

TRIBUNALE DI LOCRI (RC)
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCED. R.G. N. 3/2014

GIUDICE: DOTT. MALGERI SERGIO FEDERICO FRANCESCO

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CITTANOVA S.C. A R.L.
(AVV.: RITA ROBERTA TRIVERI)

DEBITORE:

MACRI' ROSARIO

CTU: Ing. Rocco CRINO'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
I N T E G R A Z I O N E
PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

CTU – ING. ROCCO CRINO'
STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

Via Zittoro n.19 (89030) CASIGNANA (RC)

Tel./Fax: 0964.956267 - Cell.: 347.9220489

Email: roccocrino@libero.it

Pec: rocco.crino@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Rocco Crinò, laurea in Ingegneria Civile, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria (n°A_2017), all'Albo dei CTU del Tribunale di Locri (RC), nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel presente procedimento dal GIUDICE Dott. Sergio Federico Francesco MALGERI, per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare con quesiti e Stima di Beni Immobili, accettava l'incarico con giuramento di rito in data 28/08/2017.

Successivamente, ritirava la copia degli atti di causa e previo attento esame degli stessi, eseguiva tutti gli accertamenti e le operazioni ritenute necessarie all'espletamento dell'incarico conferitogli e in relazione ai quesiti proposti.

Durante l'adempimento di tale mandato si rendevano necessari ulteriori e più approfonditi accertamenti, sugli immobili pignorati, presso i pubblici uffici, sia presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali del Territorio, che presso l'Ufficio del (ex) Genio Civile di Reggio Calabria, e specialmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare (RC).

Le ricerche d'archivio si rivelavano però difficili e laboriose più del previsto per reperire tutta la documentazione inerente gli immobili interessati, presente presso tali uffici.

Per tali motivi veniva presentata istanza di proroga dei termini per il completamento della CTU.

Acquisite dunque, tutte le informazioni necessarie ed avviate le operazioni peritali di sopralluogo (come da *relativi verbali*), ispezionati gli immobili interessati e svolti tutti i rilievi opportuni, forniva adeguata risposta in relazione ai quesiti formulati dal Giudice e in data 10/09/2018 veniva depositata telematicamente la Perizia Tecnico–Estimativa di CTU con allegati.

Successivamente, all'udienza del 29/10/2018, tenuto conto di quanto relazionato dal CTU nella suddetta, il Giudice Dott. Sergio Malgeri assegnava allo stesso esperto **incarico suppletivo** per ***“provvedere all'aggiornamento catastale delle unità pignorate presenti nel fabbricato, sito in Benestare, via Rione Garreffa, in conformità alla loro rispettiva effettiva configurazione, per come descritta per ciascun lotto nella relazione depositata”***.

Autorizzava altresì l'esperto scrivente ad avvalersi di **collaboratore ausiliario**, qualora indispensabile, per procedere alle suddette operazioni di aggiornamento catastale e fissava la prossima udienza per il 13/05/2019.



RELAZIONE TECNICA

Lo scrivente CTU, avvalendosi di fidato collaboratore ausiliario, individuato nella persona del Geom. Rocco Micò, nato a Locri (RC) il 04/10/1982, residente a Casignana (RC) in Via Albanese n.1, C.F.: MCIRCC82R04D976R, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Calabria al N.02456,

ha proceduto a svolgere tutte le necessarie operazioni di **aggiornamento catastale delle unità pignorate presenti nel fabbricato** in questione, tenuto conto dello stato di fatto rilevato e descritto e di quant'altro esposto nella relazione di perizia già depositata.

Soltanto negli ultimi giorni riuscivamo, finalmente, a portare a compimento le suddette operazioni di aggiornamento catastale, a seguito delle difficoltà burocratiche e legislative incontrate durante l'iter delle variazioni catastali, per l'accettazione delle pratiche presentate, e richieste, secondo la procedura informatica standardizzata (docfa), con dichiarazioni a firma del CTU piuttosto che del proprietario degli immobili.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'aggiornamento catastale eseguito sul **Fabbricato** al Fg.5, P.IIa **955**, con Subalterni: **1-2-3**, unità immobiliari interessate dal pignoramento, sito nel Comune di Benestare (RC), in Via Rione Garreffa, ha comportato la **soppressione dei** suddetti **Subalterni: 1-2-3** e ha dato origine ai **Subalterni: 6-7-8**, più i **Sub.: 4-5** (Beni Comuni Non Censibili, rispettivamente Corte e Scala).

