complessivo del terreno è pari a:

$$0,0587 \text{ Ha} \times 70.000 \text{ €/Ha} = \text{€ } \mathbf{4.109,00}.$$

Analogamente si procede per gli altri due terreni delle particelle 2816 e 491 del foglio di mappa 34.

Tutti e due i terreni sono classificati catastalmente come seminativo irriguo arborato che nelle tabelle della Commissione Provinciale Espropri relative all'anno 2010 e alla Regione Agraria n° 7 della provincia di Reggio Calabria riportano un valore di € 18.350 per ettaro che porta ad avere un valore del terreno pari a:

$0,0563 \text{ Ha} \times 18.350 \text{ €/Ha} = \text{€ } 1.033,1$ per la particella 2816

$0,444 \text{ Ha} \times 18.350 \text{ €/Ha} = \text{€ } 8.147,4$ per la particella 491

Con il secondo metodo di stima sulla base degli elementi acquisiti relativi ai prezzi di mercato si attribuisce al lotto per le sue caratteristiche un valore di 30.000 €/Ha e pertanto il valore complessivo del terreno è pari a:

$0,0563 \text{ Ha} \times 30.000 \text{ €/Ha} = \text{€ } \mathbf{1.689,00}$ per la particella 2816

$0,444 \text{ Ha} \times 30.000 \text{ €/Ha} = \text{€ } \mathbf{13.320,00}$ per la particella 491.

La valutazione dei prezzi per i beni immobili oggetto della perizia è riportata nella tabella seguente, nella quale gli immobili considerati sono divisi in 2 lotti il primo costituito dalla particelle 866 ed 867 del foglio di mappa 32 ed il secondo costituito dalle particelle 491 e 2816 del foglio di mappa 34.

lotto	tipologia immobile	dati catastali	valore immobile al 2013 [€]	valore lotto al 2013 [€]
1	fabbricato	foglio di mappa 32 particella 867	261.450,00	265.559,00
	terreno	foglio di mappa 32 particella 866	4.109,00	
2	terreno	foglio di mappa 34 particella 2816	1.689,00	15.009,00

	terreno	foglio di mappa 34 particella 491	13.320,00	
--	---------	--------------------------------------	-----------	--

I 2 lotti in cui sono stati scorporati gli immobili vengono di seguito elencati con il valore ad essi attribuito:

1^ LOTTO: fabbricato di tipo residenziale con due piani f.t. di consistenza pari a 15,5 vani con annessa corte di pertinenza di mq 746 sito nel Comune di XXXXXXXX XXXXXX alla Xxx XXXXXXXX riportato nel NCEU al foglio di mappa 32 particella 867, in ditta proprietario per 1/2 - terreno di mq 587 sito nel Comune di XXXXXXXX XXXXXX alla Xxx XXXXXXXX riportato nel NCT al foglio di mappa 32 particella 866 in ditta proprietario per 1/2.

PREZZO.....**€ 265.559,00**
(euro duecentosessantacinquemilacinquecentocinquantanove/00)

2^ LOTTO: terreno di mq 563 sito nel Comune di XXXXXXXX XXXXXX alla Xxx XXXXXXXXXXXX riportato nel NCT al foglio di mappa 34 particella 2816 in ditta proprietario per 1.000/1.000 - terreno di mq 4.440 sito nel XXXXXXXX XXXXXX alla Xxx XXXXXXXXXXXX riportato nel NCT al foglio di mappa 34 particella 491 in ditta proprietario per 1.000/1.000.

PREZZO.....**€ 15.009,00**
(euro quindicimilanove/00)

TOTALE COMPLESSIVO € 280.568,00

(euro duecentotantamilacinquecentosessantotto/00)

quesito I - Il C.T.U. ha redatto le piante planimetriche del fabbricato in oggetto che si allegano alla presente relazione.

quesito m - Con riferimento al regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni sopra trattati, sia il fabbricato che i terreni sono esenti da IVA (DL 83/2012).

