



DEMELZAGUARNIERI
architetto
www.dgarchitetto.it



via Napoli V traversa, 2
89044 Locri (RC)
P.iva 02662660808



+39 320 656 4362



+39 0964 403 998



demelzaguarnieri@gmail.com

PEC

dguarnieri@oappc-rc.it

TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI

Procedimento civile n. 30/22 R.G.Es.
Dott. G. Cardona

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTE RICORRENTE (Creditore):
Maior SPV S.R.L. (Avv. C. M. Bernini Asti)

CONTROPARTE (Debitore):
Audino Venturino

ESPERTO INCARICATO
Arch. Demelza Guarneri
Via Napoli V trav. n.2
89044 Locri (RC)
Tel.3206564362



Premessa

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 30/22, promosso da Maior SPV S.R.L. in persona del suo Legale Rappresentante pro-tempore, difesa dall' Avv. C. M. Bernini Asti, contro il sig. Audino Venturino residente in Via Guglielmo Marconi n. 62 Locri (RC), il Giudice per le Esecuzioni Dott. G. Cardona disponeva, in data 31/10/2022, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio alla sottoscritta Dott.ssa Arch. Demelza Guarnieri residente a Locri in via Napoli V traversa n.2 e regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria con il numero 2488.

Il giorno 04/11/2022 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole quale C.T.U. nella procedura in epigrafe e dopo il giuramento di rito le venivano formulati i seguenti 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione 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 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 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**.



Operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa, fissava (tramite invio di raccomandata A/R n.15010874430-9 del 30/11/2022 alla parte esecutata e tramite pec del 30/11/2022 ore 20:46 alla parte creditrice) per il giorno **16 dicembre 2022** alle ore 09:30 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Locri, via Guglielmo Marconi s.n.c. (all.1).

In tale data veniva effettuato il primo sopralluogo, ma nessuno dei convocati era presente sul luogo prestabilito (all.2). Pertanto, vista l'impossibilità di accedere nell'immobile oggetto di stima, si sospendevano le operazioni peritali e venivano rinviate (tramite invio di raccomandata A/R n.618633355307 del 29/12/2022 alla parte esecutata e tramite pec del 29/12/2022 ore 14:59 alla parte creditrice) al giorno **13/01/2023** alle ore 9:30 (all.3).

In tale data avveniva il secondo sopralluogo: dopo aver atteso circa 30 minuti, constatava che nessuno dei convocati si era presentato alla visita di sopralluogo (all.4).

Considerato che il debitore esecutato, benchè invitato mediante raccomandata, non ha reso possibile la visita dell'immobile pignorato e che è indispensabile che si proceda al sopralluogo dell'immobile e ciò sia allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le reali condizioni del bene, sia allo scopo di accertare da chi il bene sia occupato e in forza di quale titolo, la sottoscritta, in data 19/01/2023, richiede al Giudice per le Esecuzioni Dott. G. Cardona l'autorizzazione ad accedere con l'ausilio della Forza Pubblica per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura di ingresso per l'accesso al bene (all.5).

L'Ill.mo Giudice adito, visto la richiesta di cui sopra, in data 20/01/2023 emette il provvedimento seguente (all.6):

- *nomina come custode giudiziario (in sostituzione del debitore esecutato) l'avv. Sonia VITA con studio in Locri;*
- *invita il custode giudiziario a effettuare senza ritardo il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, previo avviso all'esecutato del giorno e dell'orario del sopralluogo, avvertendolo nella medesima comunicazione che, in caso di mancata collaborazione con gli ausiliari del g.e. (ad esempio custode ed esperto), il giudice dell'esecuzione dovrà emettere un ordine di liberazione ai sensi dell'articolo 560 c.p.c., da attuare senza particolari formalità che non siano previste nella predetta norma e eventualmente con l'ausilio della forza pubblica, anche qualora l'immobile pignorato sia la casa di abitazione del debitore;*
- *invita l'esperto a proseguire le proprie attività, attendendo però ulteriori istruzioni da parte del g.e. sul sopralluogo e sui rilievi presso l'immobile pignorato, a seguito del deposito della relazione del custode giudiziario;*
- *rinvia la procedura all'udienza del 15 giugno 2023.*

E successivamente in data 23/02/2023, il giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Cardona, emette il provvedimento seguente (all.7):

- *invita l'esperto a riprendere la propria attività, previa comunicazione al debitore e al custode giudiziario della nuova data del sopralluogo;*
- *invita il custode giudiziario a presenziare alle operazioni di sopralluogo, in modo da segnalare eventuali criticità nell'espletamento dell'incarico dell'esperto.*



In data 17 marzo 2023 alle ore 9:30, il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente sui luoghi oggetto di perizia, per come comunicato alla parte esecutata mediante raccomandata A/R n.15010874446-8 del 28/02/2023, al custode giudiziario mediante posta elettronica certificata del 28/02/2023 ore 08:39 e al creditore procedente mediante posta elettronica certificata del 28/02/2023 ore 08:31 (all.8).

