

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 24/2020
G. Es. Dott. Giuseppe CARDONA

Prossima Udienza il 20/06/2024

Causa

Tra

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Arch. Bruno SANSOTTA

PEC: bsansotta@oappc-rc.it

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.
2. ~ INDAGINE TECNICA.
 - 2.1) – Le operazioni peritali;
 - 2.2) – Beni oggetto di causa;
3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.
 - a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
 - b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
 - c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando 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;
 - e) – Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
 - f) – Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
 - g) – Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - h) – Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - i) – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi 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 DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 attestato di prestazione energetica;
 - l) – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- 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.

4. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI ~

- 1) – Nomina del Giudice di conferimento incarico del 19.06.2023 e ordinanza completa dei quesiti a cui rispondere del 07.05.2021;
- 2) – Verbale di Giuramento CTU del 26.06.2023 Cron. 365/2023;
- 3) – Comunicazione alle parti in causa del 20.09.2023 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 06.10.2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 4) – Pec del 05.10.2023 dell'Avv. Elisabetta Giorgio legale dell'esecutato di richiesta differimento inizio operazioni peritali;
- 5) – Seconda comunicazione alle parti in causa del 06.10.2023 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 13.10.2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 6) – Verbale di sopralluogo del 13.10.2023 eseguito presso i luoghi di causa;
- 7) – Richiesta di accesso agli atti del Comune di Bianco (RC) del 07.11.2023;
- 8) – Sollecito richiesta di accesso agli atti del Comune di Bianco (RC) tramite PEC del 17.11.2023;
- 9) – Rilascio documentazione urbanistica del Comune di Bianco (RC) tramite PEC del 24.11.2023;
- 10) – Richiesta proroga per deposito elaborato peritale del 11.11.2023;
- 11) – Autorizzazione proroga concessa dal Giudice in data 13.11.2023;
- 12) – Ispezione Ipotecaria;
- 13) – Planimetria catastale presente in banca dati inerente l'unità immobiliare sita nel Comune di Bianco (RC) al Foglio 20 P.IIa 606 Sub. 5;
- 14) – Stralcio catastale Comune di Bianco (RC) Foglio 20 P.IIa 606 Sub. 5;
- 15) – Visura catastale aggiornata Comune di Bianco (RC) Foglio 20 P.IIa 606 Sub. 5;
- 16) – Disegni planimetrici dell'u.i.u. in oggetto;
- 17) – Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Primo semestre 2023;
- 18) – Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;
- 19) – Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti in causa.

C.T.U.

Arch. Bruno SANSOTTA

*Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott. Giuseppe CARDONA del Tribunale di Locri. ~
~ Esecuzioni Immobiliari ~*

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **19.06.2023** (*vedasi allegato n. 1*) il Giudice Dott. Giuseppe CARDONA nominò me sottoscritto **Arch. Bruno SANSOTTA**, residente in Ardore (RC) con studio in Piazza Concordia snc ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di RC con il n. A2105, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 24/2020* promossa da XXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXX; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 26/06/2023 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti tramite PEC in data 20.09.2023 (*vedasi allegato n. 3*) fissando il sopralluogo per il giorno **06/10/2023**, alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Bianco (RC) alla Via Corrado Alvaro.

Detto sopralluogo non è stato eseguito in quanto il legale dell'Esecutato in persona dell'Avv. XXXXXXXXXXX con pec del 05/10/2023 delle ore 20:48 ha richiesto al sottoscritto CTU un differimento dell'inizio delle operazioni peritali per impedimento del XXXXXXXXXXX (*vedasi allegato n. 4*), pertanto il sottoscritto CTU con PEC del 06/10/2023 comunicava la data per l'inizio delle operazioni peritali fissata per il 13.10.2023 alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Bianco (RC) alla Via Corrado Alvaro (*vedasi allegato n. 5*).

In data 13.10.2023 alle ore 9:30 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU unitamente al collega di studio Arch. XXXXXXXXXXX, per la parte convenuta era presente il proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX, per la parte attrice nessuno era presente (*vedasi allegato n. 6*).

