

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 58/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

ELBA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI s.p.a.

Avv.ti Alessandro Ghibellini, Stefano Ghibellini e Cinzia Oliveri

DEBITORE:

XX



Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
 - a. Verbale di Sopralluogo
 - b. Documentazione Ipocatastale
 - c. Visure Catastali - Visura Catastale storica
 - d. Planimetrie Catastali
 - e. Documentazione Fotografica
 - f. Risposta dell'ufficio tecnico del Comune di Benestare
 - g. Inquadramento Territoriale
 - h. Elaborati grafici – Pianta Planimetrica stato di fatto



Premessa

Io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino via Superstrada 106 n°. 57, ed iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Giuseppe Cadorna nell'Esecuzione Immobiliare n. 58/2021 promossa da Elba Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni (Partita Iva e C.F. 05850710962) con sede legale e direzione generale a Milano in via Mecenate, n° 90 (creditore procedente), contro il signor

XX
XXXXXX (debitore).

Prestato giuramento il 25/07/2022, venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

- a. *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna e inidoneità;*
- 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 locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- e. *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- f. *indichi eventuali vincoli storici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail architalv@libero.it - PEC mcalvaro@oappc-rc.it

P. I.V.A.02061500803



- g.** *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- h.** *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- i.** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j.** *in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k.** *dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica*
- l.** *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);*
- m.** *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n.** *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggetta*



bili 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;*
- p. Alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale di porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specializzazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);*
- q. terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;*
- r. compaia alla predetta udienza, al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).*



BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Civile abitazione su due livelli sita in Benestare (RC) in Contrada Cullaro, snc, riportata al Catasto Fabbricati Foglio 17, Particella 276, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 17,5 vani – Dati di superficie 560 mq.

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dopo la visione di tutta la documentazione acquisita. Documentazione apparsa immediatamente contrastante in quanto, dal catasto l'immobile viene classificato come Categoria A2 - classe 1, abitazioni di tipo civile anche se a basso reddito, ma dal sopralluogo appare subito come un "rudere" non abitabile.

Il sopralluogo è avvenuto giorno 25 del mese di Luglio 2022, dopo regolare invito delle parti in causa. In quell'occasione sono stati effettuati appositi rilievi fotografici, analitici e metrici.

L'abitazione consiste in una costruzione in muratura mista, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 276, composta da n° 2 piani fuori terra, per un totale di mq 560.

In realtà dalle indagini effettuate si evidenzia subito che trattasi di costruzione di epoca molto remota, in cattivo stato di conservazione. Presenta le strutture orizzontali dei solai parzialmente crollati e quelli rimasti particolarmente fatiscenti. Anche le scale per l'accesso al piano superiore risultano parzialmente crollate e di conseguenza non è possibile accedervi per effettuare i dovuti rilievi metrici; le murature verticali presentano parti strutturali importanti mancanti. L'immobile risulta privo di infissi esterni ed interni.

In generale l'immobile oggetto di stima si trova in una situazione di degrado e di abbandono e ciò si evince dalla folta vegetazione interna ed esterna alla struttura e in più dalla presenza di rifiuti solidi e ingombranti che non hanno permesso di effettuare i dovuti rilievi metrici interni all'edificio. Le indagini metriche effettuate riguardano esclusivamente il perimetro esterno e parti del piano terra.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato al Signor XXXXXXXXXXXXXXX, unico proprietario. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Benestare, in zona Omogenea di tipologia "E" Aree Miste Agricolo-Boschive. L'immobile è servito sulla parte frontale dalla Strada Provinciale 2 dir.

Allegato a: Verbale di Sopralluogo



Risposte ai quesiti

Quesito a.

Prima di ogni attività, 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;

ISCRIZIONI

Iscrizione del 10/06/2019 – Registro Particolare 703 Registro Generale 8829

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE repertorio 3609/9419 del 05/06/2019

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Soggetti a favore: Elba Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni (Partita Iva e C.F. 05850710962) con sede legale e direzione generale a Milano in via Mecenate, n° 90.

Soggetti contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Locri il 29/07/1967.

Immobile iscritto: Civile abitazione su due livelli sita in Benestare (RC) Contrada Cullaro, snc, riportata al Catasto Fabbricati Foglio 17, Particella 276, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 17,5 vani – Dati di superficie 560 mq. escluso aree scoperte, Rendita €948,99;

Iscrizione del 18/01/2021 – Registro Particolare 450 Registro Generale 675

Pubblico ufficiale TRIBUNALE repertorio 426 del 30/03/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: Elba Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni (Partita Iva e C.F. 05850710962) con sede legale e direzione generale a Milano in via Mecenate, n° 90.

Soggetti contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile iscritto: Civile abitazione su due livelli sita in Benestare (RC) Contrada Cullaro, snc, riportata al Catasto Fabbricati Foglio 17, Particella 276, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 17,5 vani – Dati di superficie 560 mq. escluso aree scoperte, Rendita €948,99;



XX.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Benestare, in zona Omogenea di tipo "E" (Aree Miste Agricolo-Boschive). L'immobile risulta limitante con un giardino di pertinenza su tre lati, mentre il lato frontale limita con la strada secondaria identificata come Strada Provinciale 2 dir. Cullaro.

