

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. R.G 38/2023

Giudice Es.: Dott. Cardone Giuseppe

TRA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO C/ MORABITO BARTOLOMEO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Nomina

Il sottoscritto, Arch. Leonardo Arone con studio tecnico in Locri alla Contrada Mandorleto, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria al n° 852, ed a quello dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Locri, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott. Cardona Giuseppe in data 30/11/2023, nell'esecuzione immobiliare n. 38/2023, comunicando l'accettazione incarico in data 12/12/2023.

Quesiti

I quesiti formulati dal giudice in data 12.05.2022 sono:

- 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 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 o 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 restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;***
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici od 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 sono 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'art.40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 5 anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto per la demolizione);

- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;***

l) determini il valore commerciale 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 i 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 alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene- segue breve descrizione - sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE di mq. YYY, prezzo € ZZZ);**

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

o) formulati **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 30 giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria;

q) depositi senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, dvd) 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, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

r) *compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

Premessa:

Per l'espletamento del suddetto incarico sono state fissate le operazioni peritali per giorno 13.04.2024 alle ore 10:30, presso l'immobile oggetto di esecuzione, previa convocazione alle parti mediante pec ed al debitore esecutato a mezzo di raccomandata del 23/01/2024, successiva A/R del 26/02/2024, entrambe con esito negativo e ultimo avviso tramite ufficio UNEP di Locri del 27/03/2024, non notificato in quanto pur mantenendo la residenza anagrafica, lo stesso si è trasferito altrove.

Come si può evincere dall'allegato verbale di sopralluogo oltre allo scrivente, era presente il custode Giudiziario, Dottoressa Giuseppina Garasci.

Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di evadere l'incarico conferitomi, ha eseguito esclusivamente un rilievo fotografico presso l'immobile oggetto di causa, non potendo accedervi per eseguire anche un rilievo metrico.

Risposta ai quesiti:

- a) Al fine di verificare la completezza ipocatastale lo scrivente ha effettuato una ricerca presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio di Reggio Calabria e l'immobile, dal punto di vista catastale, di seguito viene riportata l'ispezione dell'immobile, la quale risulta così identificato:

Catasto: Fabbricati
Comune di: BRANCALEONE Codice: B118
Foglio: 27 Particella: 422 Subalterno: 5
Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
27	422	5	VIA RASOLE n. SNC Piano T-1		A07	02	9 vani	R.Euro:859,90	

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
MORABITO BARTOLOMEO nato a LOCRI (RC) il 12/02/1981	MRBBTL81B12D976D	Proprietà	1/1	

dal punto di vista ipotecario, a seguito di ricerca effettuata presso la Conservatoria di Reggio Calabria, sull'immobile risultano le seguenti formalità:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 09/05/2024

Elenco immobili

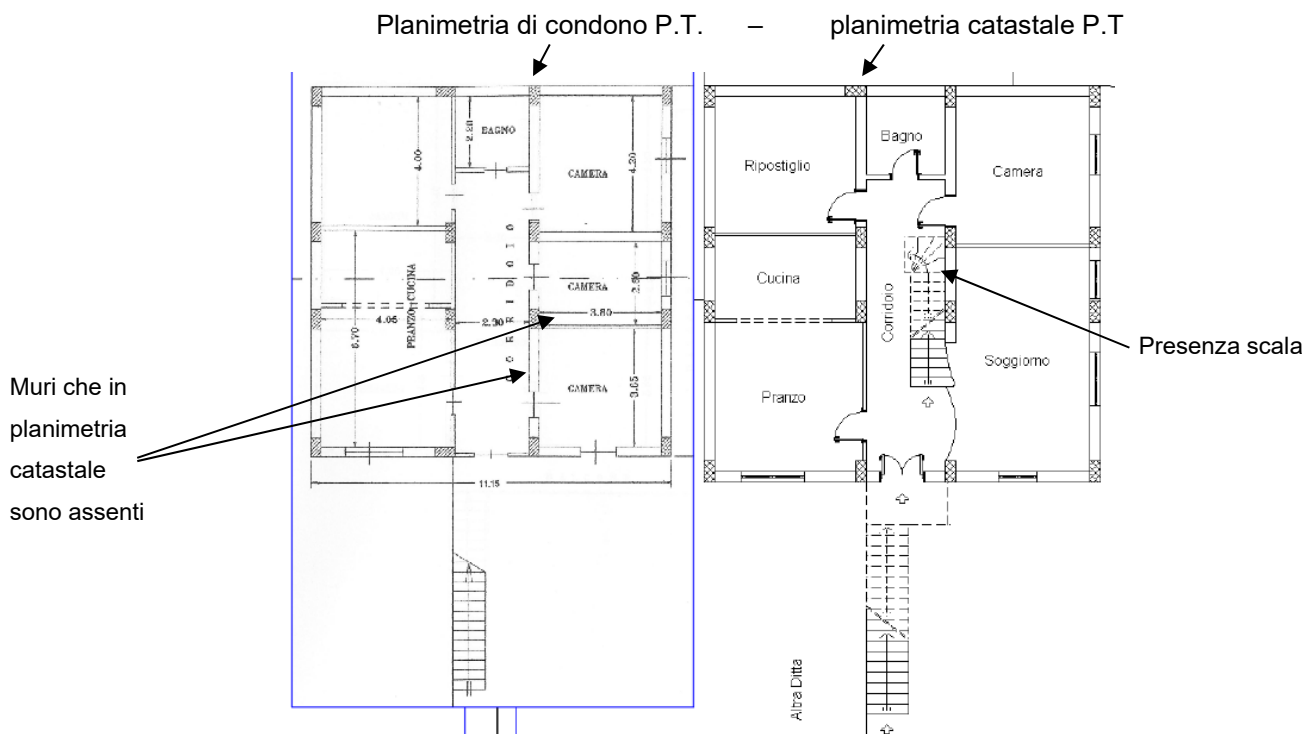
Comune di BRANCALEONE (RC) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0027 Particella 00422 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/02/2017 - Registro Particolare 300 Registro Generale 2698
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2492/9417 del 13/02/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 11374 Registro Generale 15524
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 818 del 03/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