Si precisa comunque che per la cessione dei fabbricati è prevista un'imposta di registro (DPR 131/1986) pari al 3% (prima casa) ed al 7 % (aliquota ordinaria), andranno inoltre corrisposte le imposte ipotecarie, esse sono fisse pari a € 168 € (ipotecaria) più € 168 (catastale) per gli immobili per cui ricadono le condizioni di prima casa ed al 3% (2% ipotecaria + 1% catastale) per le cessioni di fabbricati quando non ricorrono le condizioni di prima casa.

Per quanto riguarda la cessione dei terreni, saranno dovute l'imposta di registro pari all'8%, l'imposta ipotecaria pari al 2 % e l'imposta catastale pari all'1 %.

ALLEGATI

- CD ROM
- verbale di sopralluogo
- nota onorari e spese
- consultazioni catastali e Conservatoria RR. II.
- banca dati quotazioni immobiliari e valori agricoli medi
- piante planimetriche fabbricati
- documentazione fotografica

La presente relazione si compone di n. 14 pagine oltre frontespizio e di n. 9 allegati; il Consulente Tecnico d'Ufficio nel ritenere di avere adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento od integrazione.

Con osservanza

Xxxxxxx Xxxxxx, li 25.05.2013

Il C.T.U.

ing. Xxxxxxx Xxxxxxx

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. ACCERTAMENTI PROPEDEUTICI ALLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	3
3. DEFINIZIONE VALORE AGGIORNATO DI STIMA	3
DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	4
DEFINIZIONE VALORE AGGIORNATO DI STIMA DEL FABBRICATO.....	6
DEFINIZIONE VALORE AGGIORNATO DI STIMA DEI TERRENI.....	7
NUOVA DIVISIONE DEI LOTTI.....	8
ELENCAZIONE IMMOBILI	9

1. PREMESSA

Con ordinanza del 30-6-2012, venivo nominato CTU nella procedura esecutiva 3/93 NRG promossa da BCI S.p.A. contro ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~.

Successivamente vista l'istanza dei creditori, nell'udienza del 25-3-2022 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina Castaldo, richiedeva l'aggiornamento dell'elaborato peritale depositato in data 30-5-2013 a seguito dell'unione nel fascicolo 3-93 NRG del fascicolo 8-2019 NRG e 54-2021 NRG.

2. ACCERTAMENTI PROPEDEUTICI ALLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver avviato gli accertamenti preliminari, è stata effettuata una ricognizione dei luoghi in data 19-8-2022; ed individuati i beni oggetto di pignoramento, per valutarne lo stato di conservazione.

Successivamente, dopo aver acquisito gli elementi rilevati in loco, si sono completate le ricerche consultando gli archivi informatici dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria al fine di ottenere delle visure catastali aggiornate relativamente ai beni oggetto di pignoramento.

Infine è stata consultato allo scopo di completare le informazioni necessarie alla redazione della presenta perizia, per la valutazione del valore del fabbricato, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al Comune di Gioiosa Ionica, ed infine per la valutazione del valore dei terreni sono stati consultati i valori agricoli medi della provincia di Reggio Calabria relativamente alla sottozona dove ricadono gli immobili.

3. DEFINIZIONE VALORE AGGIORNATO DI STIMA

Per la valutazione dei valori aggiornati di stima si è proceduto preliminarmente alla consultazione degli archivi informatici dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria al fine di ottenere delle visure catastali aggiornate relativamente agli immobili oggetto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate si evidenzia che:

- Il fabbricato della particella 867 del foglio di Mappa 32 risulta essere di proprietà per 1.000/1.000 della sig.ra [REDACTED]
- Il terreno della particella 491 del foglio di mappa 34 particella 866 risulta essere di proprietà per 1.000/1.000 della sig.ra [REDACTED]
- Il terreno della particella 2816 del foglio di mappa 34 risulta essere di proprietà per 1.000/1.000 della sig.ra [REDACTED]
- Il terreno della particella 866 del foglio di mappa 32 risulta essere di proprietà per 2/4 della sig.ra [REDACTED]; la restante porzione di proprietà è intestata ai signori [REDACTED] e [REDACTED] proprietari ciascuno per 1/4 del terreno.