L'immobile oggetto di stima in realtà può essere considerato un "rudere", è completamente privo di infissi, sia interni che esterni, la copertura è per gran parte inesistente e quello che rimane è pericolante, con travi penzolanti tenuti da muri perimetrali sottoposti per lungo tempo ad agenti atmosferici. Vi sono nel piano terra parti strutturali mancanti. Il piano superiore non è raggiungibile in quanto le scale sono per gran parte crollate e la parte rimanente è pericolante. Non si conosce l'esatta data di costruzione dell'immobile, l'ufficio tecnico del comune di Benestare lo identifica come "costruzione di epoca molto remota". Inoltre non esiste alcuna documentazione, né il rilascio di autorizzazioni o licenza edilizia, certificazioni di agibilità o abitabilità.

L'immobile confina ad est con Foglio 17 particella 277 e particella 61 di proprietà dello stesso sig XXXXXXXXXXXX, ad ovest Foglio 17 particella 133 altra ditta, oggi la part. 133 è di fatto strada. Inoltre l'abitazione confina nella parte frontale con la strada Provinciale 2 dir. Cullaro.

La documentazione catastale corrisponde a quanto riportato nell'atto del pignoramento.

Allegato c: Visure Catastale, Visura Catastale Storica

Allegato d: Planimetrie Catastali

Allegato e : Documentazione Fotografica

Quesito 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;

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato idoneo sopralluogo e verifica, presso i beni oggetto di pignoramento, nonché presso gli uffici pubblici interessati.

L'immobile è accatastato come Civile abitazione su due livelli, sito in Benestare (RC) in Contrada Cullaro, snc, riportato al Catasto Fabbricati Foglio 17, Particella 276, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 17,5 vani – Dati di superficie 560 mq. - Rendita €948,99 (*Allegato c*).

L'ufficio tecnico del comune di Benestare lo identifica come "costruzione di epoca molto remota", in quanto non si conosce l'esatta data di costruzione dell'immobile, inoltre in tale ufficio non esiste alcuna documentazione, né il rilascio di autorizzazioni o licenza edilizia, certificazioni di agibilità o abitabilità.

Allegato f: Risposta dell'ufficio tecnico del Comune di Benestare



Quesito d.

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

L'immobile risulta intestato al Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** il quale risulta unico proprietario del bene.

Il fabbricato, visto lo stato di forte degrado e di abbandono, non è agibile e per questo motivo non esiste alcun contratto d'affitto.

Quesito 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;

Non risultano vincoli sul bene oggetto di pignoramento e non esistono oneri di natura condominiale in quanto si tratta di un'unità immobiliare indipendente.

Quesito f.

indichi eventuali vincoli storici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Non esistono vincoli sul bene oggetto di pignoramento.

L'immobile ha delle caratteristiche architettoniche ornamentali, tuttavia non possiamo considerarle di pregio. Da indagini locali risulta essere un edificio adibito a frantoio non più in uso da moltissimi anni e di epoca incerta.

Quesito g.

dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



Non esistono oneri di natura condominiale in quanto si tratta di un'unità immobiliare indipendente. Il Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, risulta unico proprietario del bene.

Quesito 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;

Sul bene oggetto di pignoramento non esistono spese fisse o straordinarie o scadute condominiali in quanto si tratta di un'unità immobiliare indipendente.
Non sussistono inoltre oneri di natura condominiale e non esistono altri procedimenti giudiziari.

Quesito i.

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico o altre formalità che riguardino servitù pubbliche o di superficie, oneri di affrancazione o riscatto.

Quesito j.

previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di demolizione);



Non si conosce l'epoca di costruzione dell'immobile. Lo stesso ricade in Zona Territoriale Omogenea di Tipo "E" area misto Agricola-Boschiva.

Non possiamo dire che il fabbricato è abusivo in quanto costruito in data antecedente il 1942. Per tale motivo, la costruzione non necessita di titolo edilizio. L'obbligo di titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942).

Allegato g : Inquadramento Territoriale

Quesito k.

dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica

L'immobile non è e non può essere dotato di attestazione energetica in quanto è in uno stato di forte degrado.

Quesito l.

determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €ZZZ);

Criteri di stima

Civile abitazione indipendente a due piani fuori terra, situata in Località Cullaro del Comune di Benestare (RC)

L'immobile oggetto di stima comprende un **totale di mq 560,00** distribuiti su due livelli. Tuttavia **verrà considerato solo il piano terra in quanto il piano primo era inaccessibile a causa del crollo parziale delle scale e di parte dei solai intermedi e di conseguenza non è**



stato possibile effettuare i relativi rilievi metrici.

piano terra – Superficie mq 457,75

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Si è detto che l'immobile oggetto di stima non è agibile pertanto, contrariamente a quanto potrebbe risultare dalle visure catastali, lo stesso al momento non ha rendita. Questa circostanza quindi esclude a priori la possibilità di fare una valutazione attraverso la rendita catastale. A parere dello scrivente, pur partendo con il considerare la quotazione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), il criterio di stima possibile per l'immobile in questione è quello della stima sommaria con una valutazione in mq della superficie utile, questo perché come si è detto in premessa, non è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico completo dell'immobile.