In tale data veniva effettuato il terzo sopralluogo: gli immobili venivano resi accessibili dall'avv. Sonia Vita per delega del debitore sig. Audino Venturino e nonostante la regolare convocazione nessun altro era presente.

Con l'ausilio di strumentazione tecnica adeguata, quale rollina metrica tradizionale (portata max 20 metri lineari), metro snodato tradizionale (portata max 5 metri lineari) e puntatore laser, veniva eseguito il rilievo metrico dell'unità immobiliare, che è stato successivamente elaborato in formato grafico (all.10).

Contestualmente al rilievo metrico veniva effettuato anche il rilievo fotografico digitale dell'unità immobiliare sia all'interno che all'esterno (all.11).

Al termine veniva redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (all.9). Alle ore 10:40, la sottoscritta C.T.U. sospendeva le operazioni dichiarandole ultimate.

Prima di effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, il sottoscritto C.T.U. procedeva con l'acquisizione della documentazione amministrativa/edilizia in atto presso l'Ufficio Tecnico del Locri (RC), al fine di riscontrare lo stato dei luoghi con gli atti acclarati e verificarne la relativa regolarità tecnica (all.18-19-20).

Ormai in possesso di tutti gli elementi ritenuti necessari, acquisiti anche durante il sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. procedeva all'analisi degli allegati di causa, dei certificati catastali e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Locri (RC).

Alla luce dei dati acquisiti in fase di studio della suddetta documentazione si può ora procedere alla stesura del presente rapporto di perizia, dando risposta ai quesiti.



Risposta ai quesiti del giudice**a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione [...]**

Dalla verifica delle visure catastali (all.12) e della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (all.13), il bene pignorato risulta per intero (1/1) di proprietà del sig. Audino Venturino, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 29/01/1963 C.F.: DNAVTR63A29F112W.

Per l'immobile soggetto a pignoramento è stata verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. Civ., secondo la seguente tabella:

IMMOBILE SOGGETTO A PIGNORAMENTO	VISURA CATASTALE STORICA (all.12b)	PLANIMETRIA CATASTALE (all.12c)	ELABORATO PLANIMETRICO (all.12d)	ESTRATTO DI MAPPA (all.12e)	CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE (all.13)
Immobile identificato al foglio 19, p.IIa 821, sub 11 del Comune di Locri- Catasto dei FABBRICATI	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE	PRESENTE

Tutta la documentazione elencata nella Tabella viene riportata in allegato alla presente relazione di perizia (all.12 e all.13).

Vi è corrispondenza tra gli elementi identificativi degli immobili risultanti dall'esame delle risultanze nel ventennio e la nota di trascrizione del pignoramento (all.14).

Sulla scorta dei documenti prodotti ed accertati, si attesta la completezza della documentazione ipocatastale.

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea [...]

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 30/20, sito in Locri (RC) alla via Marconi Guglielmo snc, ricade nel vigente P.S.C. del Comune di Locri in **ATU 3 – Ambito di rigenerazione urbana** (all.16).

Locri è situata sulla pianura della fascia costiera ionica Reggina, fra il massiccio dell'Aspromonte ed il Mar Ionio.

Trattasi di un immobile ubicato nella zona nord-est della città e posto all'interno del centro abitato del comune di Locri (fig.1).