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- a) Una unità immobiliare posta a piano seminterrato di un maggior fabbricato a due fuori terra oltre seminterrato, sita nel Comune di Bianco (RC) alla Via Corrado Alvaro snc (nel centro del Comune di Bianco e precisamente alle spalle della Caserma dei Carabinieri di Bianco) censita nel N.C.E.U.:
- Foglio n. 20 P.Illa 606 Sub. 5 Categoria C/2 Classe 3 consistenza mq. 220 Sup. Cat. Mq 273 rendita € 795,34 Via Corrado Alvaro snc piano S1 (*vedasi allegato n. 15 visura catastale*).

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) **Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.**

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria, il sottoscritto CTU ha eseguito una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria e di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 12*), intercorse durante gli anni, riferite al bene oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2001** Registro Generale n. 2712 Registro Particolare n. 2179 – Atto di Compravendita per Notaio XXXXXXXXXXX da Bianco (RC) del 26.02.2001, detto atto riguarda la compravendita fatta

- **A favore** dal signor XXXXXXXX nato a Casignana (RC) il XXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 in separazione dei beni.
- **Contro** la società "XXXXXXXXXXXXXXXX" per la quota di proprietà di 1/1;

riguardante l'acquisto di:

- Bianco (RC) u.i.u. Foglio 20 P.Illa 606 Sub. 2 Cat. A/7 vani 4,5 abitazione a piano T;
- Bianco (RC) u.i.u. Foglio 20 P.Illa 606 Sub. 5 Cat. C/2 cons. mq 220 deposito a piano S1.

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2017** Registro Generale n. 5842 Registro Particolare n. 678 – Ipoteca Legale derivante da Iscrizione a norma art. 77 DPR 602/73 intr. Dall'Art. 16 Dlgs n. 46 del 26.02.1999 per la somma complessiva €

51.699,36 di cui € 25.849,68 per capitale;

- **A favore** della XXXXXXXXXXXXX con sede in Pescara (PE) P. iva n. 01807790686 (per la quota di proprietà di 1/1);
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXX nato a Casignana (RC) il XXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 sul bene:
 - Fabbricato - Bianco (RC) Foglio 20 P.IIa 606 Sub. 5 Categoria C/2 consistenza mq. 220.

3) **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2019** Registro Generale n. 1087 Registro Particolare n. 909 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Decreto di sequestro conservativo - Corte dei Conti per la Calabria (CZ) Repertorio n. 21992 del 16/01/2019

- **A favore** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) cod. fisc. 80004340461 (per la quota di proprietà di 100/100)
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Casignana (RC) il 06.01.1960 per la quota di proprietà di 1/1 sul bene:
 - Fabbricato - Bianco (RC) Foglio 20 P.IIa 606 Sub. 5 Categoria C/2 consistenza mq. 220.

4) **ANNOTAZIONE CONTRO del 09/09/2020** Registro Generale n. 13066 Registro Particolare n. 2454 - ATTO GIUDIZIARIO del 10.07.2020 Repertorio n. 111/2020 Corte dei Conti per la Calabria (CZ) - Sentenza di condanna definitiva annotazione alla trascrizione del 18/01/2019 Registro Particolare n. 909

- **A favore** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) cod. fisc. 80004340461;
- **Contro** il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Casignana (RC) il XXXXXXXXXXX.

b) **Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un deposito posto a piano

seminterrato di un fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato realizzato in c.a. sito nel Comune di Bianco (RC) alla Via Corrado Alvaro snc (alle spalle della Caserma dei Carabinieri del Comune di Bianco).

L'unità immobiliare in oggetto alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU era composta da un ingresso (con accesso diretto dalla Via Corrado Alvaro tramite una rampa) di mq. 84,13, da una cucina rustica di mq. 30,13 da due depositi rispettivamente di mq. 31,22 e mq 20,87, un corridoio di mq 6,68 una lavanderia di mq. 8,53 un ripostiglio di mq. 8,70 ed un soppalco di mq. 31,32; l'accesso puo' avvenire da più parti e precisamente dalla rampa precedentemente descritta, dalla scala interna all'abitazione posta al piano superiore e da una scala esterna al fabbricato, il tutto come meglio illustrato nella tavola planimetrica redatta dal sottoscritto CTU (vedasi allegato n. 16).

