

TRIBUNALE DI LOCRI

Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.5/2024 R.Es.Imm.

tra Yoda spv Srl

C.T.U.:Dr.ing.Rodolfo Schirripa



## INDICE

Relazione di stima dei beni

ALLEGATO n.1 :

Visura attuale e storica Catasto Fabbricati foglio 15 particella 622 sub 3 e  
Visura attuale catasto fabbricati foglio 15 part 622 sub 5 comune di  
Monasterace

Visura storica Catasto Terreni foglio 15 part 622 ex part 618 Comune di  
Monasterace

Visura storica per immobile foglio 15 part 622 sub 1 e sub 2 comune di  
Monasterace

Planimetria foglio 15 particella 622 sub 3 comune di Monasterace  
(rilasciata dal catasto) e planimetria foglio 15 part 622 sub 5 creata dal  
sottoscritto

Foglio di mappa 15 del Comune di Monasterace

Elaborato planimetrico foglio 15 particella 622 del Comune di  
Monasterace

ALLEGATO n.2: Documentazione tecnico-amministrativa rilasciata dal  
comune di Monasterace composta da:

- a) Pratica edilizia con prot n.1466 del 12 marzo 2007 avente per  
oggetto: riferimento concessione edilizia prot 811 del 03 03 1999 richiesta  
rilascio permesso a costruire per progetto di variante rilasciata alla signora  
[redacted], n. 10/06/49 comproprietaria insieme al  
dottor [redacted] l'immobile mappale 574 foglio 15 comune  
di Monasterace
- b) Rilascio permesso a costruire n 1466 pratica edilizia n 8 prot n 1466 del  
12 03 2007 con la quale lo sportello unico per l'edilizia del comune di  
Monasterace alla ditta [redacted] autorizza la  
costruzione
- c) Relazione tecnica illustrativa Progetto di variante per la costruzione del  
corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi

di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dall'ing Maurizio Armocida

d) Relazione tecnica integrativa Progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dall'ing Maurizio Armocida

e) Richiesta datata 04 07 2007 indirizzata al responsabile dell'area tecnica con prot 4173 avente per oggetto; Voltura permesso a costruire n 1466 pratica edilizia n 8 prot 1466 del 12 03 2007 presentata

f) atto Notaio Andreacchio di Soverato rep 65215 n 19216 racc. del 15 06 2007 parte alienante :

certificato di destinazione urbanistica comune di Monasterace prot 395 del 15 06 2007

g) Calcolo delle superfici per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida committenti

h) ricevuta pagamento bollettino postale di importo di 1368,27 euro datato 04/04/2007 eseguito da per costo di costruzione e oneri di urbanizzazione complesso residenziale corpo fabbrica F

i) Sezioni trasversali 1:250 per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida committenti

l) Computo plano-volumetrico per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina

del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida committenti \_\_\_\_\_

m) secondo Computo plano-volumetrico per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing \_\_\_\_\_

n) comunicazione avente per oggetto richiesta permesso di costruire in variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale, a più corpi di fabbrica, da erigersi alla via Lupa della frazione Marina -Comunicazione di avvio del procedimento, datata 13 03 2007 prot n 1516 da parte del responsabile del procedimento geom. Francesco Coluccio dell'area tecnica manutentiva dell'ufficio urbanistica indirizzata alla signora \_\_\_\_\_

o) Prospetto per la determinazione del costo di costruzione Comune di Monasterace ufficio tecnico-urbanistica

p) prospetto per la determinazione del costo di costruzione concessionario \_\_\_\_\_ comunicazione della costruzione via Lupa fraz. Marina destinazione della costruzione residenziale

q) Documentazione predisposta dall'ing. Maurizio Armocida prot n 1973 del 30 03 2007 avente per oggetto Lavori di demolizione ordinanza n 1 del 5 marzo 200 atto stragiudiziale di invito, diffida e costituzione in mora, notificato in data 23 febbraio 2007.