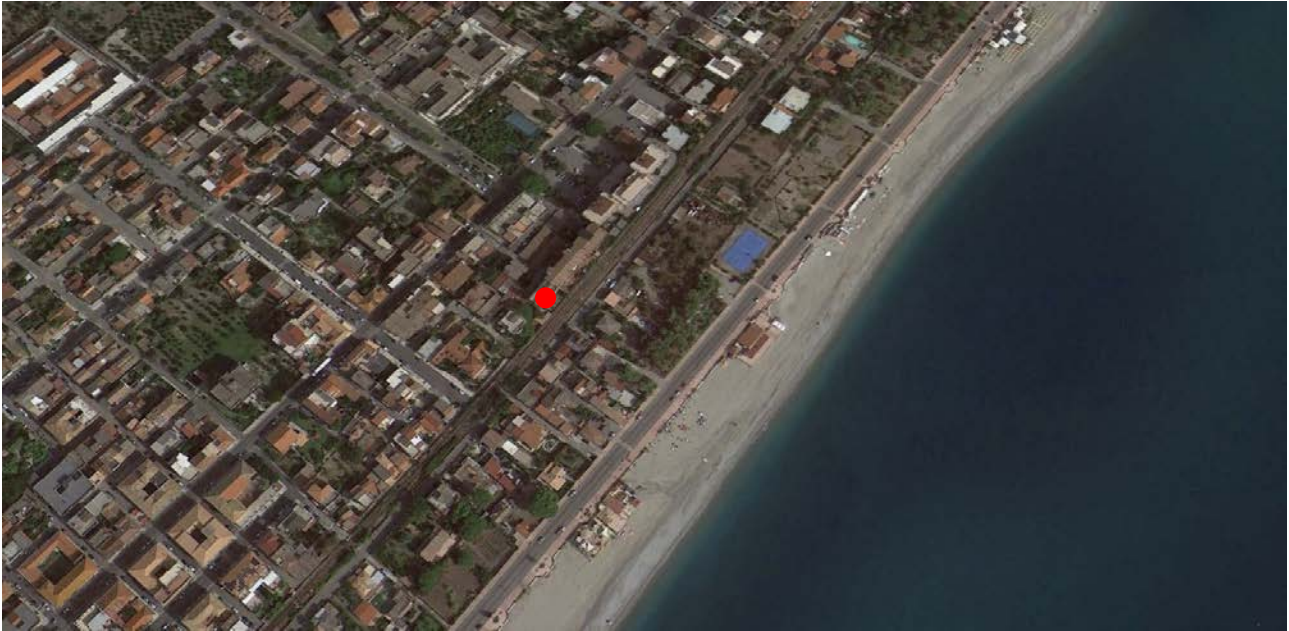


Fig.1_ Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico costituito in prevalenza da edifici a destinazione residenziale/commerciale.

Il contesto urbano in cui si colloca è pressochè residenziale/commerciale e risulta ben collegato sia sotto l'aspetto della viabilità che dal punto di vista dei servizi e dista circa 400 m dal lungomare cittadino (fig.2).

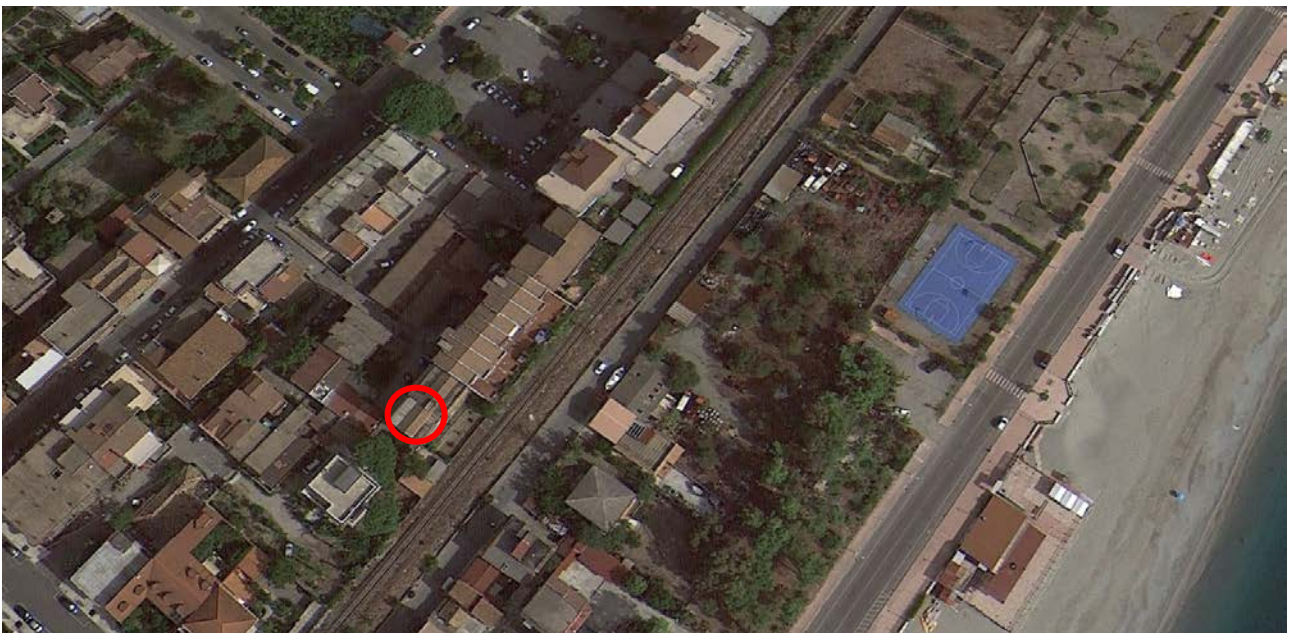


Fig.2_ Particolare fotografico relativo al fabbricato oggetto di pignoramento.

