

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**SEZIONE CIVILE ESECUZIONI**  
Giudice Esecutore: Dott. Giuseppe Cardona

Procedimento n. 10/2019 – 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO PERITALE

CTU: ing. Salvatore Esposito

**TRIBUNALE DI LOCRI**

**Giudice Esecutore: Dott. Giuseppe Cardona**

Procedimento n. 10/2019 – [REDACTED]

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

Con ordinanza del G.Es. - dott.ssa Elisa Vincenzutti – formalizzata in sede di udienza in data 01.10.2019 - il sottoscritto ing. Salvatore Esposito con studio in Locri alla Via Zara – regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Locri – è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel Procedimento n. 10/2019 promosso da [REDACTED]. Espletato il giuramento di rito in data 22.10.2019, il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice per come nel seguito enunciati.

**QUESITI**

- a) Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), **segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei**;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando **altresì 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; **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, gravante 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'art. 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 dell'art. 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;  
**in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione 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 a 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) 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 ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi.
- q) Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante**



protezione dati personali, 7.2.208); la copia inviata alle Parti dovrà essere quella integrale;

- r) 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 o).



### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU ha esaminato preliminarmente la documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 secondo comma Cod. Proc. Civ. (nuovo testo) prodotta dal Creditore Pignorante e sottoscritta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini ed allegata agli Atti.

Rilevata la completezza della documentazione ipocatastale, sono state avviate le attività di accertamento richieste dal Signor Giudice.

- Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 11.12.2019 alle ore 10:00 presso lo studio del sottoscritto CTU, per come preventivamente comunicato alle Parti (*vedi allegato*).
- Nel verbale di inizio delle operazioni peritali - allegato alla presente relazione è indicato quanto segue: (*vedi allegato*)

#### **VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

*Tribunale di Locri. Procedimento n. 10/2019 – [REDACTED]*

Oggi 11 Dicembre 2019 alle ore 16.00 presso lo Studio professionale sito in Locri alla Via Zara sono iniziate le operazioni peritali relativamente agli immobili oggetto di causa e per come preventivamente comunicato alle Parti. Oltre al sottoscritto CTU è presente l'ing. Erika Esposito Nella qualità di collaboratore tecnico nominata dal sottoscritto.-----

Alle ore 17.00 preso Atto della assenza delle Parti convocate si decide di concludere i lavori ed aggiornare ad altra data il prosieguo delle operazioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ing. Salvatore Esposito CTU

Ing. Erika Esposito      Tecnico collaboratore



- In data 23 Dicembre 2019 sono proseguite le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di causa.
- Nel verbale redatto ed allegato alla presente relazione (vedi allegato) è indicato quanto segue:

**VERBALE OPERAZIONI PERITALI**

*Tribunale di Locri. Procedimento n. 10/2019 - [REDACTED]*

*Oggi 23 Dicembre 2019 alle ore 10.00 presso i locali oggetto di causa in Via Oliverio sono proseguite le operazioni peritali iniziati in data 11 Dicembre 2019.-----  
La convocazione odierna è stata anticipatamente comunicata alle Parti.-----  
Partecipa ai lavori odierni l'ing. Erika Esposito nella qualità di collaboratore tecnico nominata dal sottoscritto CTU.-----  
Alle ore 11.00 si prende Atto che le Parti non si sono presentate all'appuntamento e tantomeno hanno dato alcuna comunicazione.-----  
Pertanto si decide di concludere i lavori e comunicare alle Parti una nuova convocazione con l'avvertenza che in caso di assenza sarà informato il Sig. Giudice per i provvedimenti di competenza.  
Lett, confermato e sottoscritto.  
Ing. Salvatore Esposito CTU  
Ing. Erika Esposito collaboratore tecnico.*

*(Copia conforme al verbale manoscritto)*

- *In data 22.01.2020 è stata formalizzata richiesta di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri con contestuale richiesta di documentazione.*
- *In data 23.01.2020 è stato dato seguito alle operazioni peritali già avviate e per come preventivamente comunicato alle Parti.*

Nel verbale redatto è indicato quanto segue (vedi allegato):

## VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Tribunale di Locri Procedimento n. 10/2019 – [REDACTED]

Oggi 23 Gennaio alle ore 10.00 per come comunicato alle Parti con posta certificata sono proseguite le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di causa..

Sono stati ispezionati i locali siti al quinto, quarto e terzo piano fuori terra oltre alla corte sita al piano terreno ed al sub 24 inteso come bene comune non censibile oltre alla particella identificata al n. 1172 in Atti utilizzata come locale di sgombero.