r) atto stragiudiziale di invito, diffida e costituzione in mora, redatto da \_\_\_\_\_ is prot 112 comune di Monasterace datato 26 febbraio 2007

s) progetto di Variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida c \_\_\_\_\_ con estratto di mappa 1:1000 del foglio di mappa 15 ,planimetria quotata 1:400 ,pianta piano garage 1:100,pianta piano zona giorno 1:100,pianta piano zona notte 1:100,prospetto est 1:100,sezione aa 1:100

t)Relazione tecnico-giuridica del responsabile del procedimento geom.Francesco Coluccio,sull'intervento per la proposta di provvedimento in base alla richiesta presentata dalla s' \_\_\_\_\_ a domanda presentata in data 12 03 2007 prot.gen. n 1466 parere finale favorevole del 29 03 2007

ALLEGATO n.3: Convocazione alle parti per inizio operazioni di consulenza tecnica

ALLEGATO n.4: Verbale di visita

ALLEGATO n.5: copia atto notarile rilasciato da archivio notarile di Reggio Calabria redatto dal notaio Salvatore Federico

ALLEGATO n.6: Ispezione ipotecaria del 08/04/2024

ALLEGATO n.7: Richiesta documentazione tecnico-amministrativa al Dirigente Area Tecnica del Comune di Monasterace

ALLEGATO n.8: Richiesta autorizzazione Giudice per accatastamento sottotetto

ALLEGATO n.9: n 22 fotografie scattate il 24/04/2024

ALLEGATO n.10: c\_\_\_\_\_ .mo  
e dei suoi familiari



TRIBUNALE DI LOCRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura n.5/2024 R.Es.Imm.

tra Yoda spv Srl

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI BENI

Premessa:

Con Ordinanza del 03/04/2024, il G.Es. Dr.ssa Mariagrazia Galati ha nominato il sottoscritto C.T.U. nella esecuzione in epigrafe, ponendogli i seguenti quesiti:

- a) verifichi, prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art.567, secondo comma cod. proc.civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o 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, autorizza 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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;  
**ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;

- 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini 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 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 prestazione energetica;

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

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 da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione 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 precedenti 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 di posta ordinaria;

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).





## RISPOSTE AI QUESITI

a) prima di ogni attività,.....ecc.

1) Preliminarmente lo scrivente, in data 08/04/24, ha controllato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma Cod.Proc.Civ.(nuovo testo).

Il sottoscritto si è procurato, tramite Agenzia del Territorio di Reggio Calabria le visure catastali dei fabbricati oggetti di pignoramento di proprietà (

Inoltre, tramite l'ufficio provinciale di Reggio Calabria dell'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ha effettuato ispezione ipotecaria ed ha ottenuto i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 8 aprile 2024, lo scrivente richiedeva al Responsabile Area Tecnica Settore Urbanistica del Comune di Monasterace copia degli atti autorizzativi per l'edificazione del fabbricato.

L'ufficio suddetto, in data 23 aprile 2024, rilasciava direttamente al ctu che si recava allo sportello unico edilizia, copia degli atti costituiti da:

a) Pratica edilizia con prot n.1466 del 12 marzo 2007 avente per oggetto:riferimento concessione edilizia prot 811 del 03 03 1999 richiesta rilascio permesso a costruire per progetto di variante rilasciata \_\_\_\_\_ comproprietaria insieme al dottor \_\_\_\_\_ mobile mappale 574 foglio 15 comune di Monasterace

b) Rilascio permesso a costruire n 1466 pratica edilizia n 8 prot n 1466 del 12 03 2007 con la quale lo sportello unico per l'edilizia del comune di Monasterace al \_\_\_\_\_ autorizza la costruzione

c) Relazione tecnica illustrativa Progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di



mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dall'ing Maurizio Armocida

d) Relazione tecnica integrativa Progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dall'ing Maurizio Armocida

e) Richiesta datata 04 07 2007 indirizzata al responsabile dell'area tecnica con prot 4173 avente per oggetto; Voltura permesso a costruire n 1466 pratica edilizia n 8 prot 1466 del 12 03 2007  
da ing Maurizio Armocida

f) atto Notaio Andreacchio di Soverato rep 65215 n 19216 racc. del 15 06 2007 parte alienante: [redacted], [redacted], [redacted] imo contenente

certificato di destinazione urbanistica comune di Monasterace prot 395 del 15 06 2007

g) Calcolo delle superfici per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida

h) ricevuta pagamento bollettino postale di importo di 1368,27 euro datato 04/04/2007 eseguito da [redacted] per costo di costruzione e oneri di urbanizzazione complesso residenziale corpo fabbrica F

i) Sezioni trasversali 1:250 per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida

l) Computo plano-volumetrico per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida



m) secondo Computo plano-volumetrico per progetto di variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing

n) comunicazione avente per oggetto richiesta permesso di costruire in variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale, a più corpi di fabbrica, da erigersi alla via Lupa della frazione Marina - Comunicazione di avvio del procedimento, datata 13 03 2007 prot n 1516 da parte del responsabile del procedimento geom. Francesco Coluccio dell'area tecnica manutentiva dell'ufficio urbanistica indirizzata

o) Prospetto per la determinazione del costo di costruzione Comune di Monasterace ufficio tecnico-urbanistica

p) prospetto per la determinazione del costo di costruzione concessionario della costruzione della costruzione via Lupa fraz. Marina destinazione della costruzione residenziale

q) Documentazione predisposta dall'ing. Maurizio Armocida prot n 1973 del 30 03 2007 avente per oggetto Lavori di demolizione ordinanza n 1 del 5 marzo 2007 atto stragiudiziale di invito, diffida e costituzione in mora, notificato in data 23 febbraio 2007.

r) atto stragiudiziale di invito, diffida e costituzione in mora, redatto da prot n 112 comune di Monasterace datato 26 febbraio 2007

s) progetto di Variante per la costruzione del corpo di fabbrica F facente parte di un complesso residenziale a più corpi di fabbrica da erigersi su di un lotto di terreno contraddistinto al foglio di mappa 15 part 574 in fregio alla via Lupa della frazione Marina del Comune di Monasterace redatto dal progettista ing Maurizio Armocida

Documentazione con estratto di mappa 1:1000 del foglio di mappa 15 , planimetria quotata 1:400 , pianta piano garage 1:100, pianta piano zona giorno 1:100, pianta piano zona notte 1:100, pianta piano sottotetto 1:100, prospetto est 1:100, sezione aa 1:100

t) Relazione tecnico-giuridica del responsabile del procedimento geom. Francesco Coluccio, sull'intervento per la proposta di provvedimento in base alla richiesta presentata



domanda presentata in data 12 03 2007 prot.gen. n 1466 parere finale favorevole del 29 03 2007

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 08/04/2024 tramite raccomandata indirizzata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), il custode giudiziario avvocato Cinzia Filippone ed il C.T.U. comunicavano l'inizio delle operazioni peritali da effettuarsi il giorno 24/04/2024 con inizio alle ore 10 presso gli immobili di proprietà dell'esecutato siti nel Comune di Monasterace in via della Lupa snc (oggi diventata viale della Libertà 37).

Sul luogo, fissato per l'appuntamento, era presente oltre al ctu ed al custode giudiziario avvocato Cinzia Filippone, \_\_\_\_\_ Immediatamente, il C.T.U. dava corso alle operazioni peritali procedendo alla misurazione degli immobili e alla redazione di un servizio fotografico. Durante il sopralluogo, \_\_\_\_\_ ) forniva al ctu ed al custode giudiziario copia del certificato di residenza. Alle ore 11:10 il ctu terminava il sopralluogo. Nel verbale il ctu evidenziava l'esistenza di un sottotetto che non risulta accatastato.

A conclusione delle operazioni medesime veniva redatto il relativo verbale di sopralluogo che, firmato dai presenti, si allega alla presente relazione (allegato n.4).

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;

1. Dall'esame dell'atto di pignoramento, i beni pignorati risultano riportati:

Il primo immobile, ha i seguenti dati identificativi: Comune di Monasterace particella 622, foglio di mappa n. 15, sub 3 via della Lupa snc (oggi viale della Libertà 37).

Il garage è di esclusiva proprietà di \_\_\_\_\_ L'unità immobiliare è riportata in Catasto Urbano con la Categoria C/6 ,Classe



4, consistenza 37 mq, rendita Euro 101,28. Il pavimento del garage è in gres. Il garage è dotato di serranda.

La superficie catastale è di 43 mq.