L'immobile in oggetto consiste in un'unità immobiliare posta al piano quarto (Foglio 19, p.Illa 821 sub 11) facente parte di un maggior fabbricato a quattro piani fuori terra.

L'immobile confina:

- a NORD-EST con unità immobiliare di proprietà della sig.ra Liberti Immacolata (F. 19, p.Illa 821, sub 12) e vano scala;



- a SUD-EST con linea ferroviaria;
- a SUD-OVEST con p.lla 285 F.19;
- a NORD-OVEST con strada privata.

Ha una struttura portante in cemento armato ordinario con telai orizzontali e verticali collegati tra loro a maglia chiusa e tamponature esterne in muratura.

L'esterno del fabbricato rifinito con intonaco e zoccolatura si presenta in mediocre stato di conservazione (da fig.1 a fig. 3 dell'all.11).

Il sistema di copertura è costituito da un tetto a falde con manto in tegole.

L'appartamento (da fig.4 a fig.23 dell'all.11), corrispondente alla particella 821 sub 11, consta di una superficie utile interna netta di 72,53 mq e balconi di 26,00 mq e si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.

L'unità immobiliare sopradetta non è funzionalmente autonoma. Presenta accesso comune attraverso il vano scala e l'ascensore.

La porta d'ingresso dell'appartamento si apre sul disimpegno di 6,52 mq da cui si diramano tutti gli ambienti: sulla destra una camera di 8,21 mq e un bagno di 4,74 mq, sulla sinistra la cucina di 14,24 mq e il soggiorno di 23,86 mq, e in fondo al centro la camera matrimoniale di 14,96 mq.

Il soggiorno e la camera matrimoniale sono dotati di balcone, uno posto a sud di 16,00 mq e l'altro posto a nord di 12,00 mq.

Per la distribuzione dei vani, vedasi pianta in allegato 10.

Essendo una unità immobiliare posta al quarto piano all'interno di un edificio in linea, l'appartamento ha tre pareti esterne libere, pertanto le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali. Sono presenti tracce di umidità.

Le altezze interne utili non sono uniformi in tutte le stanze, pertanto si veda la pianta in allegato 11 in cui sono indicate.

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle di colore chiaro. Le pareti dell'intero appartamento sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco, fatta eccezione per l'angolo cottura e il bagno rivestiti fino ad un'altezza di 1,75 m con piastrelle in monocottura della dimensione 20x25 cm. I sanitari sono in vetrochina bianca, in ottime condizioni; la rubinetteria è del tipo monocomando con cartuccia ceramica.

Le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno color noce, mentre quelli esterni sono in legno e vetro e persiane in legno.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico e di impianto di riscaldamento autonomo con metano.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione mediante split con unità motocondensante esterna. L'impianto elettrico costituito da corpi illuminanti e canaline sotto traccia risulta ben distribuito nell'appartamento. Lo stato di conservazione, manutenzione ed uso dell'intero appartamento risulta essere buono.

Stato manutentivo dell'immobile:

- *Prospetti esterni:* la qualità degli intonaci esterni risulta scadente, in quanto presenta qualche rigonfiamento e distacco di materiale, nel complesso comunque la superficie degradata non supera il 30% della superficie complessiva;
- *Copertura:* realizzata con tetto a falde e manto in tegole, si presenta in mediocre condizioni;



- *Pavimenti*: piastrelle di ceramica in tutti i locali. Lo stato conservativo e manutentivo delle pavimentazioni non risulta scadente in quanto le superfici per cui si rende necessario il rifacimento sono inferiori al 30% della superficie totale;
- *Pareti e soffitti*: lo stato conservativo delle pareti e soffitti non risulta scadente in quanto non vi sono superfici che necessitano interventi di rifacimento;
- *Infissi esterni*: si presentano in condizioni mediocri e sono realizzati in legno con relative persiane;
- *Infissi interni*: si presentano in buono stato e sono realizzati in legno.
- *Impianto elettrico*: in condizioni non scadenti in quanto la rete non presenta consistenti malfunzionamenti tali da richiedere l'integrale rifacimento dell'impianto;
- *Impianto idrico sanitario e servizi igienici*: in condizioni non scadenti in quanto la rete non presenta consistenti malfunzionamenti tali da richiedere l'integrale rifacimento dell'impianto;
- *Impianto termico*: autonomo con caldaia a metano, in buone condizioni.

Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'immobile		
	SCADENTE	NON SCADENTE
Prospetti esterni	X	
Copertura		X
Pavimenti		X
Pareti e soffitti		X
Infissi esterni		X
Infissi interni		X
Impianto elettrico		X
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell'immobile si può riassumere con la tabella di seguito riportata:

	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
immobile nuovo, recentissimo o ristrutturato				
immobile 1-20 anni				
immobile 21-40 anni		X		
immobile oltre 40 anni				

Computo superfici

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).



Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici eseguiti):

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	COEFF.DI PONDERAZIONE	COMMERCIALE (mq)	CONDIZIONI
APPARTAMENTO (p.IIa 821 sub11)				
Cucina	14,24			
Soggiorno	23,86			
Camera matrimoniale	14,96			
Camera	8,21			
Bagno	4,74			
Disimpegno	6,52			
	72,53	1,1	$85,5 * 1,1 = 94,05$	Mq coperti utili fuori terra (per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%)
BALCONI	26,00	0,35	$25,00 * 0,25 +$ $1,00 * 0,1 = 6,25 + 0,1 =$ 6,35	
<u>TOTALE</u>	<u>86,28</u>		<u>100,4</u>	

Alla fine, considerando un arrotondamento per difetto al metro quadrato, la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a **100,00 mq**.

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento, e i dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente l'immobile.

Tutti i confini dell'immobile risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle proprietà adiacenti.

c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata [...]

Il bene pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del comune di Locri (RC), al foglio 19, p.IIa 821, sub 11, via Marconi piano 4; categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3 di consistenza pari a 5 vani, rendita Euro 271,14, Sup. Cat. 100 mq, Totale escluse aree scoperte 93 mq, in ditta Audino Venturino nato a Melito di Porto Salvo il 29/01/1963 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. (all. 12a).

La sottoscritta ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali richiesti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (all.12a) e i dati catastali riportati in Atto di Pignoramento trascritto in data 21/09/2022 ai nn.16080/13202 (all.17).



La mappa catastale (scala 1:1.000 in all.12e) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 821, la planimetria catastale (all.12c) è coincidente con lo stato di fatto, mentre l'elaborato planimetrico non è regolare (all.12d).

L'immobile sopradetto risulta da aggiornare catastalmente nell'elaborato planimetrico, poiché non è rappresentato il sub 11, manca il piano quarto oggetto di pignoramento.

Si rende, pertanto, necessario redigere un nuovo elaborato planimetrico con opportuna procedura Docfa.

Costi regolarizzazione catastale = € 300,00

In merito alle verifiche di conformità richieste, il sottoscritto CTU ha formalizzato richiesta di accesso agli atti prot. n. 28784 del 07/12/2022 presso il Comune di Locri (all.18) rilevando, mediante esamina dei fascicoli giacenti per l'immobile oggetto di accertamento, che non vi è copia della Concessione edilizia n. 1208 del 21/01/1987 intestata alla ditta GI.VI. Immobiliare snc di Procopio Pietro relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

La suddetta documentazione è stata acquisita in originale, stante l'impossibilità di fotocopiarla, in data 20/07/1994 dal Comando Compagnia Guardia di Finanzia di Locri per esecuzioni di indagini (all.19).

Successivamente con nota prot. n. 17679 del 15/10/2012 l'ufficio tecnico del Comune di Locri ha richiesto la restituzione dei suddetti fascicoli in originale o copia degli stessi, ma il Comando Compagnia Guardia di Finanzia di Locri ha comunicato in data 30/10/2012 che la documentazione di che trattasi è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Locri nell'ambito del p.p. 726/94 R.G.N.R. Mod.45 (all.19).

Da ricerche effettuate dal responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Locri agli atti dell'ufficio medesimo risulta esistere solo il Permesso di Abitabilità rilasciato in data 16/05/1988 pratica n. 568 a favore della Società GI.VI. Immobiliare snc di Procopio Pietro relativa all'immobile oggetto di pignoramento ad uso civile abitazione (all.20).

