



**STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.**

*Dott. Ing. Cesare Graziano*

Contrada Rombolello, 1 - 89040 CAMINI (RC)

☎ 338 8956935

Pec: [cesarenicola.graziano@ingpec.eu](mailto:cesarenicola.graziano@ingpec.eu) e – mail: [graziano.cesare@alice.it](mailto:graziano.cesare@alice.it)

**PERIZIA DI STIMA**

**TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI**

**Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare**

**N. R.G.ES. ....**

**G.E.:** .....

*Creditore procedente*

“.....”

*Debitore*

“.....”

**Udienza:** .....

**IL C.T.U**

*(Dr. Ing. Cesare Graziano)*



**RELAZIONE**

- paragrafi in oggetto –

**INCARICO .....pag. 2**

**QUESITI .....pag. 2**

**SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI .....pag. 5**

**RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....pag. 5**

**CONCLUSIONI .....pag. 22**



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### 1. INCARICO

A seguito di incarico conferito dall'Ill.mo G. Es. dottoressa Martina ASTALDO , del Tribunale di Locri (RC), il sottoscritto Dott. Ing. Cesare GRAZIANO, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC) e del Giudice di Pace di Locri (RC), con decreto di nomina, notificato attraverso sistema di posta elettronica certificata in data 08/07/2024, con la fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., prestava giuramento con procedura telematica in data 10/07/2024, quale CTU esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 15/2024 R.G.ES., promossa da PRISMA SPV S.R.L. (creditore procedente) contro MARZIANO Antonio + 1 (debitore esecutato).

L'Ill.mo Dott. G.E., nel decreto di nomina per la stima dei beni pignorati come individuati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita, assegnava al C.T.U. i seguenti

### 2. QUESITI

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 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, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale



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

- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;  
**in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto 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 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 € 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 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 di 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).



### 3. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Come preventivamente comunicato in data 17/07/2024 da parte del custode giudiziario [REDACTED], mediante raccomandata A/R alle parti esecutate (Cfr. allegato alla CTU) e mediante contatto telefonico al difensore della parte creditrice, [REDACTED], veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, e relativo sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, per il giorno 30/07/2024 alle ore 17,30. Sul luogo fissato per l'appuntamento, presso l'immobile oggetto del pignoramento sito in Via [REDACTED] del Comune di [REDACTED], oltre allo scrivente e al suddetto custode giudiziario, era presente il signor [REDACTED], esecutato.

Esaminati i cespiti oggetto di pignoramento, effettuati i rilievi metrici e fotografici, alle ore 18,30, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali, riservandosi comunque il CTU di riconvocare le parti per un eventuale successivo sopralluogo a data da destinarsi.

Del verbale stilato, si veda allegato (Cfr. allegato alla CTU).

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferitogli e, quindi, di rispondere ai quesiti proposti dal signor Giudice, studiati gli atti della causa (scaricati on line), in data 06/08/2024 presentava richiesta di documentazione all'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED]; documentazione che sarebbe stata espletata dall'ufficio suddetto e successivamente ritirata dal sottoscritto CTU in data 12/09/2024.

Dei predetti documenti, si veda allegato (Cfr. allegato alla CTU).

Precedentemente, al fine di avere un quadro completo della situazione, in differenti date venivano estratti per il cespite oggetto di pignoramento, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, la **visura planimetrica** e le **visure storiche catastali aggiornate**.

Dei predetti documenti, si veda allegato (Cfr. allegato alla CTU).

### 4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

#### Quesito a)

"Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità".



**R** - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nello specifico dalla verifica della dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale, a firma del **dottor** [REDACTED], notaio in [REDACTED], riportante la data del 23/05/2024, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni per il ventennio preso in esame, si è potuto accertare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567c.p.c., in relazione agli immobili pignorati.