Partendo, come detto, dalla quotazione immobiliari OMI, riferita al primo semestre del 2022, che parte da un minimo di €340 ad un max di € 470,00 al mq. dove viene considerato uno stato conservativo normale (dalle foto si evidenzia che lo stato conservativo dell'immobile oggetto di stima non è normale ma in uno stato di forte degrado), si è passati a considerare

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: REGGIO CALABRIA							
Comune: BENESTARE							
Fascia/zona: Extraurbana/LDC. PERRONE, PIRARELLI, SOCCORSO, VARACALLI E RIMANENTE TERRITORIO IN ZONA RURALE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	470	L	1,1	1,6	L

le quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni. Si è giunti, considerando tutti i criteri sopra citati alla determinazione del valore dell'immobile come sotto specificato.

Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

- Superficie utile coperta e non coperta
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



PREZZO UNITARIO DI MERCATO**Premessa**

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Per considerare il valore del fabbricato si è preso in considerazione:

- lo stato di conservazione dell'immobile,
- l'impossibilità di eseguire un rilievo planimetrico completo dell'immobile,
- le indagini effettuate su beni analoghi a quelli oggetto di stima,
il valore di mercato risulta pari a **€/mq 200,00**.

STIMA DEI BENI

Quota 1000/1000 **XX**

Civile abitazione su due livelli sita in Benestare (RC) in Contrada Cullaro, snc, riportata al Catasto Fabbricati Foglio 17, Particella 276, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 17,5 vani – Dati di superficie 560 mq. - Rendita €948,99.

Superficie rilevata piano terra = €/mq 457,75

Stima

Sup. piano terra * Valore di Mercato =

mq. 457.75* €200,00 = **€ 91.550,00**

Totale Valore Stima: € 91.550,00

Quesito m.

per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Allegato h: Elaborati grafici – Pianta Planimetria Stato di fatto

Quesito n.

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni esecutivi sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipoteca – catastale – tributi speciali e tutto ciò che è previsto dalla legge vigente, tutti da

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail architalv@libero.it - PEC mcavaro@oappc-rc.it

P. I.V.A.02061500803



calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Conclusioni

In riferimento a quanto esposto sopra è possibile concludere quanto segue:

- la presente relazione di stima è relativa ad una **civile abitazione a 2 piani fuori terra sita in Località Cullaro, snc Comune di Benestare (RC), riportata al Catasto Fabbricati Foglio 17, Particella 276, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 17,5 vani – Dati di superficie 560 mq. - Rendita €948,99.** ricade in Zona Territoriale Omogenea di Tipo “E” area misto Agricola-Boschiva. Di proprietà del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, unico proprietario.
- Dalle indagini effettuate si evidenzia subito che trattasi di costruzione di epoca molto remota, in cattivo stato di conservazione; presenta strutture sia orizzontali che verticali parzialmente crollate e quelle rimaste particolarmente fatiscenti. Non è stato possibile procedere al rilievo planimetrico del piano superiore per la pericolosità ed inagibilità delle strutture.
- Non esiste alcuna documentazione, né il rilascio di autorizzazioni o licenza edilizia, certificazioni di agibilità o abitabilità (trattasi di immobile costruito in data antecedente il 1942). Il fabbricato, visto lo stato di forte degrado e di abbandono, non è agibile e per questo motivo non esiste alcun contratto d’affitto.
- Il criterio di stima utilizzato è sommario, prendendo come punto di riferimento le quotazioni OMI ed effettuando indagini in loco con caratteristiche dell’immobile simili.
- il valore di mercato considerato risulta pari a **€/mq 200,00.**
- **la Superficie rilevata piano terra = €/mq 457,75**
- **Totale Valore Stima: € 91.550,00**



Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Il Consulente tecnico d'Ufficio
(*arch. Maria Carmela Alvaro*)



Allegato a
Verbale di Sopralluogo



Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedimento 58/2021
 ELBA ASSICURAZIONI E RASSICURAZIONI: CONTR CAPOATECO GIUSEPPE

VERBALE DI SOGGETTO

Il giorno 31 del mese di Aprile dell'anno duemilaventiduesimo (2022) e corso di un ritardo di circa due ore e precisamente invece delle 10.00, ore predeterminate per Tempo, alle ore 12.15, in Contrada Lulloro s.m.c. corrispondente al foglio 17 pert. 278 nel Comune di Benadone si ritrovano alle ore 12.15 i signori:

- Capoteco Giuseppe in qualità di proprietario
- Sesto Paolo in qualità di esecutore del sottoseguito C.T.U.

oltre al sottoscritto C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro
 Alla presenza degli intervenuti si procede alle visite dell'immobile.

L'immobile risulta non agibile senza rif. interni ed esterni il tetto è alquanto inconsistente, non è possibile visionare il Piano superiore in quanto il gruppo scala è quasi incedente. Si procede con la misurazione dell'esterno (perimetro) che coincide con quanto riportato al catasto (m²).