Gli immobili precedentemente elencati di proprietà della sig.ra [REDACTED] sono quelli su cui è stata iscritta ipoteca giudiziaria.

Descrizione immobili oggetto di valutazione

Gli immobili pignorati di proprietà della sig.ra [REDACTED] hanno le seguenti caratteristiche:

1. Il fabbricato del foglio 32 particella 867 sito in C.da Librandi si sviluppa su tre livelli due fuori terra ed uno seminterrato. La struttura è in travi e pilastri di cemento armato mentre le tamponature sono in muratura, è dotato di una copertura a tegole e di infissi in legno, i tre piani del fabbricato hanno uno sviluppo a forma di elle, essi seguono l'angolo dell'edificio a cui aderisce, di proprietà del padre della convenuta il sig. [REDACTED]

La superficie complessiva della particella 867 è di mq 919 di essi circa 174 mq sono occupati dal perimetro dell'abitazione, circa 45 mq dalla rampa carrabile ed i restanti 700 mq sono di suolo libero.

Nei tre piani del fabbricato gli ambienti sono così distribuiti:

- seminterrato: è dotato di garage, cantinola con caminetto e pavimentazione in cotto ed un bagno
- primo livello: è dotato di ingresso principale, soggiorno con zona pranzo, bagno ed una cucina avente ingresso di servizio, i locali della zona soggiorno-pranzo sono dotati di pavimenti in marmo
- secondo livello: è dotato di tre camere ciascuna delle quali munita di veranda, sono inoltre presenti due bagni.

Il fabbricato all'esterno non è completo nelle finiture, le pareti esterne sono allo stato rustico, gli infissi in legno dotati di persiane sono deteriorati a causa dell'aggressione degli agenti atmosferici, risultano anche segni di deterioramento delle strutture portanti causate da infiltrazioni d'acqua, i materiali di finitura interna risultano di pregio con largo utilizzo di pavimentazioni in marmo ed in cotto, l'area di pertinenza del fabbricato destinata a giardino risulta non curata ed incolta.

2. Il terreno della particella 866 del foglio 32 è adiacente alla particella 867 del fabbricato, esso confina oltre che con la particella 867, con la particella 585 di proprietà del padre della convenuta il sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e con la SP 5 (ex SS 281), si tratta di un terreno classificato catastalmente come agrumeto di classe 1 di are 5,87.
3. Il terreno della particella 2816 del foglio di mappa 34 risulta di facile accessibilità esso corre parallelo alla SGC Jonio - Tirreno e confina anche con la particella 2815 anch'essa parallela alla SGC Ionio - Tirreno catastalmente viene classificato come seminativo irriguo arborato di classe 3 di are 5,63.

4. Il terreno della particella 491 del foglio di mappa 34 corre parallelo alla SGC Jonio Tirreno adiacente al terreno della particella 2816 ma posizionato dal lato sud rispetto alla SGC Jonio – Tirreno, catastalmente viene classificato anch'esso come seminativo irriguo arborato di classe 3 di are 44,40.

Definizione valore aggiornato di stima del fabbricato

Per la valutazione commerciale del fabbricato del foglio 32 particella 867 si è ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il "procedimento della comparazione diretta" sulla base di un'indagine di mercato condotta con operatori del settore è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il più frequente prezzo ordinario di mercato con riferimento ad immobili simili a quello in esame permane al valore di 700 €/mq, questo valore è inoltre confortato da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre dell'anno 2021; dove per ville e villini, la quotazione è compresa in una forbice avente 540 €/mq come quotazione minima e 810 €/mq come quotazione massima per la provincia di Reggio Calabria, Comune di Gioiosa Ionica, fascia semicentrale (Rimembranze, Librandi, Madama Lena, SS281).