E' doveroso precisare che l'u.i.u. in oggetto è collegata tramite una scala interna realizzata in c.a. che collega il piano sottostrada (oggetto di esecuzione immobiliare) con l'unità immobiliare adibita ad abitazione posta a piano terra (non oggetto di esecuzione immobiliare).

c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

L'intestazione catastale attuale (Febbraio 2024) inerente il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visura catastale allegata (vedasi allegato n. 15):

- 1) Comune di Bianco (RC) N.C.E.U. **Foglio 20 P.IIa 606 Sub. 5** Categoria C/2 Classe 3 Consistenza mq. 220 Sup. Cat. 273 rendita € 795,34 Via Corrado Alvaro snc PS1 intestazione XXXXXXXXXXXXX nato a Casignana (RC) il XXXXXXXX proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13.10.2023 e dalle verifiche sia sul posto che catastali, effettuate dal sottoscritto CTU, in base alla planimetria catastale presente in banca dati datata 10.09.1996 (vedasi allegato n. 13), è stato necessario richiedere al Comune di Bianco (RC), la documentazione urbanistica inerente il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti datato 07.11.2023 inoltrata tramite pec (vedasi allegato n. 7) e sollecito inoltrato tramite pec del 17.11.2023 (vedasi allegato n. 8).

In data 11.11.2023 il sottoscritto CTU chiedeva al Giudice un breve rinvio in quanto il Comune di Bianco (RC) a quella data ancora non aveva consegnato la documentazione richiesta (vedasi allegato 10) ed il Giudice autorizzava la richiesta in data 13.11.2023 (vedasi allegato n. 11).

Il Comune di Bianco (RC) in data 24/11/2023 consegnava al sottoscritto CTU la documentazione urbanistica richiesta e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 28/92 rilasciata in data 04/06/1992 ed elaborati grafici.
- Concessione Edilizia n. 14/95 rilasciata in data 25/05/1995 ed elaborati grafici.

Nessun'altro documento veniva consegnato al sottoscritto CTU (vedasi allegato n. 9) pertanto non risulta rilasciata nessuna abitabilità/agibilità.

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU e dalle risultanze catastali ed urbanistiche è emerso che l'uiu oggetto di esecuzione immobiliare sita nel Comune di Bianco e censita nel N.C.E.U. al Foglio 20 P.lla 606 sub. 5 risultava essere accatastata in modo corretto, in quanto catastalmente la planimetria presente in banca dati corrisponde allo stato dei luoghi (vedasi planimetria catastale allegato n. 13) mentre urbanisticamente è difforme come distribuzione interna.

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.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 13.10.2023, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è occupata dal XXXXXXXXXXXXXXXX e dalla sua famiglia.

- 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.**

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 13.10.2023 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 13.10.2023 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano 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.**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che 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.**

Le spese fisse di gestione riguardano solo le utenze allacciate, non vi sono spese straordinarie in quanto il bene in oggetto non riguarda più unità immobiliari che si possono configurare come 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.**

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- 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 DPR n. 380 del 06/06/2001 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'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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).**

Per quanto riguarda il fabbricato in cui è inserita l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare si precisa che lo stesso si trova nella zona centrale del Comune di Bianco (RC), alle spalle della Caserma dei Carabinieri fabbricato risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di Bianco (RC) in data 04.06.1992 Concessione Edilizia n. 28/1992, per come si evince dalla documentazione urbanistica richiesta tramite PEC dal sottoscritto CTU ed inviata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco (RC) con PEC del 24/11/2023 (vedasi allegato n. 9).