Dalla documentazione esaminata, il CTU riporta di seguito uno stralcio di quanto fedelmente dichiarato dal notaio sopra menzionato:

**Elenco Immobili:**

Comune di [REDACTED]:

**Catasto Fabbricati: Foglio 116 particella 531 sub 9;** p. 3, cat. A/3, cl. 3, di vani 5, rendita di Euro 211,75.**DICHIARAZIONE DEL NOTAIO**

Il sottoscritto **Dott.** [REDACTED] in [REDACTED], esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Reggio Calabria**

**DICHIARA**

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] e che a tutto il **22/05/2024** risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria n. 6969 del 26/08/2005 favore:** [REDACTED], con sede in Milano (MI), (domicilio ipotecario eletto: Presso la propria sede sociale) e **contro:** [REDACTED]; per Euro 182.000,00 di cui 91.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Giannitti Achille, Notaio in Gioiosa Ionica (RC), in data 19/08/2005 rep. 29451.

- **Pignoramento Immobiliare n. 7679 del 21/05/2024 favore:** [REDACTED] con sede in Roma (RM), (Richiedente: Viseb SRL per Avv. Alessandra Villecco per Dovalue SPA - Perugia - Via G.B. Pontani n.14) e **contro:** [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Locri (RC), in data 24/04/2024 rep. 704.

**(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)**

**Quesito 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".*

**R - b.1 - Ubicazione degli immobili pignorati.**

Il cespite pignorato nella procedura esecutiva in oggetto è situato nella zona periferica del Comune di [REDACTED], in Via [REDACTED], e risulta essere ben collegato con le principali strutture ed infrastrutture pubbliche della città, nonché con le strutture private come centri culturali e sportivi ed attività commerciali, quali negozi di abbigliamento, supermarket, tabaccherie, pizzerie, bar, etc..

La zona risulta coperta dal servizio dei trasporti pubblici e della nettezza urbana ; sono presenti ed efficienti le opere di urbanizzazione primaria, quali strade, pubblica illuminazione rete fognaria, strutture di erogazione acqua, gas, luce, impianto linea telefonica, e secondaria, quali asili, scuole primarie e secondarie, chiese ed altri edifici religiosi, etc..

**R - b.2 - Descrizione degli immobili pignorati.**

Trattasi di un appartamento situato al piano terzo di un maggiore fabbricato a tre piani con copertura a tetto a falde inclinate.

La struttura portante dell'intero fabbricato è composta da una maglia di travi e pilastri in c.a., mentre i solai di interpiano e il tetto di copertura sono in latero cemento armato a nervature parallele del tipo gettato in opera. La muratura di tamponamento è in laterizio, avente finitura esterna costituita da intonaco a due strati, di cui l'ultimo tirato a fratazzo; le tramezze di divisione sono in mattoni forati aventi finitura costituita da intonaco tipo civile tinteggiato, per l'appartamento, e da intonaco a due strati, di cui l'ultimo tirato a fratazzo, per il vano accessorio.

Tutti i piani, compreso l'appartamento, sono collegati da un vano scala con accesso diretto dalla corte comune del fabbricato.

L'immobile, nel suo insieme e in relazione alla vetustà, è da considerarsi, in buono stato di conservazione e di manutenzione. Tuttavia, alcuni interventi di manutenzione straordinaria sono opportuni per la buona conservazione dell'appartamento e per portarlo in condizioni di normale decoro. Infatti, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, è opportuno intervenire sull'intradosso degli sporti di gronda del tetto, dove si sono rilevati fenomeni di ammaloramento del calcestruzzo con conseguenti lesioni che hanno portato in alcuni punti al distacco del copriferro.

Lo stato di manutenzione interna dell'appartamento è mediamente ottimo.



L'illuminazione diurna avviene grazie alle finestre e finestre-balconi che si affacciano per due lati sulla corte.

Le principali caratteristiche dell'unità negoziale, nello stato di rilievo di perizia, risultano essere:

- Scala di collegamento tra i piani in granito;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con esclusione del servizio igienico, che presenta murature parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata;
- pavimentazione in gres porcellanato per tutti i vani, con esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura, che presentano pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione in gres per i balconi;
- porta di ingresso dotata di laminatura interna tipo legno;
- serramenti interni (porte) in legno di tipo tamburato con finitura laminata, dotati di maniglia a pomello e bottone;
- serramenti esterni con telaio in alluminio anodizzato colore chiaro, dotati di lastre in vetro doppio, con sistema di oscuramento formato da persiane in alluminio anodizzato colore chiaro;
- servizio igienico dotato di apparecchi sanitari di tipo standard, tra cui vaso a sciacquo con cassetta di cacciata ad incasso, bidet, lavabo in appoggio, doccia con cabina doccia in plastica e vasca da bagno;
- impianto elettrico del tipo "sottotraccia";
- impianto citofonico;
- impianto televisivo del tipo "sottotraccia";
- impianto di riscaldamento e raffreddamento con climatizzatori a pompa di calore;
- impianto idrico di carico e scarico con tubazioni internate nelle murature.