Al sopralluogo oltre al sottoscritto CTU è presente l'ing. [REDACTED] regolarmente delegato a presenziare da parte di [REDACTED] L.R. della [REDACTED] sede legale a Roma [REDACTED]

L'ing. [REDACTED] bisce copia delega che sarà riportata negli Atti. (allegato n. 03)

Il sottoscritto CTU chiede all'ing. [REDACTED] e i beni allo stato attuale siano o meno occupati da Terzi. L'ing. [REDACTED] dichiara che gli immobili sono parzialmente occupati da Terzi e si riserva di esibire i relativi contratti esistenti. Per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica l'immobile non è dotato.

L'immobile non è gravato da oneri o formalità di natura condominiale.

Sull'immobile ci sono spese di gestione e saranno comunicate al sottoscritto CTU non appena la Parte li quantificherà.

Durante il sopralluogo si è provveduto a dotarsi di documentazione fotografica da allegare agli Atti.

Gli immobili sono di proprietà della [REDACTED] successivamente sarà dato Atto della provenienza di detti beni.

Il sopralluogo sarà aggiornato previa comunicazione alle Parti non appena il Comune di Locri provvederà al rilascio della documentazione richiesta per gli immobili oggetto di causa.

Alle ore 11.15 si conclude il sopralluogo iniziato alle ore 10.00 per come programmato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Locri li 25.01.2020. (segue pagina )

Per la Parte [REDACTED]

Il CTU ing. Salvatore Esposito

(Copia conforme al verbale manoscritto)

**RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE**

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G. Es.

**a) DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE ART. 567 CODICE PROCEDURA CIVILE**

*"Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei"*

La documentazione ipocatastale prodotta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano - Notaio in Corleone - iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Terrini Imerese – in nome e per conto del Creditore pignorante – è completa, poiché corredata dall'estratto del catasto, nonché dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nel ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento.

**b) DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI**

*"descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì 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"*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicati a Locri in Via Oliverio e catastalmente risultano censite al foglio di mappa n. 25 particella n. 833.

Al terzo piano, al quarto piano ed al quinto piano del fabbricato costituito da sei piani fuori terra e catastalmente identificati al foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 25, sub 26 e sub 27, si accede direttamente dalla Via Oliverio n. 3 attraverso il sub catastale n. 24 – bene comune non censibile - che garantisce il collegamento al piano terreno tra la strada pubblica, il vano scala interno, gli ascensori ed il torrino sul solaio di copertura.

Il manufatto realizzato al piano terreno ed in via di definizione è identificato con la particella 1772 prospetta direttamente sulla Via Oliverio e confina per due lati con il sub 20 della particella principale n. 833.

L'area urbana al piano terreno catastalmente identificata al foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 20 di mq 668 si affaccia direttamente sulla Via Oliverio dalla quale si accede e costeggia per tre lati l'intero fabbricato.



Nella part. 833 sub 20 in catasto riportata come area urbana è stata realizzata una scala di sicurezza con struttura in acciaio ed una torre ascensore esterna. Il tutto all'esterno del fabbricato principale da utilizzarsi come via di fuga con accesso direttamente sulla Via Oliverio.

Il terzo, quarto e quinto piano hanno lo stesso sviluppo in pianta. Graficamente possono essere assimilati a forma di "C" con il lato maggiore interamente prospiciente Via Oliverio.

Ogni livello si sviluppa in pianta su una superficie coperta pari a circa mq. 760 al netto delle superfici non residenziali.

Si allega documentazione fotografica ( vedi allegati).

### **c) CERTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLI EDILIZI**

---

*"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"*

---

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare pignorata è di seguito esplicitata:

**[REDACTED]** con sede in Roma:

- foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 25 (terzo piano);
- foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 26 (quarto piano);
- foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 27 (quinto piano);
- foglio di mappa n 25 part. 1772 ( cat F4 piano terreno Via Oliverio).

**[REDACTED]** con sede in Locri

- foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 20 (area urbana);
- foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 24 (bene comune non censibile);

Si allega certificazione catastale aggiornata. ( vedi allegati ).



- In data 22 Gennaio 2020 (n. prot. 1791) Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta della documentazione per gli immobili oggetto di causa al Dirigente l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Locri;
- In data 03 Marzo 2020 (n. prot. 5334) il sottoscritto CTU ha inoltrato sollecito per il rilascio della documentazione richiesta in data 22 Gennaio 2020 al Dirigente l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Locri;
- In data 10 Dicembre 2020 (n. prot. 26270) il sottoscritto CTU ha inoltrato secondo sollecito per il rilascio della documentazione richiesta in data 22 Gennaio 2020 al Dirigente l'Area Tecnica-Urbanistica del Comune di Locri.
- In data 01 Febbraio 2021 il Dirigente l'Ufficio l'Area Tecnica-Urbanistica ha trasmesso al sottoscritto CTU le informazioni richieste relativamente al fabbricato oggetto di causa redatte in data 19.01.2021.