Successivamente è stata calcolata la superficie commerciale del fabbricato S_c , intesa come somma della superficie lorda del fabbricato S_l (somma delle superfici calpestabili più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali), e delle superfici accessorie S_1 (terrazzi e balconi), S_2 (seminterrato) S_3 (corte) moltiplicate per i rispettivi coefficienti di omogeneizzazione.

superficie lorda di 1° e 2° piano			$S_l = 275 \text{ mq}$
balconi	$S_1 = 54 \text{ mq}$	coeff. = 0,30	$S_1 = 16,2 \text{ mq}$
seminterrato	$S_2 = 174 \text{ mq}$	coeff. = 0,50	$S_2 = 87 \text{ mq}$
corte	$S_3 = 746 \text{ mq}$	coeff. = 0,05	<u>$S_3 = 37,3 \text{ mq}$</u>
Superficie commerciale dell'immobile			$S_c = 415,00 \text{ mq}$

(arrotondata per difetto)

Il valore dell'immobile sarebbe pari a $\text{mq } 415,00 \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 290.500,00$. Dal sopralluogo effettuato in data 19-8 2022 si è riscontrato l'accrescimento dello stato di vetustà dell'immobile, rispetto alla stima effettuate nel mese di maggio 2013.

Il progredire dello stato di vetustà dell'immobile portano a considerare un aumento del coefficiente riduttivo alla quotazione di cui sopra che passa dal 10 % al 20 %. In conclusione, applicando la percentuale di deprezzamento al fabbricato del 20 % il suo valore commerciale è di $\text{€ } 290.500,00 \times (1 - 20 \%) = \text{€ } 232.400,00$ arrotondando per difetto.

Definizione valore aggiornato di stima dei terreni

Per la valutazione commerciale dei terreni viene effettuata una stima secondo le tabelle della Commissione Provinciale Espropri ed una stima secondo il più probabile valore di mercato.

Con il primo metodo il giudizio di stima viene formulato in base a delle tabelle elaborate dalla Commissione Provinciale Espropri, esse assegnano dei valori medi per ettaro e per tipo di coltura ai terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Reggio Calabria. Il comune di Gioiosa Ionica è compreso nella Regione Agraria n° 7 e il valore medio per ettaro di terreno "agrumento" riferito all'anno 2019 è di € 50.000 che porta ad avere un valore del terreno pari a:

$0,0587 \text{ Ha} \times 50.000 \text{ €/Ha} = \text{€ } 2.935,00$.

Con il secondo metodo di stima sulla base degli elementi acquisiti relativi ai prezzi di mercato si attribuisce al lotto per le sue caratteristiche un valore di 70.000 €/Ha e pertanto il valore complessivo del terreno è pari a:

$0,0587 \text{ Ha} \times 70.000 \text{ €/Ha} = \text{€ } 4.109,00$.

Analogamente si procede per gli altri due terreni delle particelle 2816 e 491 del foglio di mappa 34.

Tutti e due i terreni sono classificati catastalmente come seminativo irriguo arborato che nelle tabelle della Commissione Provinciale Espropri relative all'anno 2019 e alla Regione Agraria n° 7 della provincia di Reggio Calabria riportano un valore di € 10.300 per ettaro che porta ad avere un valore del terreno pari a:

$0,0563 \text{ Ha} \times 10.300 \text{ €/Ha} = € 579,89$ per la particella 2816

$0,444 \text{ Ha} \times 10.300 \text{ €/Ha} = € 4.573,20$ per la particella 491

Con il secondo metodo di stima sulla base degli elementi acquisiti relativi ai prezzi di mercato si attribuisce al lotto per le sue caratteristiche un valore di 30.000 €/Ha e pertanto il valore complessivo del terreno è pari a:

$0,0563 \text{ Ha} \times 30.000 \text{ €/Ha} = € \mathbf{1.689,00}$ per la particella 2816

$0,444 \text{ Ha} \times 30.000 \text{ €/Ha} = € \mathbf{13.320,00}$ per la particella 491.

Nuova divisione dei lotti

Con provvedimento del 28-11-2018 il giudice dell'esecuzione dott. Sergio Malgeri † al fine di agevolare la liquidazione dei beni, per manifestazione di interesse all'acquisto di 1/2 del fabbricato della particella 866 e di 1/2 del terreno della particella 867; che risultavano conglobati in un unico lotto; dispone la scissione del lotto indicato nei due lotti 1 e 3.