Pertanto, considerato che non è stato possibile prendere visione di alcuna pratica edilizia relativa all'immobile pignorato (all.19), la regolarità edilizia dell'immobile non può essere accertata.

d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato [...]

Dalla verifica delle visure catastali (all.12) e della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (all.13), il bene pignorato risulta per intero (1/1) di proprietà del sig. Audino Venturino nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 29/01/1963.

Dalle ricerche effettuate non risultano altri titoli che legittimano il possesso di terzi e/o contratti di alcun genere. Allo stato attuale, esso è inutilizzato, ma rimane nel possesso del proprietario.

e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale [...]

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 30/22, sito in via Marconi, è individuato nel vigente P.S.C. del Comune di Locri (R.C.), in un'area ricadente in **ATU 3 – AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA** (all.16).



Secondo il P.S.C. del Comune di Locri (R.C.), la suddetta zona comprende le parti urbane del centro capoluogo e delle frazioni. Fatte salve le disposizioni contenute nello Studio Geomorfologico allegato al PSC, si applicano le seguenti disposizioni:

- *Edificabilità: IF = 0,65 mq/mq - IF max 0,70 mq/mq.*
- *Modalità di attuazione: Intervento diretto per lotti minori di 1000 mq. PAU o Permesso di Costruire Convenzionato per lotti maggiori di 1000 mq.*
- *Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento. In caso di demolizione è ammessa o la ricostruzione con stessa sagoma e volume del preesistente o l'adeguamento agli indici prescritti dal presente articolo.*
- *Usi ammessi: mix funzionale 1° e 3° gruppo.*
- *H max: 12 m.*
- *Distanze: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 m.*
- *Ip: 25% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale se la modalità di intervento è diretta (lotti minori di 1.000 mq), 35% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale se la modalità di intervento è tramite PdC convenzionato o PAU.*
- *Standard: come prescritto all'art. 15.*
- *Parcheggi: secondo le prescrizioni di cui all'art.41 sexis della L. 1150/1942 s.m.i.*

Inoltre, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico in data 09/12/2022 (all.16), l'immobile sopra menzionato non risulta essere stato interessato da incendi e quindi non sussistono motivi ostativi ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000.

f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare [...]

L'immobile di cui trattasi non è gravato da vincoli storici, artistici o alberghieri, e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale [...]

Non esistono formalità, vincoli o oneri di alcun genere sull' immobile oggetto d'esecuzione, oltre a quelli riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (all.13).

Nessuno di quegli oneri sarà cancellabile o risulterà non opponibile all'acquirente.

Con riferimento all'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale seguirà lettera h).

h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione [...]

In merito all'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 ai beni pignorati, la sottoscritta CTU ha formalizzato richiesta di informazioni tramite pec in data 15/05/2023 all'amministratore del Condominio "Nuovo Palazzo PROCOPIO" (all.21), rilevando che le spese condominiali, quali quote scadute ordinarie e straordinarie alla data del 15/05/2023, sono le seguenti (all.21):



- Quote scadute ordinarie = €. 2.218,55
- Quote scadute straordinarie = €. 40,00

Totale dovuto dal Sig. Audino Venturino (Unità imm. A/9) = €. 2.258,55

Dalla verifica della relazione notarile sostitutiva della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (all.13), risultano, inoltre, i seguenti procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 252 R.P. e 1933 R.G. del 26/01/2006 – Derivante da contratto di mutuo fondiario per Notaio Ieraci Franca – rep. 26264/7249 del 26/01/2006 Capitale Euro 50.000,00 Ipoteca Euro 75.000,00
A favore: BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 133336590156
Contro: AUDINO VENTURINO nato a MELITO DI Porto Salvo (RC) il 29/01/1963 – Codice fiscale DNAVTR63A29F112W, per la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto;
- IPOTECA LEGALE N. 3292 R.P.15252 R.G. del 26/07/2010 – A NORMA ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 num.602) - Capitale Euro 115.644,75 - Ipoteca Euro 231.289,50
A favore: EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154
Contro: AUDINO VENTURINO nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 29/01/1963 – Codice fiscale DNAVTR63A29F112W, per la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto;
- IPOTECA LEGALE N. 1377 R.P. e 19310 R.G. del 18/10/2013 – Derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) - Capitale Euro 27.119,33 - Ipoteca Euro 54.238,66
A favore: EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 11210661002
Contro: AUDINO VENTURINO nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 29/01/1963 – Codice fiscale DNAVTR63A29F112W, per la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto;

j) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico [...]