Si allega copia certificazione ( vedi allegati)

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico si evince che:

- è stata rilasciata concessione edilizia n. 49/2002 DEL 24.10.2002 a nome di Giovannini Alfredo relativamente alla variazione di destinazione d'uso da "albergo" a "uffici aperti al pubblico" per i tre piani oggetto di causa;
- è stato rilasciato permesso di costruire per la realizzazione di una scala di sicurezza e di una torre ascensore esterna, con struttura in acciaio, nell'area identificata con la particella 833 del foglio di mappa n. 25;
- è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria per un volume tecnico da utilizzarsi come cabina ENEL al servizio del fabbricato esistente. Trattasi della particella identificata con il n. 1772 del foglio di mappa n. 25. Ad oggi risulta in corso di costruzione.

Non risulta siano stati rilasciati certificati di abitabilità o agibilità anche per come rappresentato nei verbali sottoscritti dal Tecnico di fiducia della Parte esecutata.



In osservanza a quanto richiesto dal Signor Giudice - come integrazione necessaria all'evasione dell'incarico assegnato al CTU - a seguito della richiesta dello scioglimento della riserva di cui all'udienza del 15 Luglio 2021, il sottoscritto:

- in data 15 Settembre 2021 ha trasmesso richiesta di accesso agli Atti al Dirigente dell'Area Tecnica-Urbanistica "unità organizzativa ufficio condono";

- in data 27 Settembre 2021, previa comunicazione alle Parti attraverso posta certificata, ha proceduto al sopralluogo presso i locali oggetto di causa. In allegato si rappresenta il verbale sottoscritto dal CTU e dal tecnico della Parte eseguita;

## VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Tribunale di Locri. Procedimento n.10/2019 - [REDACTED]

Oggi 27 Settembre 2021 alle ore 10 per come comunicato alle Parti con posta certificata sono proseguite le operazioni peritali alla luce delle osservazioni del Sigr. Giudice dell'esecuzione.

Oltre al sottoscritto C.T.U. è presente l'ing. [REDACTED] nella qualità di C.T.P. per la Parte esecutata.

Dopo una prima fase relativa alla visione dei luoghi ed in attesa del pronunciamento della documentazione e dei quesiti posti al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Al C.T.P. è stata richiesta copia della documentazione relativa ai tre piani oggetto di causa e che hanno superato le istanze di condono edilizio in giacenza al Comune. Il tecnico di Parte si è riservato di trasmettere in tempi brevi la documentazione richiesta che sarà allegata agli Atti.

In attesa di quanto sopra elencato si decide di aggiornare il sopralluogo alla luce dei documenti che il Dirigente l'Ufficio Tecnico è tenuto a trasmettere.

Letto, confermato e sottoscritto alle ore 11,00 del 27/09/2021.

Il C.T.U.

il C.T.P.

Firmato

Firmato

Alle ore 11,10 si riapre il presente verbale per prendere atto che [REDACTED] consegna copia della risposta inviata al Comune di Locri per la certificazione che per i tre piani oggetto di causa è stata superata l'istanza di condono edilizio pregresso.

Firmato ing. Salvatore Esposito [REDACTED]

(Copia conforme al verbale manoscritto)



- in data 19 Ottobre 2021 ha trasmesso nota di sollecito al Dirigente l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri per i quesiti richiesti;
- in data 05 Novembre 2021, previa comunicazione alle Parti attraverso posta certificata, ha proceduto al sopralluogo presso i locali oggetto di causa per la verifica della esistenza o meno di difformità da sanare rispetto a quanto autorizzato. In allegato si rappresenta il verbale sottoscritto dal CTU e dal Tecnico della Parte esecutata.



## VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Tribunale di Locri. Procedimento n.10/2019 - [REDACTED]

Oggi 05 Novembre 2021 alle ore 10,00 per come comunicato alle Parti con posta certificata sono proseguite le operazioni peritali alla luce delle osservazioni del Sigr. Giudice dell'esecuzione e di quanto emerso nel sopralluogo del 27/09/2021.

Oltre al sottoscritto C.T.U. è presente l'ing. [REDACTED] nella qualità di C.T.P. per la Parte esecutata.

Per quanto riguarda la documentazione relativa ai tre piani oggetto di causa il C.T.P. certifica che gli elaborati progettuali per la variazione della destinazione d'uso trasmessa al Comune per la Concessione edilizia rilasciata sono conformi a quanto riportato nelle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio. Si è proceduto con documentazione fotografica .

Alle ore 10,30 (diecietrenta) si concludono i lavori e si redige il presente verbale.

Letto confermato e sottoscritto.

Il C.T.P.

il C.T.U.

Firmato

Firmato

(Copia conforme al verbale manoscritto)



## d) STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

- Il terzo, il quarto ed il quinto piano, oggetto di causa, sono attualmente occupati da terzi.