La valutazione dei prezzi per i beni immobili oggetto della perizia è riportata nella tabella seguente, nella quale gli immobili considerati, come indicato precedentemente, sono divisi in 3 lotti; il primo costituito dalla particella 866 del foglio di mappa 32; il secondo costituito dalle particelle 491 e 2816 del foglio di mappa 34 ed il terzo costituito dalla particella 87 del foglio di mappa 32.

lotto	tipologia immobile	dati catastali	valore immobile al 2013 [€]	valore lotto al 2013 [€]
1	fabbricato	foglio di mappa 32 particella 867	232.400,00	232.400,00
2	terreno	foglio di mappa 34 particella 2816	1.689,00	15.009,00
	terreno	foglio di mappa 34 particella 491	13.320,00	
3	terreno	foglio di mappa 32 particella 866	4.109,00	4.109,00

Elencazione immobili

I 3 lotti in cui sono stati scorporati gli immobili vengono di seguito elencati con il valore ad essi attribuito:

1^ LOTTO: fabbricato di tipo residenziale con due piani f.t. di consistenza pari a 15,5 vani con annessa corte di pertinenza di mq 746 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Librandi riportato nel NCEU al foglio di mappa 32 particella 867, in ditta proprietario per 1000/1000.

PREZZO.....**€ 232.400,00**
(euro duecentotrentaduemilaquattrocento/00)

2^ LOTTO: terreno di mq 563 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Elisabetta riportato nel NCT al foglio di mappa 34 particella 2816 in ditta proprietario per 1.000/1.000 - terreno di mq 4.440 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Elisabetta riportato nel NCT al foglio di mappa 34 particella 491 in ditta proprietario per 1.000/1.000.

PREZZO.....**€ 15.009,00**
(euro quindicimilanove/00)

3^ LOTTO: terreno di mq 587 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Librandi riportato nel NCT al foglio di mappa 32 particella 866 in ditta proprietario per 2/4.

PREZZO.....**€ 4.109,00**
(euro quattromilacentonove/00)

TOTALE COMPLESSIVO **€ 251.518,00**
(euro duecentocinquantunomilacinquecentodiciotto/00)

ALLEGATI

- Nomina CTU
- Provvedimento nuova divisione lotti
- Visura catastale per soggetto della sig.ra Attachi Rosa Maria
- Quotazioni immobiliari secondo semestre 2021 (Zona C1 Comune di Gioiosa Ionica)
- Valori agricoli medi anno 2019 (Regiona Agraria n. 7 – Città Metropolitana di Reggio Calabria)
- Nota onorari e spese

La presente relazione si compone di n. 10 pagine oltre frontespizio e di n. 6 allegati; il Consulente Tecnico d'Ufficio nel ritenere di avere adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento od integrazione.

Con osservanza

Gioiosa Ionica, li 2-9-2022

Il C.T.U.

ing. Nicola Crisarà

04/03/2023

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedura Esecutiva N. 3-93 R. Es. Imm.

promossa da: BCI SpA

contro: ~~ADDA GIOVANNI~~

**Integrazione Elaborato Peritale
a seguito Udienza del 27-1-2023**

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. RICHIESTE CHIARIMENTI DEL CREDITORE PROCEDENTE	3
3. RISPOSTA ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI DEL CREDITORE PROCEDENTE.....	3
4. ELENCAZIONE IMMOBILI A SEGUITO RICHIESTA CHIARIMENTI DEL 27-1-2023	4

1. PREMESSA

Nell'udienza del 27-1-2023 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina Castaldo a seguito di quanto esposto dall'avv. ~~XXXXXXXXXX~~ per conto dell'avv. ~~XXXXXXXXXX~~, richiede alcune integrazioni all'elaborato peritale relativamente alle quote di proprietà ed ai corrispondenti valori di stima.