Si precisa inoltre che a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Bianco (RC) (vedasi allegato n. 7) e dalla documentazione inviata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco (RC) in data 24.11.2023 (vedasi allegato n. 9),

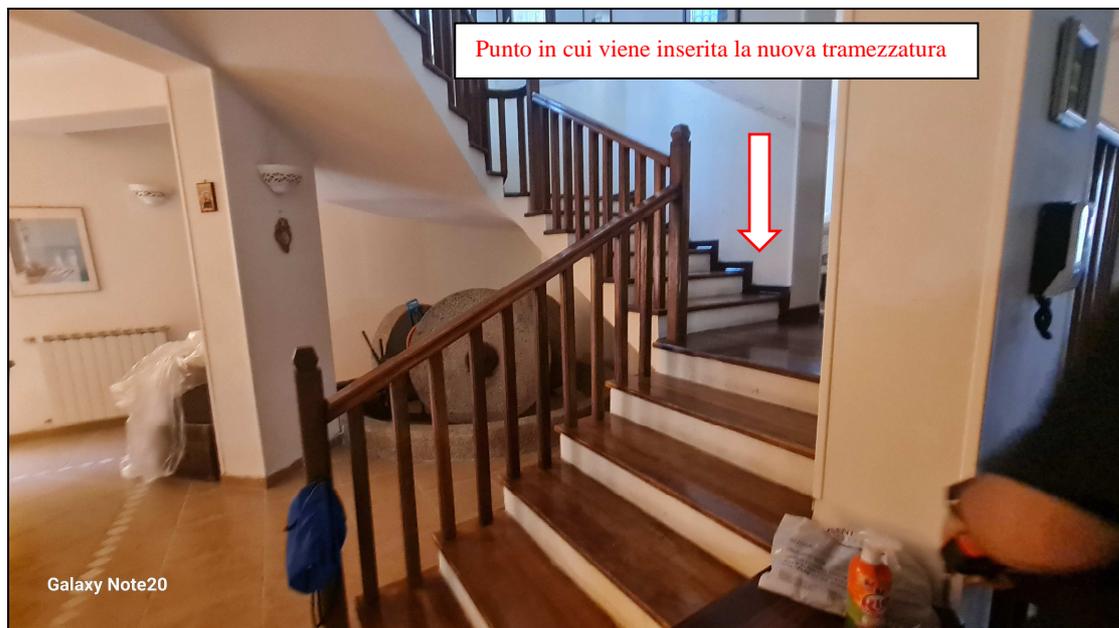
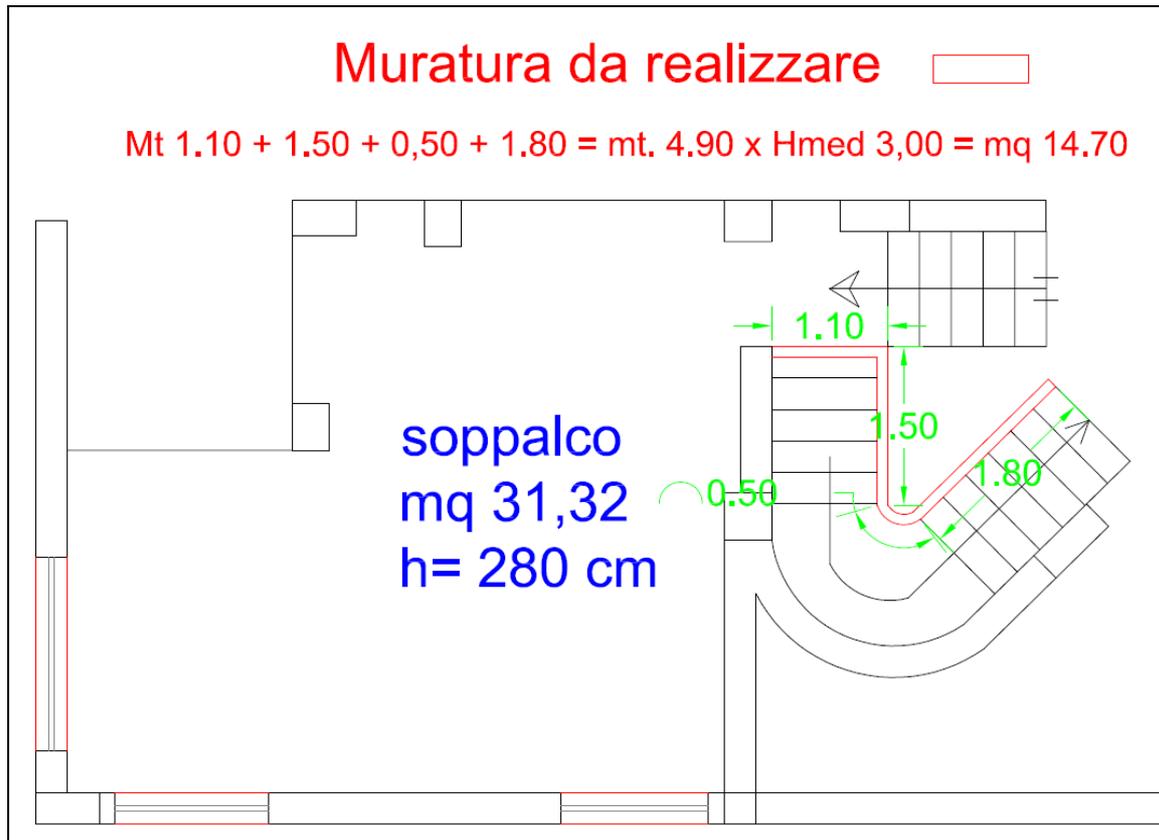
per il fabbricato in oggetto non risulta rilasciata nessuna Agibilità o Abitabilità.