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, da eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore pignorato non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 [...]

Per l'immobile oggetto di accertamento, è stata rilasciata dal Comune di Locri la Concessione edilizia n. 1208 del 21/01/1987 intestata alla ditta GI.VI. Immobiliare snc di Procopio Pietro.

Come già ampiamente descritto nella risposta al quesito c), non è stata trovata alcuna copia nell'archivio del comune di Locri.

La suddetta documentazione è stata acquisita in originale, stante l'impossibilità di fotocopiarla, in data 20/07/1994 dal Comando Compagnia Guardia di Finanzia di Locri per esecuzioni di indagini (all.19).

Successivamente con nota prot. n. 17679 del 15/10/2012 l'ufficio tecnico del Comune di Locri ha richiesto la restituzione dei suddetti fascicoli in originale o copia degli stessi, ma il Comando Compagnia Guardia di Finanzia di Locri ha comunicato in data 30/10/2012 che la documentazione di che trattasi è stata trasmessa alla Procura della Repubblica di Locri nell'ambito del p.p. 726/94 R.G.N.R. Mod.45 (all.19).



Pertanto, considerato che non è stato possibile prendere visione di alcuna pratica edilizia relativa all'immobile pignorato (all.19), la regolarità edilizia dell'immobile non può essere accertata.

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

L'immobile non è allo stato attuale dotato di attestato di prestazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1987, precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8/10/2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

L'attestato di prestazione energetica potrà essere redatto, previo incarico ad un professionista abilitato, prima del trasferimento di proprietà dell'immobile.

l) Determini il valore di mercato degli immobili [...]

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà dovute al fatto che è stato riscontrato che spesso si preferisce procedere a transazioni private, senza l'intermediazione di agenzie immobiliari.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Per definizione il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono



essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte:

- L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti).

- La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria, pianta, ecc.);
- La scelta delle caratteristiche immobiliari;
- La compilazione della tabella dei dati;
- L'analisi dei prezzi marginali;
- La redazione della tabella di valutazione;
- La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine di mercato è stata effettuata per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Operativamente si è inizialmente rilevato la presenza di due immobili siti nelle vicinanze e comparabili con l'immobile oggetto di stima. Successivamente, sviluppando i punti in precedenza riportati, si è determinato il valore di stima.



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via G. Marconi, 64	via G. Marconi	via G. Marconi, 50	via G. Marconi	Via
Distanza dal soggetto di stima	135 m	150 m	80 m	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	90.000,00	130.000,00	240.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15,00%	14,00%	11,50%	-----	%
Prezzo adottato	76.500,00	111.800,00	212.400,00	-----	Euro
Superficie principale	83,00	120,00	245,00	94,05	mq.
Superficie balconi	20,00	30,00	31,00	26,00	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa		11,00	14,50		mq.
Posto auto	0	1	1	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	4	1	1	4	n.
Servizi igienici	1	2	3	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	0	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	4	4	n.
Zona (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze	0,35	
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	4.800,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	2.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	9
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	75.000,00
	quota millesimale (‰)	200,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	15
	vita utile impianto ascensore (anni)	25
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	88,00	Prezzo marginale	€ 869,32	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	133,00	Prezzo marginale	€ 840,60	Prezzo marginale assunto : € 816,92
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	260,00	Prezzo marginale	€ 816,92	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	100,55			



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-63,75	-93,17	-177,00
Superficie principale	816,92	816,92	816,92
Superficie balconi	204,23	204,23	204,23
Superficie terrazze	285,92	285,92	285,92
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	408,46	408,46	408,46
Posto auto	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Servizi igienici	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Livello di piano	765,00	1.118,00	2.124,00
Ascensore	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Zona	765,00	1.118,00	2.124,00
Qualità	765,00	1.118,00	2.124,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	76.500,00	111.800,00	212.400,00
Data	63,75	93,17	177,00
Superficie principale	9.027,00	-21.199,15	-123.314,54
Superficie balconi	1.225,38	-816,92	-1.021,15
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	-4.493,08	-5.922,69
Posto auto	0,00	-4.800,00	-4.800,00
Servizi igienici	0,00	-1.000,00	-2.000,00
Livello di piano	0,00	3.354,00	6.372,00
Ascensore	0,00	0,00	6.000,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	86.816,13	82.938,01	87.890,62

Prezzo corretto medio (€.)	85.882,00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,97%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monoparametrica (€.)	83.834,00
-------------------------------	-----------

Valore stimato (€.)	85.882,00
----------------------------	------------------

Sintesi conclusiva

L'immobile oggetto di stima ha un valore di mercato secondo il metodo MCA pari a euro 85.882,00, ed in C.T. euro 85.800,00.