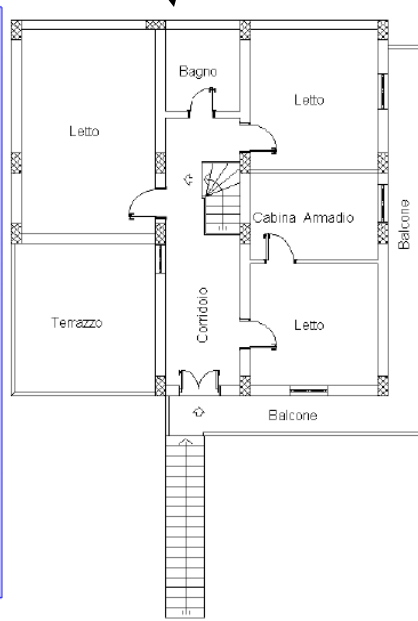
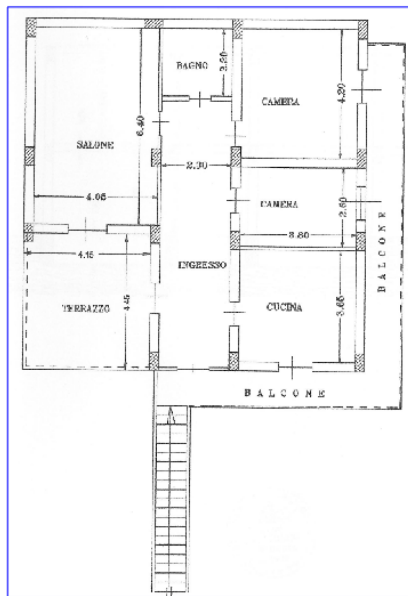
b) Come si può evincere dagli allegati elaborati grafici, il fabbricato rappresentato nella planimetria catastale, dal punto di vista delle dimensioni risulta conforme agli elaborati grafici di condono edilizio reperiti presso il comune di Brancaleone.

Le differenze riscontrate, sono interne e riguardano la presenza di una scala interna di collegamento tra piano terra e primo, e la presenza di n. 2 camere nei disegni di condono, mentre in planimetria catastale sono unico ambiente con destinazione "soggiorno".



Planimetria di condono P.1.

planimetria catastale P.1



Al piano primo, la differenza riscontrata tra disegni di condono e planimetria catastale, riguarda esclusivamente la scala interna.

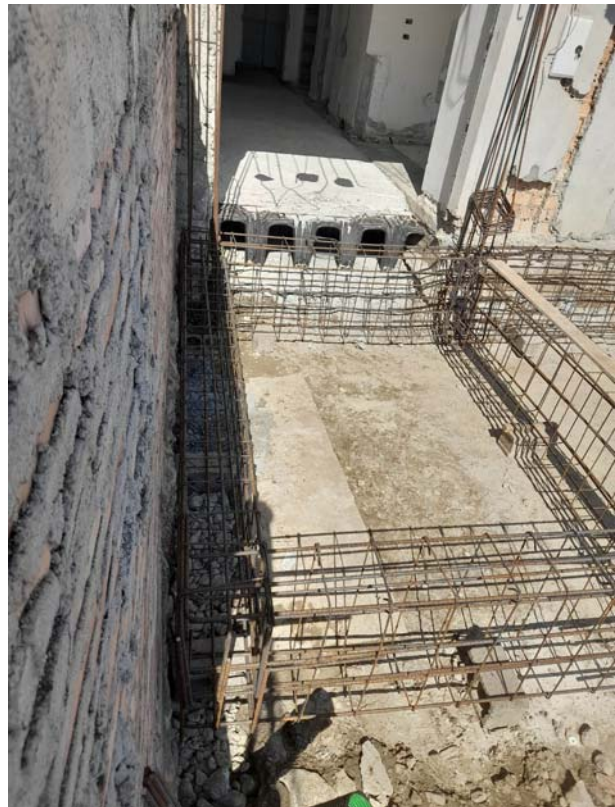
Al piano primo si accedeva dalla scala esterna, la quale risulta demolita.