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU e dalle verifiche effettuate, si presume che l'intero fabbricato in cui è inserita l'uiu oggetto di esecuzione immobiliare, sia stato realizzato con Concessione Edilizia n. 28/1992 del 04.06.1992 e per quanto riguarda l'uiu in oggetto, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU risultano realizzate delle tramezzature interne difformi al progetto originario (vedasi allegato n. 16) pertanto il sottoscritto CTU può affermare che per la regolarizzazione di queste piccole difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni, **nonché per la realizzazione delle nuove opere di tramezzatura interna per poter separare il piano seminterrato dal piano terra**, andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, che prevede una sanzione di € 1.000,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa per una somma complessiva di **€ 2.600,00**.

Trattandosi di una u.i.u. censita catastalmente in modo autonomo, sul posto risulta essere unita al piano superiore tramite una scala interna e pertanto per poter essere venduta in modo separato dovranno eseguirsi dei lavori di chiusura rampa, tramite muratura divisoria e non necessita la demolizione della scala per rendere autonomi il piano terra dal piano seminterrato, ma bensì basta solamente che la scala che dal piano terra porta al piano seminterrato venga chiusa, in modo da non essere comunicanti tra loro, il tutto tramite i lavori che di seguito vengono elencati:

1. Realizzazione di muratura in mattoni lungo una porzione di scala (*la prima rampa di scala che dal piano seminterrato porta al soppalco è a servizio del piano seminterrato e non necessita di nessuna opera*);
2. Realizzazione di nuovi intonaci nella nuova tramezzatura sia interna che esterna;
3. Pitturazione sia interna che esterna nella nuova tramezzatura.
4. Opere di rifinitura varie.

Di seguito viene illustrata graficamente la porzione dove realizzare la nuova tramezzatura.



Di seguito si elencano singole voci con le dimensioni ed i prezzi necessari per la realizzazione della nuova tramezzatura divisoria interna.

Cod. Tariffa	Descrizione	Unità di Misura	Quantità	Prezzo Unitario	Totale
CAL24_01.C01.011.002	Muratura in elevazione di tramezzi con blocchi in laterizio normale, spessore 12 cm eseguita con malta bastarda (M5)				
	Tramezzatura divisoria interna	mq	14,7	44,60 €	655,62 €
CAL24_01.E01.001.002	Intonaco civile per interni su pareti verticali eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo tra predisposte guide, compreso velo con malta bastarda				
	Tramezzatura divisoria interna (si considera la superficie totale moltiplicata per le due facciate pari a 14,70*2=29,40)	mq	29,4	26,60 €	782,04 €
CAL24_01.F04.002.001	Preparazione di fondo da tinteggiare Mediante raschiatura, scartavetratura e riprese di piccoli tratti di intonaco				
	Tramezzatura divisoria interna (si considera la superficie totale moltiplicata per le due facciate pari a 14,70*2=29,40)	mq	29,4	6,45 €	189,63 €
CAL24_01.F04.004.003	Verniciatura per interni su intonaco nuovo o preparato con idropittura a tempera murale fine				
	Tramezzatura divisoria interna (si considera la superficie totale moltiplicata per le due facciate pari a 14,70*2=29,40)	mq	29,4	3,92 €	115,25 €
AP.01	Lavori di rifinitura vari				
	Altri lavori di rifinitura vari	a corpo	1	1.000,00 €	1.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO					2.742,54 €