A detto valore capitale (**€ 85.800,00**) vanno praticate le detrazioni relative ai costi di regolarizzazione catastale (**€ 300,00**).

Il valore finale di stima è dato dalla differenza tra il valore di mercato di € 85.800,00 e le spese stimate da detrarre che ammontano ad € 300,00.

VALORE STIMATO		DETRAZIONI VARIE		VALORE FINALE DI STIMA
€ 85.800,00	-	300,00	=	€ 85.500,00

Pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, in

85.500,00 €

(ottantacinqueecinquencento/00 euro)

come prezzo da porre a base d'asta.

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, la sua destinazione d'uso, la scrivente dichiara che l'immobile non è vendibile in più lotti.

Per quanto detto non procedo alla formazione di eventuali singoli lotti.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Si allega la pianta planimetrica relativa all'immobile oggetto di perizia (all.10).

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

Il bene esecutato rientra nella tipologia di definizione di: bene privato. I beni privati non sono assoggettabili ad IVA e, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile determinata ai sensi dell'art. 44 del DPR 131/86.

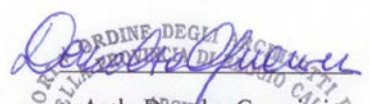
Conclusioni

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. III.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 19 pagine +1, oltre tutti gli allegati.

Locri, 16 maggio 2023

IL C.T.U.


Arch. Demelza Guarnieri
N. iscr. 2488 - Sez. A - Sc. 2

CONSERVATORIO DEL REGISTRO IMMOBILIARE
DELLA CITTÀ DI LOCRI
PESAGGI E PASTORALI



Elenco Allegati

ALLEGATO 1: Comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo, tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata al debitore.

ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo del 16 dicembre 2022.

ALLEGATO 3: Comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo (seconda convocazione), tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata al debitore;

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo del 13/01/2023.

ALLEGATO 5: Istanza del 19/01/2023.

ALLEGATO 6: Provvedimento del 20/01/2023.

ALLEGATO 7: Provvedimento del 23/02/2023.

ALLEGATO 8: Comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo (terza convocazione), tramite PEC al custode giudiziario e al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata al debitore.

ALLEGATO 9: Verbale di sopralluogo del 17/03/2023.

ALLEGATO 10: Rilievo metrico dell'unità immobiliare.

ALLEGATO 11: Rilievo fotografico dell'unità immobiliare.

ALLEGATO 12: Documentazione catastale:

- 12a_Visura per immobile del 29/11/2022;
- 12b_Visura catastale storica;
- 12c_Planimetria catastale;
- 12d_Elaborato planimetrico del F.19 P.IIa 821;
- 12e_Estratto di mappa del Foglio 19.

ALLEGATO 13: Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del dott. Niccolò Tiecco datata 27/09/2022.

ALLEGATO 14: Nota di trascrizione pignoramento immobiliare (Reg. gen. 16080 – Reg. Part. 13202 del 21/09/2022).

ALLEGATO 15: Richiesta certificato di destinazione urbanistica al responsabile dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Locri (RC) relativa all'immobile oggetto di esecuzione prot. n. 28783 del 07/12/2022.

ALLEGATO 16: Certificato di destinazione urbanistica della p.IIa 821 del foglio 19 del Comune di Locri (RC).

ALLEGATO 17: Atto di pignoramento immobiliare dell'Unep Tribunale di Locri del 29/07/2022 Rep. 1045/2022 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria in data 21/09/2022 ai nn.16080/13202.

ALLEGATO 18: Richiesta di accesso agli atti al responsabile dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Locri (RC) relativa agli immobili oggetto di esecuzione prot. n. 2874 del 07/12/2022.

ALLEGATO 19: Verbale accesso atti rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Locri (RC) del 30/12/2022.

ALLEGATO 20: Permesso di Abitabilità rilasciato in data 16/05/1988 pratica n. 568 dal Comune di Locri a favore della Società GI.VI. Immobiliare snc di Procopio Pietro relativa all'immobile oggetto di pignoramento ad uso civile abitazione.



ALLEGATO 21: Richiesta informazioni sulle spese condominiali all'amministratore del condominio "Nuovo Palazzo Procopio" relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per mezzo posta elettronica certificata all'amministratore di condominio e relativa risposta.