Come da Visure Catastali (*allegate*) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio, Servizi Catastali, le nuove Unità Immobiliari del fabbricato (al Fg.5 - P.IIa **955**) site nel Comune di BENESTARE (RC), sono riportate al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi dati catastali:

(come da Visure Catastali aggiornate allegate)

- 1) Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Subalterno: 6** - (**Catasto Fabbricati**):
 Categ.: **A/7** - Cl.: **U** - Consist.: **11 vani** - Sup. Cat. Tot. **267 mq** - Rendita: **Euro 795,34**;
 Indirizzo: Rione Garreffa SNC (**piano: T-1**);
- 2) Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Subalterno: 7** - (**Catasto Fabbricati**):
 Categoria: **F/3 (In corso di costruzione)**;
 Indirizzo: Rione Garreffa SNC (**piano: S1**);
- 3) Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Subalterno: 8** - (**Catasto Fabbricati**):
 Categoria: **F/3 (In corso di costruzione)**;
 Indirizzo: Rione Garreffa SNC (**piano: S2**);



L'attuale situazione catastale del fabbricato al Fg. 5 P.IIa 955 si presenta interamente aggiornata, a partire dalla numerazione dei subalterni; essa è stata adeguata allo stato di fatto reale, attribuendo i corretti dati identificativi e di classamento delle singole unità immobiliari che nell'insieme costituiscono l'intero fabbricato in oggetto.

Con tale aggiornamento, quanto adesso riportato in catasto risulta perfettamente corrispondente allo stato di fatto dei fabbricati rilevati e descritti dallo scrivente CTU e alle Piante Planimetriche redatte.

Relativamente agli immobili pignorati (fabbricati) al Fg.5 - P.IIa 955, i Sub.:1-2-3 non esistono più, in quanto soppressi, e sono stati sostituiti dai nuovi Subalterni: 6-7-8.

La precedente descrizione degli immobili ora può essere riportata associando perfettamente ad ognuno di essi il corrispondente Subalterno Catastale (unità immobiliare), fedelmente al rilievo effettuato in fase di sopralluogo e come da documentazione planimetrica e fotografica allegata alla CTU già depositata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - FABBRICATI:

❖ Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Subalterno: 8 - (Fabbricato in corso di costruzione)

Immobile al Piano Secondo Seminterrato (Piano S2) Sottostrada (Magazzino/Garage)

L'immobile, posto al Secondo Piano Seminterrato (S2) Sottostrada, rispetto a Via Rione Garreffa, del Fabbricato, al Fg.5 - P.IIa 955 – Sub.8, occupa complessivamente una superficie lorda di Mq. 154,50. Vi si accede dalla corte del fabbricato che si raggiunge attraverso una rampa carrabile di accesso, in discesa, dalla suddetta via. Confina: lato monte (nord) con terrapieno, ad ovest in aderenza con fabbricato di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) con la corte dello stesso fabbricato a sua volta confinante con il Terreno in ditta P.IIa 755 Fg. 5, ad est con rampa di accesso del fabbricato a sua volta confinante con proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale è adibito a magazzino/deposito/garage, con strutture portanti in c.a. (travi e pilastri), solaio misto in latero-cemento, tamponature esterne in laterizi, facciate esterne con intonaco rustico. Internamente si presenta completamente allo stato rustico: altezza h=4,05 m, senza tramezzature, se non quelle di divisione del vano scala interno che porta ai piani superiori, pareti interne senza intonaco, senza pavimenti, senza alcun tipo di impianto, serramenti esterni in metallo con porta d'ingresso carrabile.

L'unità immobiliare è ancora in corso di costruzione e i lavori non sono stati ultimati.