In particolare:

- il piano terzo gode di contratto di locazione ad uso commerciale tra [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di locatore nella persona del rappresentante [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di conduttore con sede in Locri alla Via Oliverio in persona del legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED]

Il contratto è stato stipulato in data 15.04.2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 01 Agosto 2018;

- Il quarto piano gode di contratto di locazione ad uso ufficio tra la società [REDACTED] in persona del socio delegato [REDACTED] residente a Milano in Via Allbertinelli n.4.

Il contratto è stato sottoscritto in data 26 Luglio 2019 e risulta privo di registrazione all'Agenzia delle Entrate;

- Il quinto piano gode di contratto di locazione commerciale tra la società [REDACTED] di seguito denominata locatore, con sede [REDACTED] [REDACTED] nella persona del rappresentante [REDACTED]

Il contratto è stato sottoscritto in data 01 Marzo 2017 e registrato in data 28 Marzo 2017 all'Agenzia delle Entrate.



- L'area urbana identificata con il sub 20 della particella 833 è attualmente soggetta alla servitù di passaggio tra la scala in acciaio realizzata in essa ed utilizzata come via di fuga tra i vari piani dell'edificio e la prospiciente via Oliverio.
- Il locale in via di definizione castalmente identificato con la particella 1772 del foglio di mappa n. 25 non è in atto utilizzato da terzi.

#### **e) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

---

*"evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso"*

---

Il CTP dichiara che sull'immobile non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale per come sottoscritto nel verbale redatto in data 23 Gennaio 2020.

#### **f) VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALBERGHIERI**

---

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

---

Per gli immobili oggetto di causa non sono presenti vincoli storici, artistici e/o alberghieri. Il vincolo alberghiero è stato superato dalla concessione edilizia rilasciata dal Dirigente pro-tempore l'Ufficio Tecnico urbanistica del Comune di Locri.

Non sussistono inoltre finiture di particolare pregio e/o di carattere ornamentale.

#### **g) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

---

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

---

Dalle indagini espletate e per come dichiarato nel verbale sottoscritto, non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale relativamente alle unità immobiliari pignorate.

#### **h) SPESE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI**

---

*"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 pagare negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, in particolare il piano terzo, il piano quarto ed il piano quinto sono attualmente soggette alle spese di gestione comprensive di ogni onere per il loro mantenimento pari ad euro 2.500 annue per piano (diconsi duemilacinquecentoeuro per ogni piano oggetto di causa).

#### **i) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO, NATURA DEL DIRITTO SUL BENE**

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico per come riscontrabile dalla visura catastale per immobile con la titolarità “Proprietà 1000/1000”.

#### **j) VERICA OPERE ABUSIVE, ISTANZE DI CONDONO**

*in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art'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 dell'art. 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione(ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Alla luce del raffronto tra gli elaborati in giacenza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, il rilievo in “sito” e quanto denunciato all'Agenzia del Territorio - oggi Agenzia delle Entrate - le unità immobiliari identificate al terzo, quarto e quinto piano dell'intero immobile presentano all'interno elementi di divisione difformi dagli elaborati approvati ed un vano scala inteno trasformato in vano utile. Per essi sarà necessaria una procedura di sanatoria per



diversa distribuzione interna e variazione di destinazione d'uso per il vano scala originariamente previsto. Gli immobili interessati saranno stimati attribuendo loro un valore al netto di un costo preventivato di € 4.000,00 ( diconsiquattromilaeuro) per ogni unità immobiliare da sanare.

#### **k) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

*“evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione energetica”*

L'immobile non è allo stato dotato di attestazione di prestazione energetica per come risulta dagli Atti e da quanto verbalizzato dal Tecnico di fiducia della Parte. Quest'ultima può comunque essere redatta previo incarico ad un professionista abilitato.

#### **l) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

*“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”*

La valutazione allo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento sarà eseguita adottando il metodo comunemente definito “sintetico-comparativo” che si basa sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi e sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

Il procedimento “analitico” basato sull'attualizzazione del valore di compravendita sarà sviluppato - per una verifica di congruità - attuando la procedura di rivalutazione monetaria contemplata in Matematica Finanziaria. I valori di stima conseguiti verranno mediati con quelli ottenuti applicando il criterio di stima sintetico-comparativo.

Nel caso di compravendita di appartamenti e fabbricati nella zona, per costruzioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quelli in esame (ubicazione,



dimensioni, caratteristiche architettoniche e costruttive) i prezzi rilevati oscillano tra 750 €/mq e 850 €/mq.

Il canone attuale di affitto per le unità immobiliari oggetto di causa e per come sottoscritto nei contratti di locazione risultano essere pari a:

- Euro 18.000 annui da pagarsi in euro 1.500/mese rispettivamente per il terzo piano ed il quinto piano;

Per il quarto piano nel contratto di affitto stipulato è stato contrattualizzato un corrispettivo annuo pari a euro 60.000 (diconsi sessantamilaeuro) da pagarsi in dodici rate mensili pari a euro 5.000 (diconsi cinquemilaeuromensili).