Si procede ulteriormente con le foto dell'immobile oggetto di stima.

Inoltre poiché il sottoscritto non ha nulla più da esonerare e in più il proprietario non ha da aggiungere o dichiarare nulla, il seguente verbale viene chiuso alle ore 13.30. Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

F. Capoteco
 Sesto Paolo

C.T.U. Maria Carmela Alvaro

Allegato b

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE



Ispezione telematica

Ispezione n. T384541 del 10/10/2022

per immobile

Motivazione 0

Richiedente BNCBBR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BENESTARE (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 17 - Particella 276

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 10/10/2022

Elenco immobili

Comune di BENESTARE (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00276 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/02/2011 - Registro Particolare 2086 Registro Generale 2820
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 24695/12112 del 08/02/2011
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 10/06/2019 - Registro Particolare 703 Registro Generale 8829
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3609/9419 del 05/06/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE del 18/01/2021 - Registro Particolare 45 Registro Generale 675
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 426 del 30/03/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 26/03/2021 - Registro Particolare 343 Registro Generale 4930
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 877 del 08/07/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 20/12/2021 - Registro Particolare 18268 Registro Generale 21815
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1299 del 24/11/2021



Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/10/2022 Ora 19:14:40
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T384541 del 10/10/2022

per immobile

Motivazione 0

Richiedente BNCBBR

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Allegato c

Visure Catastali - Visura Catastale storica



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/07/2022

Dati identificativi: Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 276

Classamento:

Rendita: **Euro 948,99**

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **17,5 vani**

Indirizzo: CONTRADA CULLARO n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **563 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **525 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/05/2016 Pratica n. RC0066071 in atti dal 10/05/2016
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17901.1/2016)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.RC0264659/2007

> **Dati identificativi**

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 276

COSTITUZIONE del 13/06/2007 Pratica n. RC0264659
in atti dal 13/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1041.1/2007)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 276

> **Indirizzo**

CONTRADA CULLARO n. SNC Piano T-1

COSTITUZIONE del 13/06/2007 Pratica n. RC0264659
in atti dal 13/06/2007 COSTITUZIONE (n. 1041.1/2007)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 948,99**
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **17,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2008
Pratica n. RC0056848 in atti dal 22/02/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4683.1/2008)
Notifica effettuata con protocollo n. RC0080066 del
13/03/2008

> Dati di superficie

Totale: **563 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **525 m²**

VARIAZIONE del 10/05/2016 Pratica n. RC0066071 in
atti dal 10/05/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 17901.1/2016)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
13/06/2007, prot. n. RC0264659
Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI
E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.RC0264659/2007

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. CAPOGRECO Giuseppe**
(CF CPGGPP67L29D976Y)
nato a LOCRI (RC) il 29/07/1967
Diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/02/2011 Pubblico ufficiale FEDERICO
SALVATORE Sede ROCCELLA IONICA (RC)
Repertorio n. 24695 registrato in data - DONAZIONE
ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.
2086.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti
dal 10/02/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/09/2022

Dati identificativi: Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 276

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**


Foglio 17 Particella 276

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **860 m²**

> Dati identificativi

 **dall'impianto al 11/05/2007**

Immobile predecessore

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 62

Impianto meccanografico del 10/05/1976

 **dal 11/05/2007**

Immobile attuale

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 276

Tipo Mappale del 11/05/2007 Pratica n. RC0188363 in atti dal 11/05/2007 (n. 188363.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 62

> Dati di classamento

 **dall'impianto al 24/05/1989**

Immobile predecessore

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 62

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Impianto meccanografico del 10/05/1976

Particella con qualità: **FABB PROMIS** Superficie:
1.110 m²



Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

☞ dal 24/05/1989 al 11/05/2007

Immobile predecessore

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 62

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FABB PROMIS** Superficie:
860 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 24/05/1989 (n. 176)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **BENESTARE (A780) (RC)**
Foglio 17 Particella 133

☞ dal 11/05/2007

Immobile attuale

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 276

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
860 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 11/05/2007 Pratica n. RC0188363 in
atti dal 11/05/2007 (n. 188363.1/2007)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **BENESTARE (A780) (RC)**
Foglio 17 Particella 62

> Altre variazioni

☞ dal 01/10/2007

Immobile attuale

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**

Foglio 17 Particella 276

VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/06/2007 Pratica n.
RC0360920 in atti dal 01/10/2007 PARTICELLA
CENSITA URBANO (n. 36292.1/2007)

Annotazioni: comprende le part.62 sub 1 e 2

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Comune: **BENESTARE (A780) (RC)**
Foglio 17 Particella 62 Subalterno 2
Foglio 17 Particella 62 Subalterno 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Catasto terreni

Visura attuale per immobile soppresso

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi alla data di soppressione**

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**
Foglio **17** Particella **62** Subalterno **1**
Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 13/06/2007, pratica n. RC0360920, in atti dal 01/10/2007 - **VARIAZIONE D'UFFICIO - PARTICELLA CENSITA URBANO** (n.36292.1/2007)