❖ Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Subalterno: 7 - (Fabbricato in corso di costruzione)

Immobile al Piano Primo Seminterrato (Piano S1) Sottostrada



L'immobile, posto al Piano Primo Seminterrato (S1) Sottostrada, rispetto a Via Rione Garreffa, del Fabbricato, al Fg.5 - P.IIa **955 – Sub.7**, occupa complessivamente una superficie lorda di Mq. 160, escluso i balconi (Tot. mq. 23,55). Vi si accede dalla rampa del fabbricato, in discesa, dalla suddetta via. Confina: lato monte (nord) con terrapieno, ad ovest in aderenza con fabbricato di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) si affaccia sulla corte dello stesso fabbricato a sua volta confinante con il Terreno in ditta P.IIa 755 Fg. 5, ad est con rampa di accesso del fabbricato a sua volta confinante con proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale in corso di costruzione, con strutture portanti in c.a. (travi e pilastri), solaio misto in latero-cemento, tamponature esterne in laterizi, facciate esterne con intonaco rustico. Internamente si presenta completamente allo stato rustico: altezza h=3,05 m, senza tramezzature, se non quelle di divisione del vano scala interno che porta ai piani superiori, ma attualmente chiuso, pareti interne senza intonaco, senza pavimenti, senza alcun tipo di impianto, senza serramenti esterni se non un precario portoncino d'ingresso.

L'unità immobiliare è ancora in corso di costruzione e i lavori non sono stati ultimati.

❖ **Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Subalterno: 6 - (Catasto Fabbricati)**

Immobilie al Piano Terra con sottotetto (Piano T-1) (Abitazione di residenza)

L'immobile è posto al Piano Terra (T) con annesso piano sottotetto (1), rispetto a Via Rione Garreffa, del Fabbricato, al Fg.5 - P.IIa **955 – Sub.6**, occupa complessivamente una superficie lorda di Mq. 250,90 (Piano T: 193,60 mq. e Piano 1: 57,30 mq.) escluso balconi, terrazza e ingresso (Tot. Mq. 97,60; Piano T: 77,50 mq. e Piano 1: 20,10 mq.). Vi si accede dal pianerottolo esterno d'ingresso posto sulla suddetta via. Confina: lato monte (nord) con Via Rione Garreffa, ad ovest in aderenza con fabbricato di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) si affaccia sulla corte dello stesso fabbricato a sua volta confinante con il Terreno in ditta P.IIa 755 Fg. 5, ad est con rampa di accesso del fabbricato a sua volta confinante con proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale è adibito ad abitazione di residenza del Sig. Macrì Rosario e famiglia.

E' realizzato con strutture portanti in c.a. (travi e pilastri), solaio misto in latero-cemento, tamponature esterne in laterizi, facciate esterne con intonaco rustico, senza rifinitura o tinteggiatura. Le divisioni interne sono realizzate in mattoni forati, le pareti interne rifinite con intonaco liscio e tinteggiatura, serramenti esterni in legno/alluminio, come il portoncino d'ingresso, serramenti interni in legno tamburato, pavimenti in gres/monocottura, rivestimenti cucina e bagni in ceramica. Impianti: elettrico, idrico sanitario, fognario e di riscaldamento. Internamente è collegato con i piani inferiori dal vano scala, quasi interamente allo stato rustico.



Una scala interna, in ferro e pedate in marmo, con ballatoio è posta nella zona soggiorno e porta al soprastante piano sottotetto (mansarda) utilizzato unitamente al piano terra, dove si trovano due camere da letto e una terrazza esposte verso SE, più un bagno con servizi igienici. L'unità immobiliare così descritta è coperta da tetto a falde inclinate, verso mare e verso monte, poste a diverse altezze, realizzate in latero-cemento, con impermeabilizzazione a vista con membrana in bitume polimero elastoplastomerica, quindi, senza manto di copertura finale (tegole o altro materiale), con canali di gronda e pluviali in alluminio color rame.

L'unità immobiliare è ora dotata di planimetria catastale aggiornata (*allegata*).

Si riporta nuovamente anche la

Descrizione dell'Immobile - Catasto Terreni:

❖ Al Foglio: 5 - P.IIa: 755

Tale particella di terreno si estende su un pendio esposto a SE con una superficie di Mq. 569. Vi si accede dalla corte del fabbricato Fg. 5 - P.IIa: 755, in ditta, che si raggiunge attraverso una rampa carrabile di accesso, in discesa, da via Rione Garreffa. Confina: lato monte (nord) con la corte del suddetto fabbricato (muro di sottoscarpa), ad ovest con terreno (P.IIa 754) di proprietà Perri Filippo F. - Musolino Rosa, a valle (sud) con strada comunale (muro di controripa), ad est con terreno (P.IIa 912) di proprietà Parisi Domenico.