Poiché la planimetria allegata al contratto di affitto ha le stesse caratteristiche degli altri due piani in locazione, nella stima non si terrà conto di quanto pattuito nel contratto di affitto per il canone poiché si ravvisa una evidente incongruenza rispetto al mercato.

Si evidenzia, inoltre, che il contratto sottoscritto per il quarto piano non riporta gli estremi di registrazione presso gli Uffici competenti.

Nell'attribuzione dei valori unitari al bene pignorato e nell'individuazione delle potenzialità reddituali del medesimo, si è tenuto conto della relativa specificità, onde pervenire ad importi il più possibile attendibili e verificabili. I valori di riferimento adottati sono quelli medi rilevati dalle indagini di mercato condotte e dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, applicati in base a buon senso ed esperienza.

Nelle schede di valutazione che seguono sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima del bene oggetto di pignoramento.

A tal riguardo si precisa che:

- la superficie commerciale è stata considerata convenzionalmente pari alla somma di:
  - a) superficie lorda occupata dall'unità immobiliare (cioè l'area edificata coperta) in misura del 100%;
  - b) di una quota parte delle superfici pertinenziali esclusive (balconi) in misura del 33 %;
  - c) di una quota parte del totale della superficie della corte essendo bene comune non censibile a più unità immobiliari. Sarà computata in misura del 10% sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare da stimare e nella misura del 2% oltre tale superficie per come in uso nelle relazioni di stima degli Istituti bancari.



- per la quantificazione dei costi di gestione annui (spese medie di manutenzione straordinaria, eventuali quote delle spese di manutenzione ordinaria, spese di amministrazione, imposte e tasse, ogni altra spesa come da contratto ed interessi sulle spese), si è assunto il parametro pattuito nei contratti di affitto stipulati. Il tasso di capitalizzazione applicato, corrispondente alla ipotetica redditività del capitale impiegato, è stato individuato a seguito di un'indagine di mercato ed in media con la redditività del capitale investito ed è risultato del 3% nel caso di locazioni.

### Stima unità immobiliare

Per la stima del valore venale dell'unità abitativa oggetto di pignoramento si è scelto di adottare un valore mediato di mercato pari a di € 800euro/mq. nel caso di compravendita e di canone mensile di € 1.500 nel caso di affitto.

I valori assunti sono stati tarati anche tenendo conto di un'appetibilità complessivamente contenuta nel settore della compravendita immobiliare locale, essendo lo *standard di qualità della vita* - del contesto urbano di riferimento adeguato alle moderne esigenze.

Definita la superficie commerciale per come in precedenza rappresentato e determinati i valori di stima del bene - applicando sia l'approccio sintetico che quello analitico - si è proceduto con la definizione del valore medio di riferimento. Quest'ultimo è stato poi rimodulato applicando fattori riduttivi e coefficienti correttivi, opportunamente tarati sulla base dell'esperienza e del buon senso, al fine di definire il più probabile valore venale del bene alla luce del relativo stato di fatto.



CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO			
A1	Superficie coperta	mq	760,00
A2	Superficie balconi	mq	25,00
A3	Superficie commerciale (A1+33%A2)	mq	768,00
A4	Prezzo Unitario medio	Euro	800,00
A5	Valore di mercato (A4xA5)	Euro	614.400

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE			
B1	Canone mensile	Euro	1500,00
B2	Mensilità	n°	12,00
B3	Canone Annuo (B1xB2)	Euro	18.000
B4	Spese, Tasse	Euro	2.500
B5	Reddito Netto (B3-B4)	Euro	15.660
B6	Tasso di capitalizzazione medio	%	3,00
B7	Valore di Capitalizzazione (B5/B6)	Euro	522.000,00

MEDIA DEI VALORI			
C1	(Valore Mercato + Valore Capitalizzazione)/2	Euro	568.000,00

DEPREZZAMENTO			
D1	Lo stato di conservazione è ottimale e non si applica coeff. riduttivo	Euro	-----
D2	Dalle indagini espletate è stato riscontrato un costo per sanatoria	Euro	4.000,00

VALORE DI STIMA			
E1	Media dei valori - deprezzamento (= C1-D1-D2)	Euro	564.000,00

#### I) VENDITA DI UNO O PIÙ LOTTI

“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)”



Le unità immobiliari ipotecate sono vendibili singolarmente. In particolare sono vendibili singolarmente:

- il terzo piano catastalmente identificato al foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 25;
- il quarto piano catastalmente identificato al foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 26;
- il quinto piano catastalmente identificato al foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 27;
- area urbana sita in Via Oliverio snc, al piano terra, censita in Catasto fabbricati al Foglio n. 25 p.lla 833 sub 20 di mq. 668. Su di essa è esercitata servitù di passaggio a seguito della realizzazione della scala esterna da utilizzarsi come via di fuga.
- immobile in corso di definizione sito in Via Oliverio snc, al piano terra, censito in Catasto fabbricati al foglio n. 25 p.lla 1772. Immobile sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Il sub 24 della part. 833 del foglio di mappa n. 25 è bene comune non censibile, privo di rendita, e non commerciabilizzabile singolarmente.