Si precisa inoltre che il piano seminterrato dopo la realizzazione di detta tramezzatura interna è un piano autonomo, staccato dal resto dell'abitazione e con la presenza di due ingressi autonomi separati dal resto dell'abitazione, di cui l'ingresso principale avviene dalla rampa esterna a cui si accede direttamente nel soggiorno del piano seminterrato ed un altro ingresso esterno che viene servito dalla scala esterna del cortile (posto vicino alla scala interna esistente) pertanto non vi è la necessita di alcun lavoro per poter accedere al piano seminterrato vista la presenza di due ingressi autonomi.

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

Il bene immobile oggetto di CTU non è dotato di A.P.E.; potrà esserne dotato in qualunque momento poiché trattandosi di un fabbricato realizzato in data 1995 non dovrà soddisfare nessun parametro minimo in materia di prestazione energetica, ma servirà solo ad indicare la classe di appartenenza.

L'APE dovrà essere redatto all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Bianco (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (ultima presente si riferisce al primo Semestre del 2023 (vedasi allegato n. 17);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;

- considerato lo stato di conservazione del complesso immobiliare in cui è inserita l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato (Via Corrado Alvaro del Comune di Bianco);
- considerato la sua destinazione d'uso - abitazione (presente alla data del sopralluogo);
- tenuto conto della superficie dell'uiu;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato (antecedente al 1992);

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

ESTRINSECHE

- il Comune di appartenenza;
- l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- • l'epoca di costruzione;
- • la superficie coperta (totale superficie edificata);
- • l'altezza;
- • la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di
- conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- ecc.;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che:

- **U.I.U.** sita nel Comune di Bianco (RC) alla Via Corrado Alvaro snc (u.i.u. posta a piano S1) censita nel N.C.E.U. al Foglio n. 20 P.IIIa 606 sub. 5 Categoria C/2 Classe 3 Consistenza mq. 220 Sup. Cat. Mq. 273 rendita € 795,34 per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di € 510,00/mq (paragonato ad un'abitazione di tipo civile).

Superficie lorda u.i.u. mq. 296,00 x € 510,00/mq = Valore di € 150.960,00.

- Superficie lorda dell'u.i.u. Mq. 296 x € 510,00/mq = € 150.960,00
- Applicando una riduzione del 30% per vetustà e posizione a piano S1 avremo:
- € 150.960,00 - 30% deprezzamento = **€ 105.672,00**

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

- 1) Comune di Bianco (RC) Unità immobiliare sita alla Via Corrado Alvaro snc Piano S1 censita nel N.C.E.U. al Foglio n. 20 P.IIIa 606 Sub. 5 per la quota di proprietà di 1/1 Valore € 105.672,00.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per l'u.i.u. in oggetto, è stata redatta ed allegata alla presente relazione, la relativa pianta planimetrica, vedasi "allegato n. 16".

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

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, il bene immobile della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **24/2020** R. Es. Imm. promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro il XXXXXXXXXXXXXXXX alla data attuale (Febbraio 2024) ha

un valore commerciale totale di **€ 105.672,00** che forma un unico lotto

PER UN TOTALE DI € 105.672,00 (Euro Centocinquemilaseicentosettantadue/00).

Da tenere in considerazione i costi relativi alla presentazione della CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni pari ad € 2.600,00 ed i costi necessari per la realizzazione della nuova tramezzatura interna per rendere autonomi il piano seminterrato dal resto della casa pari ad € 2.742,54.

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Ardore (RC) lì 05/06/2024

C.T.U.

Arch. Bruno SANSOTTA