Allo stato attuale il terreno si presenta incolto e senza alberi.

INTESTAZIONE CATASTALE (RIMASTA INALTERATA)

Gli immobili aggiornati hanno le seguenti Intestazioni Catastali:

Al Catasto Fabbricati di Benestare:

- 1) Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Subalterno: 6**;
Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*;
Proprietà: per **1/1 bene personale**.
- 2) Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Subalterno: 7**;
Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*;
Proprietà: per **1/1 bene personale**.
- 3) Foglio: **5** - P.IIa: **955** - **Subalterno: 8**;
Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*;
Proprietà: per **1/1 bene personale**.

Al Catasto Terreni di Benestare:

- 4) Foglio: **5** - P.IIa: **755**;
Intestato a: **Macrì Rosario** nato a Locri il 02/08/1973 (CF.: MCRRSR73M02D976H)*
Proprietà: per **16/18 bene personale**;



Intestato a: Garreffa Antonia nata a Benestare il 21/04/1953 (CF.: GRRNTN53D61A780F)*

Proprietà: DA VERIFICARE

Intestato a: Macrì Antonio Vincenzo nato a Benestare il 21/02/49 (MCRNNV49B21A780Y)*

Proprietà: DA VERIFICARE

(* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria)

Si allega documentazione catastale aggiornata: visure catastali, estratti di mappa, elaborato planimetrico, la planimetria catastale del Sub.6 (ultimato), ecc.

Per quanto riguarda l'**intestazione catastale del Terreno**: P.IIa **755** Fg.5, a **Macrì Rosario**, con Proprietà: per **16/18 bene personale**, non risulta allineata con quanto riportato nell'atto di pignoramento dove gli si attribuisce, invece, Proprietà: per **1/1 bene personale**.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Anche il valore di mercato degli immobili, già in precedenza determinato, adesso può essere riferito perfettamente alle nuove unità immobiliari catastali, cioè ai nuovi Subalterni.

Si riporta la valutazione degli immobili

1. Immobile al Piano Terra e 1 (Piano T-1) - (Abitazione di residenza) Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Subalterno: 6 - (Catasto Fabbricati)

il **valore dell'immobile** stimato pari a:

$(\text{€/mq } 450,00 \times 250,90 \text{ mq}) + (\text{€/mq } 450,00 \times 20,10 \text{ mq}) * 3/4 + (\text{€/mq } 450,00 \times 77,50 \text{ mq}) * 1/3 =$
 $112.905 + 6.784 + 11.625 =$ **131.314,00 Euro.**

2. Immobile al Piano Primo Seminterrato (Piano S1) Sottostrada Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Subalterno: 7 - (Fabbricato in corso di costruzione)

il **valore dell'immobile** stimato pari a:

$(\text{€/mq } 250,00 \times 160 \text{ mq}) + (\text{€/mq } 250,00 \times 23,55 \text{ mq}) * 1/3 = 40.000 + 1.963 =$ **41.963,00 Euro.**

3. Immobile al Piano Secondo Seminterrato (Piano S2) Sottostrada (Magazzino/Garage) Foglio: 5 - P.IIa: 955 - Subalterno: 8 - (Fabbricato in corso di costruzione)

il **valore dell'immobile** stimato pari a:

$200,00 \text{ €/mq} \times 154,50 \text{ mq} =$ **30.900,00 Euro.**

4. Terreno al Foglio: 5 - P.IIa: 755

il **valore dell'immobile** stimato pari a:

$25 \text{ €/mq} \times 569 \text{ mq} =$ **14.225,00 Euro.**



Complessivamente il valore degli immobili stimati è pari ad **Euro 218.402,00**.

Quanto sopra determinato dal sottoscritto, *secondo scienza, coscienza e diligenza*, riferisco e rassegno, in assolvimento dell'incarico affidatomi.

Casignana, 20/04/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Rocco Crinò



ALLEGATI:

- 1) **DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA**
(VISURE, PLANIMETRIE, E.D.M., ECC.)
- 2) **RICEVUTE DI TRASMISSIONE ALLE PARTI**
- 3) **SPECIFICA COMPETENZE TECNICHE**
(ONORARIO E SPESE DI CTU)

Casignana, 20/04/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Rocco Crinò