Da rilievo metrico effettuato nel locale, nello stato di fatto in cui si trova, risulta una superficie complessiva utile calpestabile pari a circa 85.00 mq, un'altezza interna media pari a circa 2.70 m, una superficie dei balconi pari a circa 48.00 mq ed una superficie lorda pari a circa 104.00 mq.



**R - b.3 - Identificativo catastale dell'immobile pignorato.**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è intestato a :

- [REDACTED];
- [REDACTED].

ed è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] al: foglio 116, particella 531, sub.9, P.3; Superficie catastale mq. 106 e Rendita Euro 211,75

**R - b.4 - Confini catastali.**

L'immobile oggetto di esecuzione confina con: Via [REDACTED] per un lato; appartamento sub. 8 di proprietà [REDACTED] per un altro lato; particelle 534- 620 - 621 censite come corte dell'intero fabbricato per i rimanenti lati; salvo altri.

**R - b.5 - Verifica della corrispondenza o meno con i dati riportati negli atti.**

Comparando lo stato dei luoghi con la documentazione integrativa estratta mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, si può rispondere che c'è corrispondenza con la documentazione presente agli atti.

**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".*

**R - c.1. intestazione catastale.** Per ciò che concerne l'intestazione catastale, per come si evince dalle visure catastali aggiornate al 29/07/2024 e dal certificato notarile, a firma del dottor [REDACTED], si rimanda a quanto dettagliatamente riportato alla risposta del precedente Quesito b)

**R - c.2. verifica della conformità dei manufatti.**

In base alle indagini eseguite in loco, nonché dalla documentazione e dall'attestazione del Dirigente del Settore Urbanistica - in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - è stato possibile verificare che:



- In data 18/12/1981, Prot. n. 115, veniva rilasciata Concessione Edilizia da parte del Sindaco del Comune di [REDACTED] per la "Esecuzione di tre fabbricati simili in c.a. Piani 3 + attico" da realizzarsi in Via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] sull'area identificata in catasto terreni al foglio 116 N. 163/porz. per conto della ditta [REDACTED] a firma dell'Ing. [REDACTED];
- In data 03/05/1982, Prot. n. 6288, veniva rilasciata Nulla Osta da parte del Genio Civile di Reggio Calabria la "Costruzione di tre fabbricati con struttura intelaiata a N.2 piani fuori terra oltre piano seminterrato ed attico parziale" da realizzarsi in Via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] sull'area identificata in catasto terreni al foglio 116 particella N. 163/porz. per conto della ditta [REDACTED] a firma dell'Ing. [REDACTED];
- In data 26/03/1999, Prot. 3522, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge N. 47/85 da parte del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di [REDACTED] per le opere realizzate in assenza di Concessione Edilizia e relative alla "Chiusura al piano attico delle verande previste in progetto nel sottotetto esistente" sito in Via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] sull'area identificata in catasto terreni al foglio 116 N. 163/porz. per conto della ditta [REDACTED]

Dalla verifica tra lo stato di fatto, emerso durante il sopralluogo, con quello di progetto e successivamente di Sanatoria che è attestato dagli atti comunali avanti richiamati, si evince che:

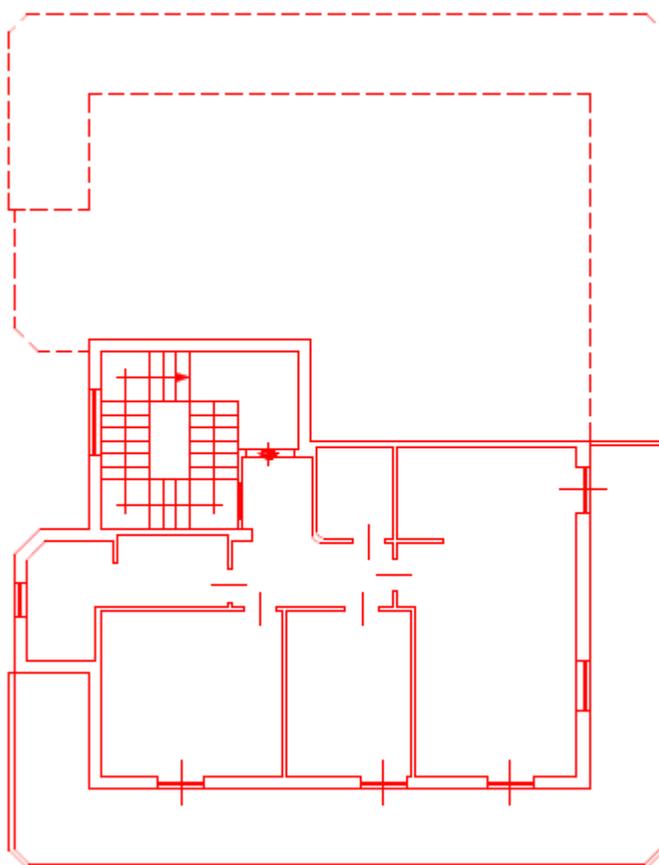
- a. *L'appartamento sito al piano terzo oggetto di pignoramento, avanti identificato, allo stato in cui si trova, non è conforme, seppure per lievi modifiche interne, alla predetta Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge N. 47/85 riportante la data del 26/03/1999, Prot. 3522;*
- b. *Le difformità riscontrate da parte del sottoscritto C.T.U., in sede di sopralluogo, rispetto alla predetta Concessione Edilizia in Sanatoria assentita, si possono facilmente desumere dalla planimetria oggetto di sanatoria, dalla planimetria di perizia e dalla planimetria comparativa redatte dal sottoscritto e riportate di seguito, in cui le linee continue (color nero) indicano lo stato di progetto assentito con sanatoria, mentre quelle tratteggiate (color rosso) indicano lo stato di fatto.*



Da esse, in sintesi, si rilevano le seguenti difformità edilizie: modifiche nella distribuzione degli spazi interni nell'appartamento. Vi sarebbe anche la trasformazione della porzione di tetto al piano terzo in balconi. Tuttavia tale trasformazione è ininfluente perché rientra tra gli interventi eseguibili senza alcun ausilio di permessi

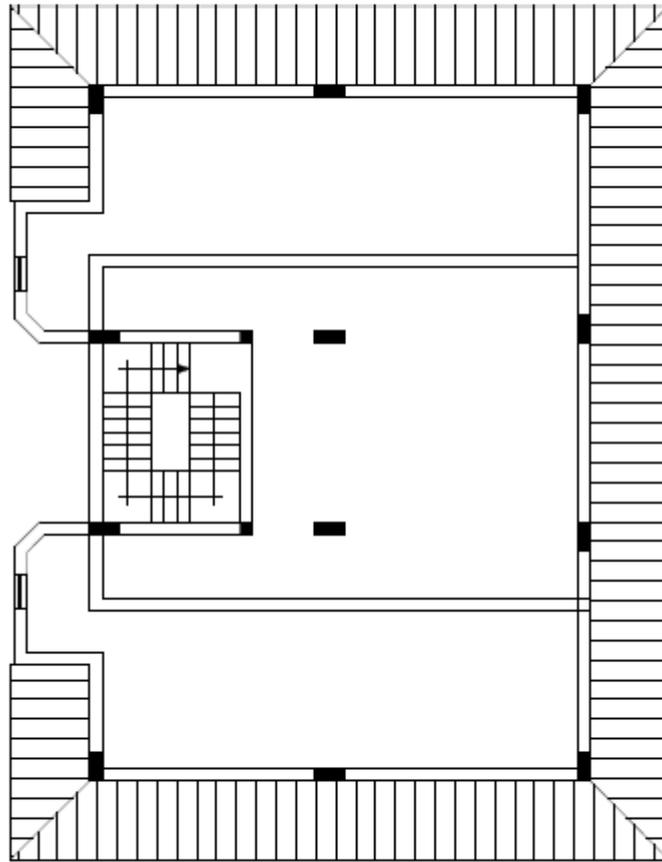
*Inoltre,*

- c. da ricerche effettuate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, non risulta essere stata rilasciato alcun certificato di abitabilità e/o usabilità.