La dichiarazione di Variazione d'ufficio ha:

Comune: **BENESTARE (A780) (RC)**

- **soppresso i seguenti immobili:**
Foglio **17** Particella **62** Subalterno **1**
Foglio **17** Particella **62** Subalterno **2**

- **variati i seguenti immobili:**
Foglio **17** Particella **276**

Annotazioni: UNITA AL N 276

> **Situazione del terreno alla data della soppressione**

Classamento:

Particella con qualità:

- **Intestati alla data della soppressione:**

> **1. IURATO Carmela (CF RTICML44D50G905N)**

nata a PORTIGLIOLA (RC) il 10/04/1944

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Visura telematica esente per fini istituzionali



Catasto terreni
Visura attuale per immobile soppresso
Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi alla data di soppressione**

Comune di **BENESTARE (A780) (RC)**
Foglio 17 Particella 62 Subalterno 2
Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 13/06/2007, pratica n. RC0360920, in atti dal 01/10/2007 - **VARIAZIONE D'UFFICIO - PARTICELLA CENSITA URBANO** (n.36292.1/2007)

La dichiarazione di Variazione d'ufficio ha:

Comune: **BENESTARE (A780) (RC)**

- **soppresso i seguenti immobili:**
Foglio 17 Particella 62 Subalterno 1
Foglio 17 Particella 62 Subalterno 2

- **variati i seguenti immobili:**
Foglio 17 Particella 276

Annotazioni: UNITA AL N 276

> **Situazione del terreno alla data della soppressione**

Classamento:

Particella con qualità:

- **Intestati alla data della soppressione:**

➤ **1. IURATO Carmela (CF RTICML44D50G905N)**

nata a PORTIGLIOLA (RC) il 10/04/1944

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Visura telematica esente per fini istituzionali



Allegato d
Planimetrie Catastali



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Calabria

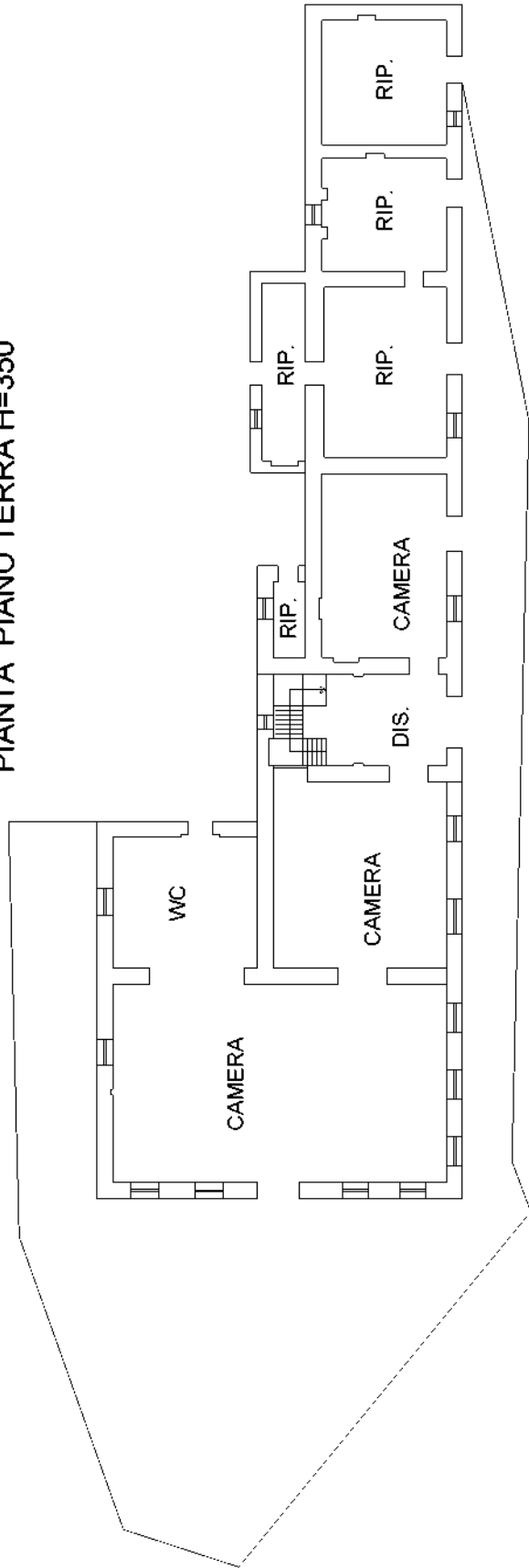
Dichiarazione protocollo n. RC0264659 del 13/06/2007
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Benestare
Contrada Cullaro civ. SMC

Identificativi Catastali:
Sezione: 17
Foglio: 17
Particella: 276
Subalterno:

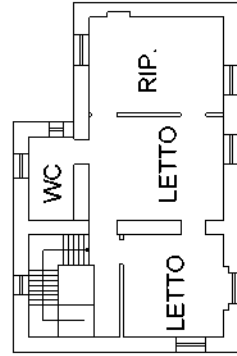
Compilata da:
Capogreco Giuseppe
Iscritto all'albo:
Periti Agrari
Prov. Reggio Calabria N. 298

Scheda 1: 200

PIANTA PIANO TERRA H=350



PIANTA PRIMO PIANO HM 300



Ultima planimetria in atti

Allegato e
Documentazione Fotografica





Foto1. Prospetto principale – strada Statale 2 dir. Località Cullaro.