2. RICHIESTE CHIARIMENTI DEL CREDITORE PROCEDENTE

L'avv. ~~XXXXXXXXXX~~ pone in sede di udienza i seguenti quesiti:

1. *L'esperto ha stimato il bene di cui al lotto 3 solo per la quota di 2/4 sebbene il cespite sia stato pignorato per intero nell'ambito del Procedimento recante n. 8-2019 in danno dei signori ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~. Quanto a tale bene (Foglio 32 Part. 866) l'avv. ~~XXXXXX~~ chiede che il Giudice Esecutore voglia disporre la integrazione della perizia con riferimento al valore del bene.*
2. *Per il bene di cui al lotto 1 l'esperto indica quale unico proprietario la signora ~~XXXXXXXXXX~~, sebbene il cespite risulti essere anche di proprietà dei signori ~~XXXXXXXXXX~~ (il bene è stato correttamente pignorato nella procedura 54-2021).*

3. RISPOSTA ALLE RICHIESTE DI CHIARIMENTI DEL CREDITORE PROCEDENTE

In merito a quanto richiesto nell'udienza del 27-1-2023 dal creditore procedente si espone quanto segue:

1. Il valore di stima del terreno della particella 866 del foglio di mappa 32; riportato nella perizia depositata il 9-12-2022; è relativo alla totalità della proprietà ed è quello da considerare per la definizione del valore del bene pignorato. Si prende atto che in base al procedimento n. 8-2019 RGE; detto terreno era stato pignorato per intero agli esecutati, ognuno per i propri diritti di proprietà, pari a 2/4 della sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e di 1/4 ciascuno dei sig.ri ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.
2. Il fabbricato del foglio di mappa 32 della particella 867 contrariamente a quanto indicato nella perizia depositata il 9-12-2022 è di proprietà della sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per 2/4 e di 1/4 ciascuno dei sig.ri ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~. In base al procedimento n. 54-2021 RGE viene pignorata sia la quota di 2/4 di proprietà della signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ che la quota di 1/4 ciascuno dei signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~. Il valore indicato nella perizia depositata il 9-12-2022 relativo alla totalità del fabbricato, è quello da considerare per la definizione del valore del bene pignorato.

I chiarimenti riportati hanno indicato correttamente le quote di proprietà dei beni pignorati, il valore complessivo di stima dei beni, è quello indicato nella perizia depositata il 9-12-2022.

4. ELENCAZIONE IMMOBILI A SEGUITO RICHIESTA CHIARIMENTI DEL 27-1-2023

1^ LOTTO: fabbricato di tipo residenziale con due piani f.t. di consistenza pari a 15,5 vani con annessa corte di pertinenza di mq 746 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Librandi riportato nel NCEU al foglio di mappa 32 particella 867

- proprietà di 2/4 della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- proprietà di 1/4 del ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- proprietà di 1/4 della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.



Il valore del fabbricato risulta pari ad **€ 232.400,00 (duecentotrentaduemilaquattrocento/00)** per l'intera quota, ripartita secondo i frazionamenti indicati tra i soggetti eseguiti.

2^ LOTTO: terreno di mq 563 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Elisabetta riportato nel NCT al foglio di mappa 34 particella 2816 in ditta proprietario per 1.000/1.000 - terreno di mq 4.440 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Elisabetta riportato nel NCT al foglio di mappa 34 particella 491

- proprietà di 1000/1000 della sig.ra .

Il valore dei terreni risulta pari ad **€ 15.009,00 (quindicimilanove/00)** per l'intera quota.

3^ LOTTO: terreno di mq 587 sito nel Comune di Gioiosa Ionica alla C.da Librandi riportato nel NCT al foglio di mappa 32 particella 866

- proprietà di 2/4 della sig.ra 
- proprietà di 1/4 del sig. 
- proprietà di 1/4 della sig.ra .

Il valore del fabbricato risulta pari ad **€ 4.109,00 (quattromilacentonove/00)** per l'intera quota, ripartita secondo i frazionamenti indicati tra i soggetti eseguiti.

ALLEGATI

- Richiesta chiarimenti del creditore precedente (udienza del 27-1-2023)
- Pignoramento immobiliare (54-2021 RGE)
- Nota onorari e spese

La presente integrazione si compone di n. 5 pagine oltre frontespizio e di n. 3 allegati; il Consulente Tecnico d'Ufficio nel ritenere di avere adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento od integrazione.

Con osservanza

Gioiosa Ionica, li 4-3-2023

Il C.T.U.

ing. Nicola Crisarà