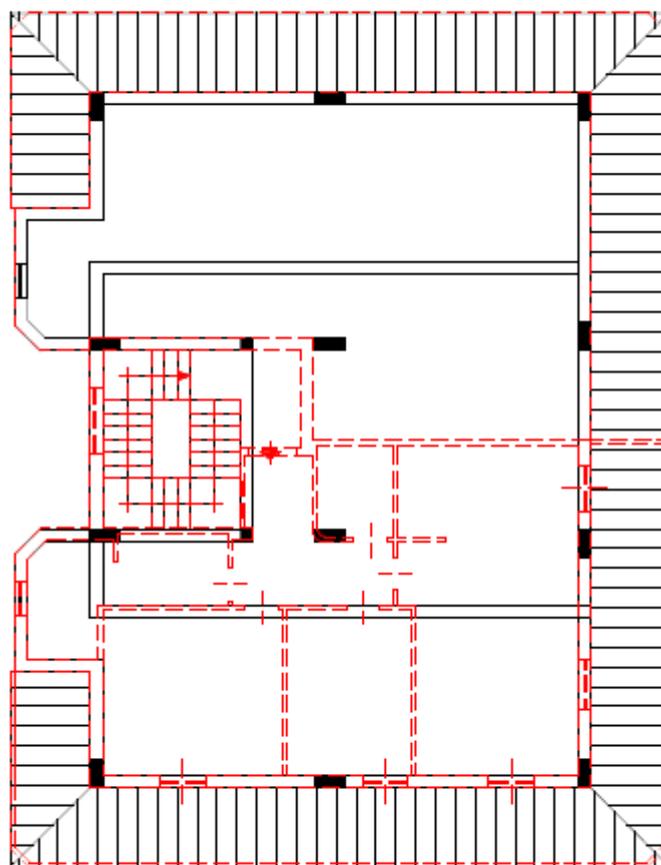
PIANTA P.3 - RILIEVO DI PERIZIA





PIANTA P.3 - DA SANATORIA





PIANTA P.3 - CONFRONTO TRA SANATORIA E RILIEVO DI PERIZIA

**R - c.3. ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito in catasto. Tuttavia, da quanto rilevato in loco e dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che la planimetria catastale rappresentativa dell'immobile in parola non coincide - a meno della trasformazione di una piccola porzione di balcone in veranda - con quanto rilevato in fase di sopralluogo (Cfr. visura planimetrica allegata alla CTU),

**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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti*



possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica".

R - In merito ai titoli di possesso si rimanda alla precedente risposta al Quesito a), dove è riportato puntualmente l'elenco della serie continua di trascrizioni e iscrizioni riferite al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per quanto riguarda invece l'accertamento dello stato di occupazione, dai risultati delle indagini effettuate, i cespiti oggetto di perizia risultano essere abitati dagli esecutati avanti generalizzati.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso".*

R - Dalle documentazioni consultate e delle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di esecuzione risultano esenti dai suddetti vincoli, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).

Quesito f)

*"Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale".*

R - Dalle indagini effettuati, sia presso gli immobili oggetto di esecuzione che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ████████, non risulta che essi abbiano vincoli storici, artistici o alberghieri, né abbiano finiture di pregio o di carattere ornamentale.

Quesito 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".*

R - Dalle indagini effettuate, risulta che per i beni esecutati non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).



**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".*

R - Gli immobili oggetto di stima non si configurano nella loro gestione in forma di condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

**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".*

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nonché dalla certificazione catastale aggiornata si evince che i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.

**Quesito j)**

*In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto 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) ".*

R - Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C., e per come accennato al Quesito c), il sottoscritto CTU in sede di sopralluogo ha riscontrato:

1. alcune modifiche consistenti nella ridistribuzione degli ambienti interni mediante. Tutto ciò, comunque, per ciò che concerne l'appartamento, non costituisce illecito edilizio, perché la ridistribuzione degli ambienti interni va configurata come intervento



di **manutenzione straordinaria** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR n. 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) per il quale rientrano in questa categoria "le opere...OMISSIS... *Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso...OMISSIS*". Resta ovviamente fermo che l'intervento in questione deve essere **assentito tramite la presentazione allo Sportello unico dell'edilizia di una CILA** (Comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato).