I confini, per come rilevasi dall'elaborato planimetrico sono: lato mare sub 1 bene comune, lato monte proprietà di altra ditta, lato CZ proprietà di altra ditta, lato RC immobile sub 5 di proprietà di altra ditta, lato sub 2 le scale.

I dati catastali dell'immobile corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Il secondo immobile, ha i seguenti dati identificativi: Comune di Monasterace particella 622, foglio di mappa n. 15, sub 5 viale della Libertà 37 b.

L'appartamento è di esclusiva proprietà di [redacted]

L'unità immobiliare è composta da piano terra, primo piano e da un secondo piano e da un sottotetto che è stato accatastato dal ctu in data 06/05/2024.

L'immobile è riportato in Catasto Urbano con la Categoria A/7, Classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 204 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 196 mq, rendita Euro 686,89.

L'immobile sub 5 al piano terra è costituito scale più atrio e cantina, al primo piano invece, l'appartamento è destinato a civile abitazione ed è così suddiviso: cucina soggiorno, bagno e dispensa oltre a corte esclusiva, invece al piano secondo, l'immobile è così costituito: tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una dispensa. Il sottotetto è suddiviso come si visualizza nella planimetria creata dal ctu. Inoltre gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio. Ci sono dei condizionatori, una caldaia gpl che fornisce acqua calda e gas per cucinare. I pavimenti sono in marmo. Le porte sono in legno. E' predisposto il corpo ascensore, al momento non è installato.



I confini, per come rilevasi dall'elaborato planimetrico sono: lato mare viale della Libertà, lato monte proprietà di altra ditta, lato CZ proprietà di altra ditta, lato RC proprietà di altra ditta.

I dati catastali dell'immobile non corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento perché il sub 4 è stato soppresso e a causa dell'ampliamento è diventato sub 5.

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, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**

Sia l'immobile riportato in catasto con la particella 622 del foglio 15 del Comune di Monasterace sub 3, sia il sub 5 risultano intestati a: Aiello Cosimo nato a Monasterace il 13/02/1968.

Il signor \_\_\_\_\_ e come risulta dall'atto notarile \_\_\_\_\_ aio Andreacchio di Soverato, è unico proprietario del terreno foglio 15 part 618 (che poi soppressa è diventata particella 622).

Dall'atto notarile redatto dal notaio Salvatore Federico, contratto di mutuo fondiario del 13/02/2008 si evince che sul suolo di \_\_\_\_\_ or \_\_\_\_\_ si trova un fabbricato in corso di costruzione a tre piani fuori terra. che all'epoca non risultava accatastato.

L'immobile è dotato di permesso a costruire prot n 1466 del 12 03 2007 pratica edilizia n 8 rilasciata dal comune di Monasterace che è stata volturata e \_\_\_\_\_ istanza presentata dall'ing. Maurizio Armocida, rilasciata al CTU dall'ufficio tecnico del comune di Monasterace in data 23/04/2024 ed è privo dei certificati di abitabilità e/o usabilità.

Il ctu avendo rilevato in data 24/04/24 che il sottotetto non è accatastato, in data 26/04/2024 ha segnalato tramite deposito telematico al Giudice la problematica.



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; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;

**ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**

L'unità immobiliare foglio 15 part 622 sub 3 (garage) è attualmente ..... come un deposito di oggetti vari, ma si può utilizzare come garage. L'immobile foglio 15 part 622 sub 5, è attualmente occupato da ..... con la sua famiglia, come risulta anche dal certificato di residenza.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Dalle dichiarazioni rese in fase di sopralluogo ..... non vi sono vincoli ed oneri pendenti da cancellare.

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

Gli immobili non sono gravati da vincoli storici, artistici o alberghieri. Non hanno 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;

Dalle dichiarazioni rese in fase di sopralluogo ..... non vi sono vincoli ed oneri pendenti da cancellare.



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;

Gli immobili non fanno parte di un condominio.

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;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 ,n.380 e gli eventuali costi della stessa;altrimenti,la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,lo stato del procedimento,i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;in ogni altro caso,verifichi,ai fini 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 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);

L'immobile è dotato di permesso a costruire prot n 1466 del 12 03 2007 pratica edilizia n 8 rilasciata dal comune di Monasterace che è stata volturata : \_\_\_\_\_), istanza presentata dall'ing.Maurizio





Armocida .Come citato nel permesso a costruire, la particella ex 302 per frazionamento ha dato origine ad altre particelle (.....).