#### **m) PIANTE PLANIMETRICHE**

---

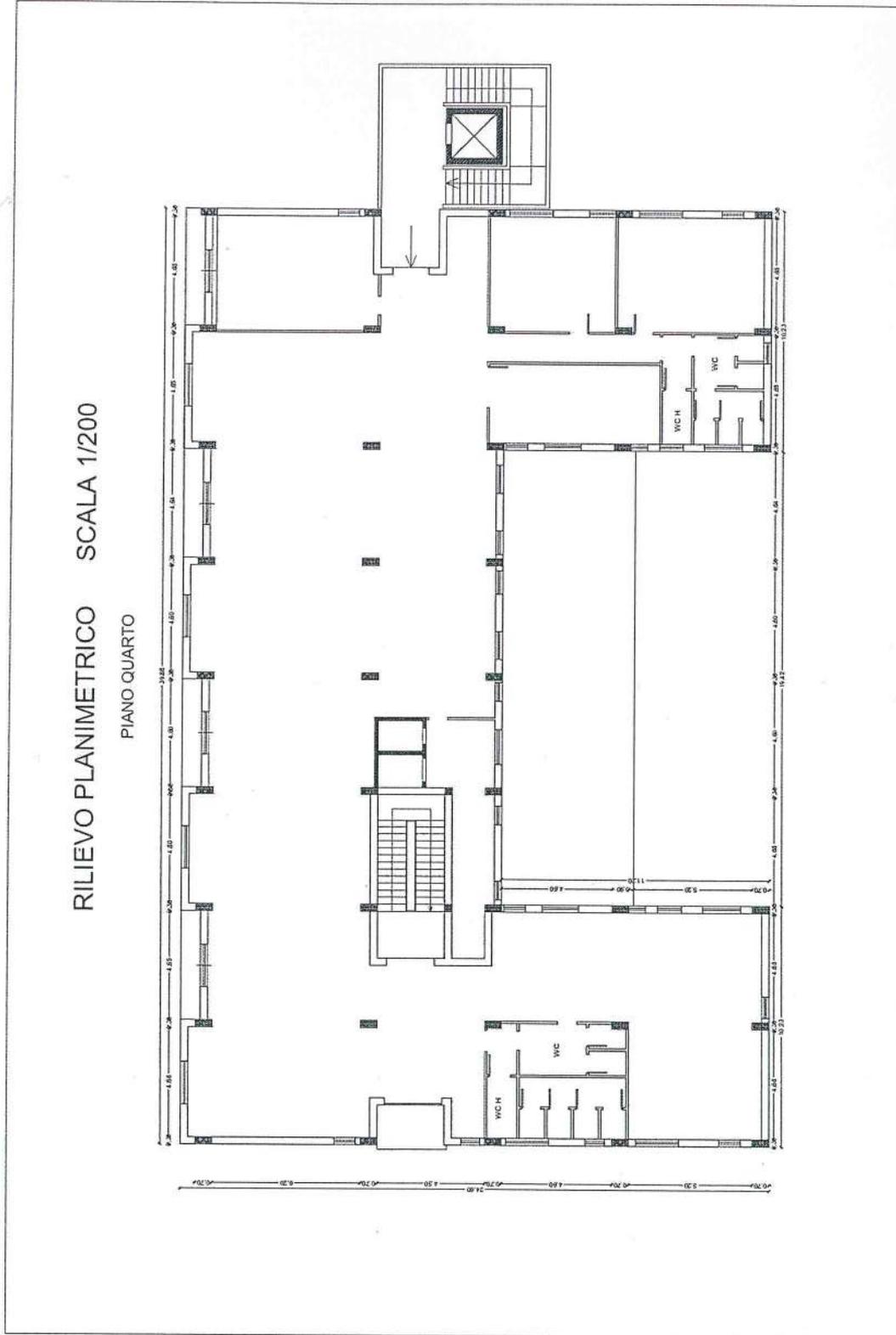
*"per i fabbricati, rediga le piante planimetriche"*