Foto2. prospetto laterale





Foto 3.e 4. Parti strutturali mancanti





Foto5. Ingresso e vano scale



Foto 6. Parti restanti del solaio

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC)– Cell. 3283093607

e-mail architalv@libero.it - PEC mcalvaro@oappc-rc.it

P. I.V.A.02061500803





Foto5. Ingresso e vano scale

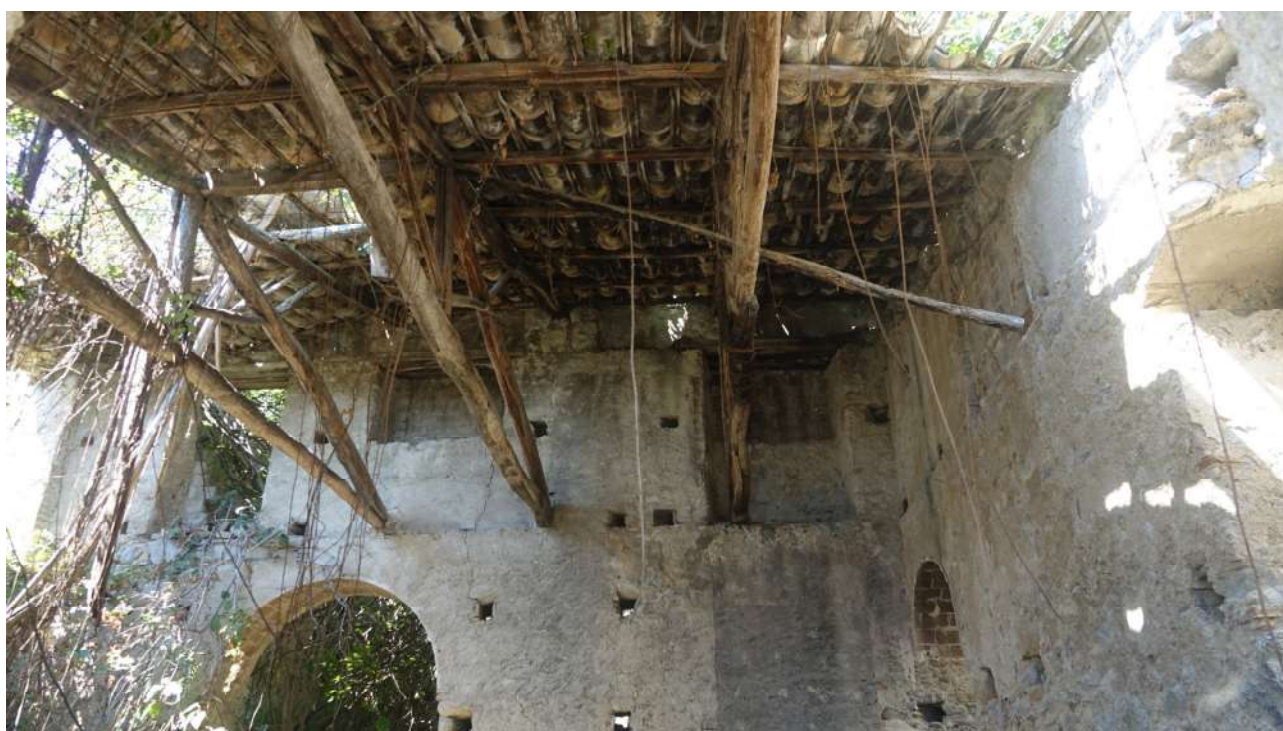


Foto 6. Parti restanti del solaio

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC)– Cell. 3283093607

e-mail architalv@libero.it - PEC mcalvaro@oappc-rc.it

P. I.V.A.02061500803





Foto 7. Parti interne



Foto 8. Prospetto esterno lato strada statale 2 dir. Località Cullaro

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC)– Cell. 3283093607

e-mail architalv@libero.it - PEC mcalvaro@oappc-rc.it

P. I.V.A.02061500803



Allegato f

Risposta dell'ufficio tecnico del Comune di Benestare





COMUNE DI BENESTARE

89030 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
- AREA TECNICO MANUTENTIVA -

(0964) 68032 - P. IVA: 00731330809 - C.C.P. 12449898
web: www.comune.benestare.rc.it
e-mail: uff.tecnico.benestare@asmepec.it

Prot.n. 5554

del 22.09.2022

OGGETTO : Richiesta atti relativi al fabbricato, particella 276 ricadente nel Catasto fabbricati del Comune di Benestare al foglio di mappa n. 17.---

AL C.T.U.
Dott. Arch. Maria Carmela ALVARO
Via Superstrada 106 n. 57
89034 - BOVALINO (RC)
PEC: mcalvaro@oappc-rc.it