#### Quesito k)

"Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica".

R - Da quanto si è potuto accertare si evidenzia che:

L'immobile oggetto di esecuzione può ma non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

#### 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 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 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 € ZZZ)*".



**R1 - Per prima cosa determiniamo il valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.**

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello *sintetico comparativo* consistente nella determinazione del valore attuale degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, che hanno le stesse caratteristiche esterne e che sono venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e dall'interrogazione dei **borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti**. Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale<sup>1</sup> del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto dei fattori estrinseci (es. potenzialità della zona in cui è posto il fabbricato, presenza di snodi stradali, presenza delle opere di urbanizzazione, presenza di parcheggi, rapporto verde/costruito), che dei fattori intrinseci quali: la tipologia del fabbricato (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa), le finiture edilizie (popolari, economiche, civili, di lusso), la dotazione di impianti tecnologici, la vetustà, lo stato di conservazione, la consistenza del fabbricato, il livello di piano, gli affacci, la panoramicità, l'esposizione la luminosità, l'eventuale interesse artistico storico, l'esistenza o meno di abusivismo, etc..

**11. Andamento del mercato immobiliare**

*Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2023), interrogazioni dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti.*

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI- relativamente a immobili produttivi nella microzona in cui

---

<sup>1</sup> Secondo le line guida pubblicate dall' OMI e per il caso di specie la superficie commerciale è il risultato della somma di queste superfici:  
a) il 100% della superficie esterna lorda, ovvero la superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti;  
b) nella misura del 25% nel caso di balconi e lastrici solari fino alla misura di mq 25  
c) nella misura del 10% per l'eccedenza;



ricadono gli immobili da valutare e dalle interrogazioni dei borsini immobiliari di Reggio Calabria e provincia sono di seguito sintetizzati:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (Caulonia)						
					Valore mercato(€/mq)	
Tipologia	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo	Superficie (L/N)	min	max
Abitazioni civili	Suburbana/Caulonia marina e zone limitrofe urbanizzate	Residenziale	Normale	L	580	860

BORSINO IMMOBILIARE REGGIO CALABRIA E PROVINCIA (Caulonia)		
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media della zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 641	Euro 835	Euro 1029

Dalla media dei valori massimi riportati si può ritenere che il valore medio unitario (**Vmu**) è pari a: € 777,50, arrotondato a € 778,00

## 1.2 Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

PIANO TERZO (Sub. 9)			
Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	104.00	100	104.00
Balconi	25.00	25	6.25
Balconi	23.00	10	2,30
<b>Superficie commerciale totale (mq)</b>	<b>112.55</b>		

## 1.3 Determinazione del valore di mercato unitario dei vari cespiti (Vmu).

Per come esposto in precedenza, il valore medio unitario calcolato per il cespite oggetto di pignoramento deve essere opportunamente corretto a mezzo di opportuni parametri, che nei casi specifici sono decrementali e riguardano le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: la tipologia, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione...ecc..



Vediamo i principali coefficienti correttivi i quali moltiplicati tra loro determinano il coefficiente di ragguglio complessivo necessario per la determinazione del prezzo unitario corretto:

### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER ABITAZIONI

CARATTERISTICA	MODALITÀ	COEFFICIENTE
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto		0.90
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.90
	Più di 40 anni	0.80
Stato di possesso	Abitazioni liberi	1.00
	Abitazioni locatate con canone e durata liberi	0.95
	Abitazioni con canone libero e durata 4+4 anni	0.75
	Con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0.70
	Durata transitoria	0.80
	Abitazioni locatate stagionalmente per uso turistico	0.99
	Abitazioni soggette a equo canone	0.75
Piano	seminterrato (con o senza ascensore)	0.75
	piano terra senza giardino	0.80
	piano terra con giardino - piano primo	0.90
	secondo piano con ascensore	0.97
	secondo piano senza ascensore	0.85
	piani superiori al secondo con ascensore	1.05
	piani superiori senza ascensore	0.70
	ultimi piani con ascensore	1.10
	ultimi piani senza ascensore	0.70
Stato di conservazione	In buono stato	1.00
	Da ristrutturare	0.90
	Ristrutturato	1.05
	Finemente ristrutturato/Nuova costruzione	1.10
Esposizione/Panorama	esterna panoramica	1.10
	esterna	1.05
	interna	0.95
	Posizione mista	1.00
Luminosità	Molto luminoso	1.10
	Luminoso	1.05
	Mediamente luminoso	1.00
	Poco luminoso	0.95
		<b>0.62</b>

Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è pari a:

$$€ 778 \times 0,62 = € 482,36$$



#### **I.4 Determinazione del valore di mercato complessivo dei vari cespiti (Vm).**

Applicando il valore così ottenuto alla superficie convenzionale precedentemente computata, si ottiene:

$$Vm = 112.55 \text{ mq} \times 482,36 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.289,62 \text{ arrotondato a } \underline{\underline{54.290,00}}$$

#### **I.5 Adeguamenti e correzioni della stima.**

Le correzioni da apportare al valore di mercato quantificato al punto precedente consistono nelle spese professionali per la presentazione della CILA di cui al Quesito j). In definitiva, la correzione da apportare al valore di mercato quantificato derivano dalle seguenti spese e costi:

- ✓ Spese professionali per direzione lavori (comprensivi di iva e cassa previdenziale), quantificabili in € 800,00

#### **I.6 Valore finale dei beni pignorati VF.**

$$Vf = Vm = \text{€ } 54.290,00 - 800,00 = \text{€ } 53.490,00$$

**R2 - 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...**

Dall'esame complessivo dello stato dei luoghi in riferimento al sopralluogo effettuato e alla documentazione rilevata, a parere del CTU il cespite oggetto di esecuzione può essere venduto in un unico lotto..

Per quel che concerne la predisposizione del ...relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto....** si rimanda al quesito p).

#### **Quesito m)**

*"Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche".*

**R** - Le piante planimetriche redatti dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate sono allegate alla presente relazione.



**Quesito n)**

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

R - Per la loro natura i beni pignorati oggetto della presente consulenza tecnica non sono soggetti ad IVA.

**Quesito 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".

R - Omissis

**Quesito 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)".

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, il bene oggetto di esecuzione - si ripete - è vendibile in tre lotti:

<b>Quadro sinottico LOTTO UNICO</b>	
<b>NATURA DEL BENE</b>	Unità immobiliare posta al piano terzo facente parte di una costruzione di maggiore consistenza a tre piani fuori terra oltre seminterrato, con struttura in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di ....., Via ....., piano 3
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie commerciale mq 112,55
<b>SITUAZIONE GIURIDICA</b>	Esecutati..... ..... .....
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Comune di .....
<b>VALORE STIMATO euro</b>	€ 53.490,00



**Quesito 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 ordinaria o posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria".*

R - Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto.

**Quesito r)**

*"Depositati, depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche)"*

R - L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

**Quesito 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)"*

R - Lo scrivente comparirà alla predetta udienza qualora dovrà rispondere ad eventuali osservazioni formulate dalle parti.

**5. CONCLUSIONI**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione e di cui viene fornita documentazione complementare in allegato, indica in € 53.490,00 (euro CinquantatremilaQuattrocentoNovanta/00) il valore complessivo del cespite oggetto di esecuzione alla data corrente.

Il sottoscritto, con la presente, che si compone di n. 23 pagine oltre la copertina, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare la propria ulteriore collaborazione.



**ALLEGATI:**

- N. 2 - Verbale di sopralluogo;
- N. 3 - Richiesta di accesso agli atti al Comune di [REDACTED] e risposta da parte dall'U.T.;
- N. 4 - Rilascio documentazione da parte dell'U.T. ;
- N. 6 - Piante di rilievo di perizia;
- N. 7 - Visure storiche catastali aggiornate, visure planimetriche;
- N. 8 - Documentazione fotografica;

Camini, lì 25/09/2024

**IL C.T.U**

*(Dr. Ing. Cesare Graziano)*