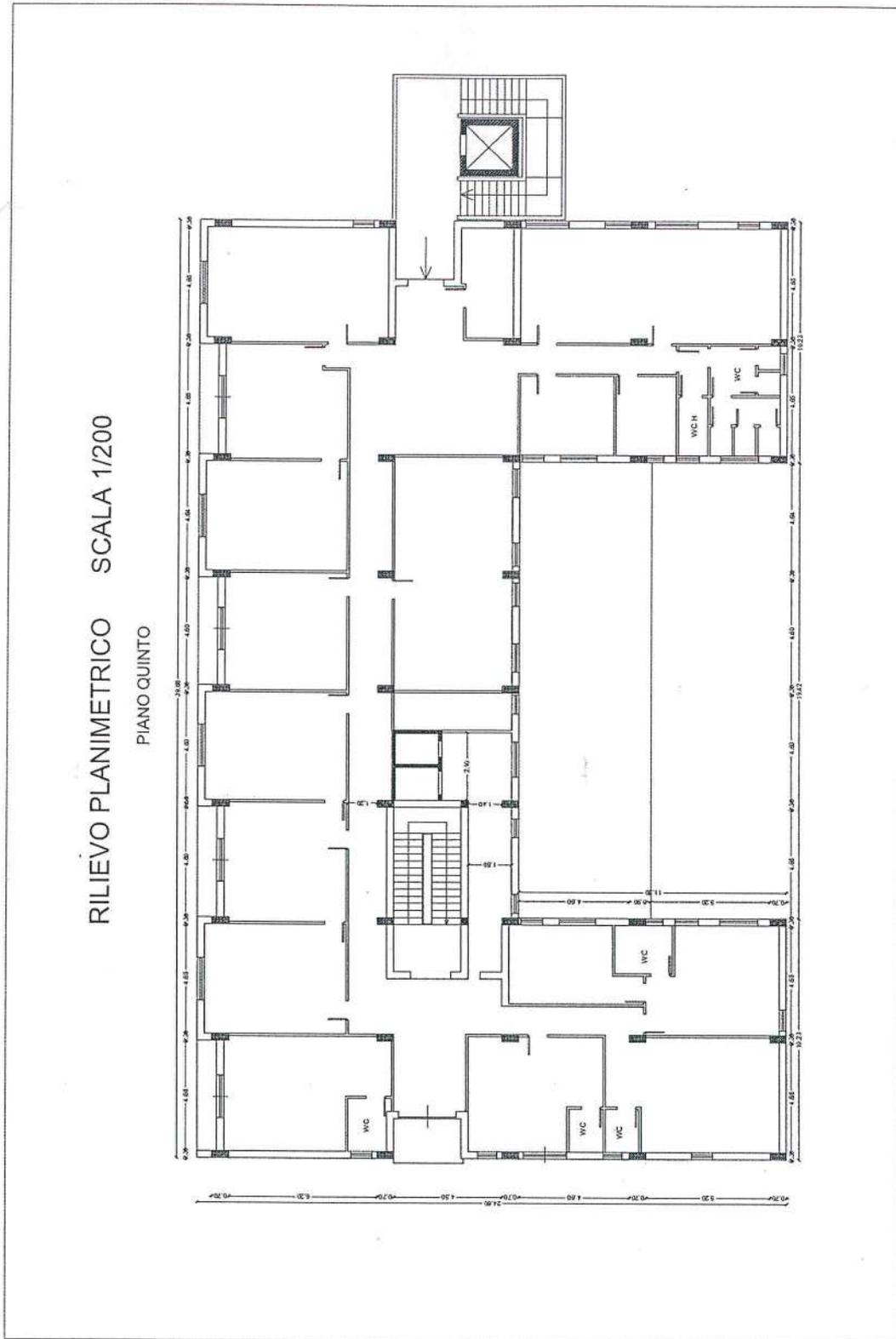
---

Per le piante planimetriche del terzo, quarto e quinto piano catastalmente identificate al foglio di mappa n. 25 part. 833 sub 25, sub 26 e sub 27 e del locale in corso di definizione catastalmente identificato con il numero di particella 1727 del foglio di mappa n. 25, tutti oggetto di pignoramento si rimanda all'allegato dedicato. (vedi *allegato a seguire*)



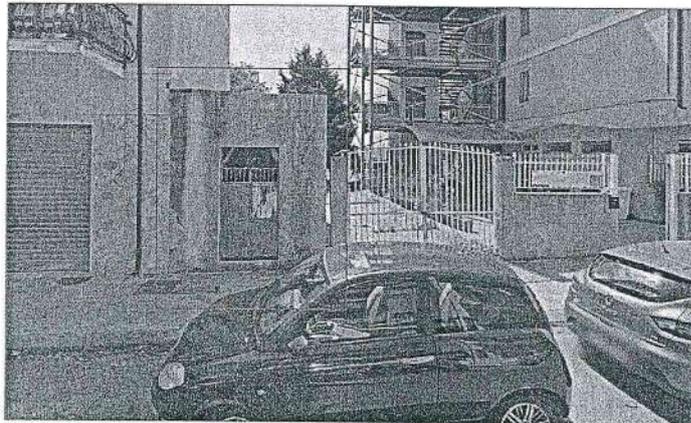
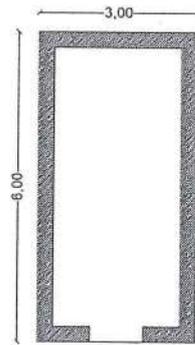






Locale in corso di completamento Part.IIa 1772 del Foglio di mappa n° 25

Pianta scala 1/100



**n) BENI ASSOGGETABILI AD IVA**

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

Il bene oggetto di pignoramento è assoggettabile ad IVA per la sua destinazione d'uso e per come verbalizzato e sottoscritto dalla Parte.