Con riferimento alla Vs. richiesta di cui in oggetto, assunta al protocollo di questo Comune al n. 92329 del 23.08.2022, si comunica alla S.V. che da ricerca effettuata agli atti di questo Ente per il fabbricato riportato in catasto al foglio di mappa n. 17, particella n. 276, categ. A/2, classe 1, intestato a Capogreco Giuseppe, nato a Locri (RC) il 29.07.1967, non risulta alcuna documentazione né il rilascio di licenza e/o autorizzazione edilizia, certificazione di agibilità, abitabilità e/o usabilità -

Inoltre, si evidenzia che la realizzazione del fabbricato sopra indicato risale ad epoca molto remota.-

In allegato, visure catastali



Il RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
- Arch. Carlo Scopacasa -



Allegato g

Inquadramento Territoriale



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

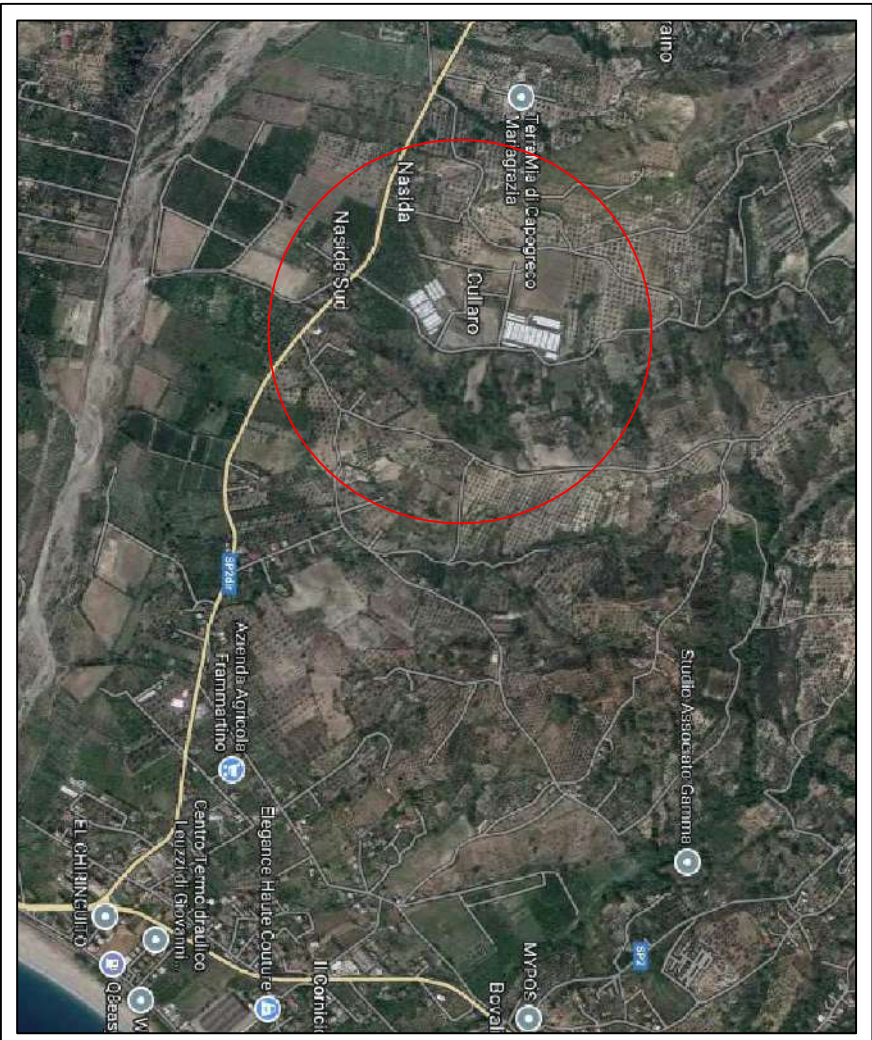
ELBA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.p.A.

CONTRO

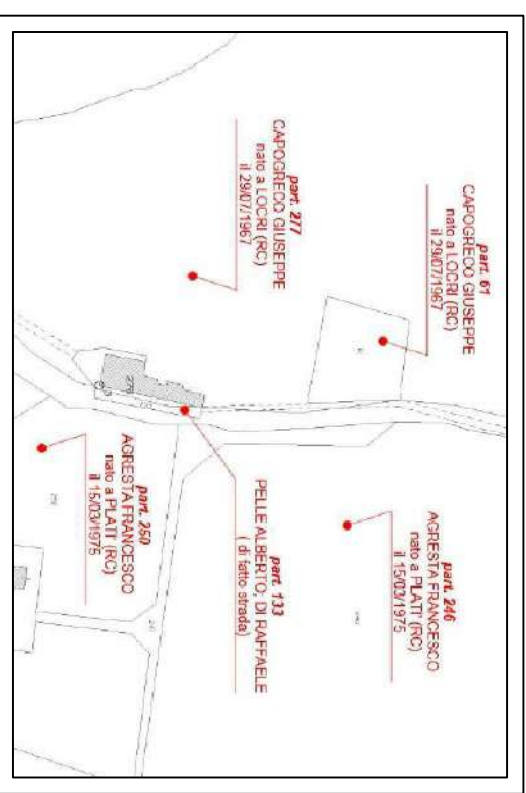
CAPOGRECO GIUSEPPE (C.F. CPGGPP67L2976Y)