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

L'immobile può essere dotato di attestazione di prestazione energetica.

l) determini il valore di mercato degli immobili(se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore),procedendo al calcolo della superficie dell'immobile ,specificando quella commerciale,del valore per metro quadro e del valore complessivo,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica ,lo stato d'uso e di manutenzione,lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,nonché per le eventuali spese condominiali

**insolute;esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti,predisponendo,in caso affermativo,il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto(es.quota 1/1 sul diritto di piena proprietà,relativa 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 euro ZZZ);**

Facendo seguito a quanto emerso durante il sopralluogo, si consiglia di predisporre un unico lotto di vendita.

Sulla base delle indagini di mercato eseguite in Monasterace relative al mercato immobiliare per unità simili a quelle in esame, il sottoscritto ritiene di poter attribuire, per ogni mq di superficie utile abitabile, un valore medio pari a € 900,00(novecento/00).

**Valore dell'immobile foglio 15 particella 622 sub 3 (garage):**

Superficie 43 mq circa x 600 € /mq =€ 25800,00



**Valore dell'immobile foglio 15 particella 622 sub 5 :**

Superficie utile interna mq 155 circa x 900 € /mq =€ 139500,00

Cantinato mq 15 circa x 300 € /mq =€ 4500,0

Corte esclusiva mq 38 circa x 90 € /mq= € 3420,00

Balconi mq 20 circa x 300 € /mq= € 6000,00

Sottotetto mq 77 circa x 300 € /mq=€ 23100,00

**Valore complessivo dell'immobile foglio 15 particella 622 sub 5 = € 176520,00 (il valore viene arrotondato a € 176500,00)**

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per le unità immobiliari in esame, per quella Foglio 15 Particella 622 sub 3 si allega la pianta planimetrica scala 1:200 presente all'Agenzia del Territorio. Essendo emerso durante il sopralluogo, l'esistenza del sottotetto, il ctu ha provveduto all'accatastamento dello stesso, redigendo la pianta planimetrica scala 1:200 del sub 5 ex sub 4.

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

I beni che si andranno a trasferire non sono soggetti 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;

Il ctu non ha presentato istanza di rinvio.

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 da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

unità immobiliare da vendere n 1: garage foglio 15 part 622 sub 3,  
Monasterace Marina via della Libertà 37 b (ex via della Lupa)  
diritto di proprietà 1000/1000 del \_\_\_\_\_ 8



prezzo di stima € 25800,00(venticinquemilaottocento/00).

unità immobiliare da vendere n 2: appartamento piano terra,primo, secondo e sottotetto con corte esclusiva, cantinato e balconi foglio 15 part 622 sub 5

Monasterace Marina viale della Libertà 37 b (ex via della Lupa snc)

Diritto di proprietà 1000/1000 c

Prezzo di stima € **176500,00** (centosettantaseimilacinquecento/00).

Si consiglia di vendere i 2 immobili in un unico lotto .

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), **ne invii copia ai creditori precedenti 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 di posta ordinaria;

Il ctu ha provveduto all'invio della copia alle parti.

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

La presente perizia viene depositata in modalità telematica anche con i dati sensibili oscurati.

s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

Il C.T.U. comparirà all'udienza fissata dal Giudice per il 10.06.2024, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse nei termini stabiliti.



## CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni sopra riportate il sottoscritto ritiene di dover evidenziare:

che alla unità immobiliare foglio 15 part 622 sub 3 è stato attribuito un valore complessivo pari a € 25800,00(venticinquemilaottocento/00);  
che alla unità immobiliare foglio 15 part 622 sub 5 è stato attribuito un valore complessivo pari a € 176500,00(centosettantaseimilacinquecento /00).

Il sottoscritto con la stesura della presente relazione, che si compone di 20 pagine, oltre allegati e verbale di sopralluogo, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto.

Si rimane a disposizione del signor Giudice per eventuali chiarimenti.  
La presente relazione, con i relativi allegati, viene depositata in Cancelleria.

Locri, lì 07/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing.Rodolfo Schirripa