**CONCLUSIONI**

Con ordinanza del G.Es. dott.ssa Elisa Vincenzutti, il sottoscritto ing. Salvatore Esposito è stato nominato consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 10/2019 promosso da

Il giuramento di rito è avvenuto in data 22 Ottobre 2019 ed in quella Sede si è accettato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice.

Rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di accertamento, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con la stima del relativo valore di mercato.

Il **valore finale di stima** conseguito per le unità immobiliari oggetto di pignoramento ed in particolare limitatamente per il terzo, il quarto ed il quinto piano del fabbricato a sei piani fuori terra sito in Locri alla Via Oliverio e catastalmente identificato come prima riportato è pari a **€ 564.000,00 per ogni piano vendibile** (diconsi cinquecentosessantaquattromilaeuro) e rappresenta il più probabile valore di mercato nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano le singole unità immobiliari site al terzo, al quarto ed al quinto piano fuori terra dell'intero immobile.

Il valore di mercato del vano sito al piano terreno con accesso dalla Via Oliverio e catastalmente identificato al foglio di mappa n. 25 part. 1772 nelle condizioni in cui si trova può essere quantificato in € 14.000,00 (diconsi quattordicimila).

L'area urbana al netto della servitù di passaggio tra la Via Oliverio e la scala metallica antincendio esterna al fabbricato - da utilizzarsi come via di fuga - è quantificabile in € 40.000,00 (diconsi quarantamilaeuro).

Al bene comune non censibile - senza rendita - non è stato attribuito valore di mercato perché non spendibile autonomamente. Tuttavia del contributo in termini di valore aggiunto si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di mercato dei beni vendibili.



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il valore di stima per la totalità dei beni oggetto di perizia è pari a € 1.746.000/00 (dicongi unmilionesettecentoquarantaseimilaeuro) così suddiviso i beni singolarmente vendibili:

- terzo piano f.t. fabbricato principale ( sub 25 part. 833 foglio n. 25) €564.000/00 (dicongi cinquecentosessantaquattromilaeuro);
- quarto piano f.t. fabbricato principale (sub 26 part. 833 foglio n. 25)€564.000/00(dicongi cinquecentosessantaquattromilaeuro);
- quinto piano f.t. fabbricato principale (sub 27part. 833 foglio n. 25)€564.000(dicongi cinquecentosessantaquattromilaeuro);
- area urbana al netto della servitù di passaggio per la via di fuga tra la scala esterna e la Via Oliverio €40.000/00 (dicongi quarantamilaeuro);
- vano in fase di completamento al piano terreno prospiciente Via Oliverio (part. 1772 del foglio di mappa 25€14.000/000(dicongi quattordicimilaeuro).

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

f.to Ing. Salvatore Esposito



*Salvatore Esposito*

---

**ELENCO ALLEGATI**

---

Sono acclusi alla presente relazione i seguenti allegati:

1. Convocazioni per i sopralluoghi:
  - 11 Dicembre 2019;
  - 23 Dicembre 2019;
  - 23 Gennaio 2020;
  - 22 Giugno 2021;
  - 27 Sttembre 2021;



- 05 Novembre 2021.
- 2. Verbali delle Operazioni Peritali:
  - 11 Dicembre 2019;
  - 23 Dicembre 2019;
  - 23 Gennaio 2020;
  - 22 Giugno 2021;
  - 30 Giugno 2021 (aggiornamento del 22 giugno);
  - 27 Settembre 2021;
  - 05 Novembre 2021.
- 3. Richiesta di Accesso agli Atti Comune di Locri :
  - 22 Gennaio 2020 prot. N. 1791;
  - 03 Marzo 2020 prot. N. 5334;
  - 10 Dicembre 2020 prot. N. 26270;
  - 15 Settembre 2021 prot. N. 21322;
  - 19 Ottobre 2021 prot. N.24292.
- 4 Inquadramento territoriale immobile oggetto di causa;
- 5 Estratto di mappa dell'immobile;
- 6 Documentazione Fotografica;
- 7 Planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria:  
piano terzo – piano quarto – piano quinto.
- 8 Attestazione Dirigente Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Locri per i titoli edilizi rilasciati;
- 9 Certificazione richiesta del CTP al Comune di Locri per superamento istanze di condono edilizio.