PROCEDIMENTO N° 58/2021

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 17 - PART. 276 - CAT. A/2 - CLASSE 1 TOTALE MQ. 560 - CONTRADA CULLARO, SNC - BENESTARE (RC)

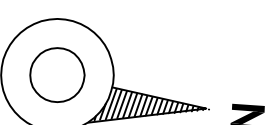


Ortofoto



Stralcio Foglio di Mappa 17 part. 276 e particelle limitrofe

Vista aerea del fabbricato oggetto di stima.



Allegato g

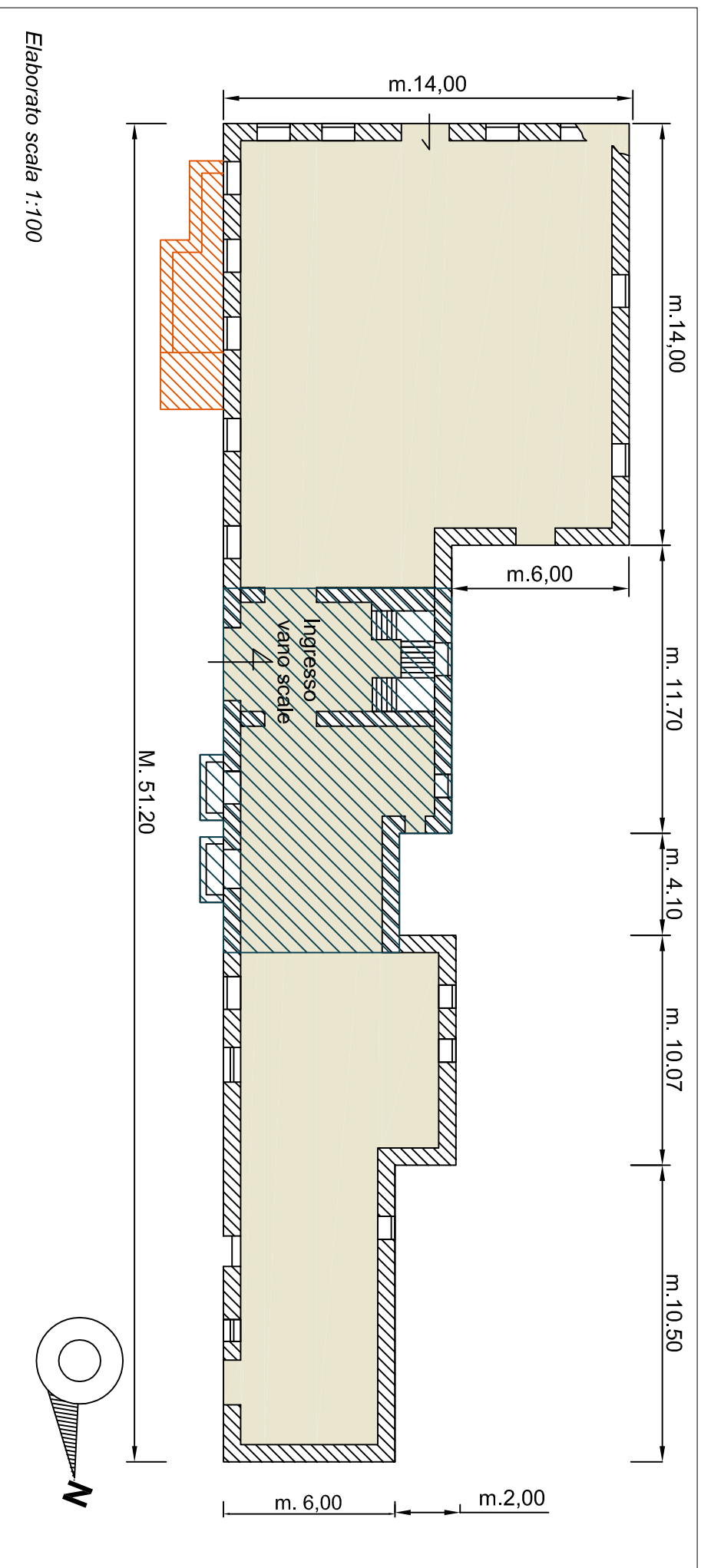
C.T.U.: arch. Maria Carmela Alvaro

Allegato h

Elaborati grafici – Pianta Planimetrica stato di fatto




IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 17 - PART. 276 - CAT. A/2 - CLASSE 1 TOTALE MQ. 560 - CONTRADA CULLARO, snc - BENESTARE (RC)



Elaborato scala 1:100

Allegato h: Pianta planimetrica - stato di fatto

LEGENDA:  totale superficie piano terra mq. 457,75



strutture esterne al fabbricato - contenitori di acqua



area piano superiore dove non è stato possibile accedervi a causa di problemi strutturali

C.T.U: arch. Maria Carmela Alvaro