Lo stato dei luoghi risulta in fase di ristrutturazione, difatti si riscontrano delle demolizioni effettuate (pareti e scale), ed un'armatura di un telaio di base fuori terra.

Il cantiere era sprovvisto di cartello dei lavori indicante tutte le informazioni degli stessi.

VISTA STATO DI FATTO FABBRICATO





L'immobile oggetto della presente, è sito alla Via Rasole del comune di Brancaleone contraddistinto al catasto urbano al foglio di mappa n. 27 particella n. 422.

FABBRICATO IN OGGETTO



C) l'intestazione catastale dell'immobile identificato catastalmente al foglio di mappa n. 27 p.lla 422 sub 5 è:

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
MORABITO BARTOLOMEO nato a LOCRI (RC) il 12/02/1981	MRBBTL81B12D976D	Proprieta'	1/1	

Per quanto riguarda i titoli abilitativi riferiti all'intero immobile, lo scrivente ha fatto richiesta di copia al comune di Brancaleone, dalla quale è emerso che è stato rilasciato un permesso di costruire in sanatoria n. 4 del 14/07/2008.

- d)** L'immobile al momento del sopralluogo non era occupato da terzi e come detto in precedenza risulta in fase di ristrutturazione.
- e)** Non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.
- f)** L'immobile non è sottoposto a nessun vincolo, nè storici, artistici, alberghieri e urbanistici.
- g)** Non risultano vincoli e oneri di natura condominiale.
- h)** Da quanto risulta, non sono presenti spese fisse condominiali.
- i)** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.
- j)** Dagli atti autorizzativi reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brancaleone, non risultano opere abusive, se non la diversa distribuzione degli spazi interni con la scala riscontrata e sopra evidenziata ed il telaio di base in fase di armatura evidenziato nella documentazione fotografica.

Per la sanatoria della suddetta diversa distribuzione interna, si dovrà effettuare il seguente iter burocratico:

- presentazione SCIA IN SANATORIA presso il comune di Brancaleone;
- presentazione pratica "Docfa" per la variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territorio di RC.

Per quanto concerne le spese per l'esecuzione del suddetto iter burocratico, di seguito vengono elencati gli importi stimati:

- € 100,00 per diritti di segreteria al comune;

-€ 516,00 per sanzione amministrativa da versare al comune;
-€ 2.300,00 per redazione SCIA in sanatoria e variazione catastale, oltre iva e cassa.
Totale spese per sanatoria modifiche **€ 2.916,00**.

k) Il fabbricato in oggetto non è munito di attestazione di prestazione energetica, ma può essere redatto.

l) Si ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sulla base degli elementi reperiti e sentiti gli operatori del luogo. La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno contattare direttamente alcune Società Immobiliari della zona nonché delle Agenzie specializzate, per attribuire un giusto valore di mercato.

Tenendo in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano l'immobile, il valore è come di seguito indicato nella sottostante tabella:

Comune	foglio	p.lla n.	SUB	CATEGORIA	Sup. mq	€/mq	totale €
BRANCALEONE	27	422	5	A7	230	360,00	82.800,00 €
BRANCALEONE				BALCONI	40	130,00	5.200,00 €
BRANCALEONE				CORTE	553	20,00	11.060,00 €
							99.060,00 €

Il valore complessivo del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è di
€ 99.060,00

Al suddetto valore, si devono sottrarre le spese per la sanatoria delle difformità riscontrate rispetto tra elaborati di condono edilizio e planimetria catastale, pertanto si ha il seguente valore:

€ 99.060,00 – 2.916,00 = 96.144,00 (arrotondato a € 96.000,00).

Trattandosi fabbricato singolo, non si può dividere in lotti.

m) Le planimetrie catastali sono allegate alla presente

n) L'immobile oggetto di perizia non è assoggettabile ad IVA;

Tanto doveva lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli.

Locri 14.05.2024

Il C.T.U
Arch. Leonardo Arone

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/05/2024 Ora 17:27:56
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T387397 del 09/05/2024

per immobile

Richiedente RNAGFR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BRANCALEONE (RC)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 27 - Particella 422 - Subalterno 5
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 09/05/2024

Elenco immobili

Comune di BRANCALEONE (RC) Catasto Fabbricati

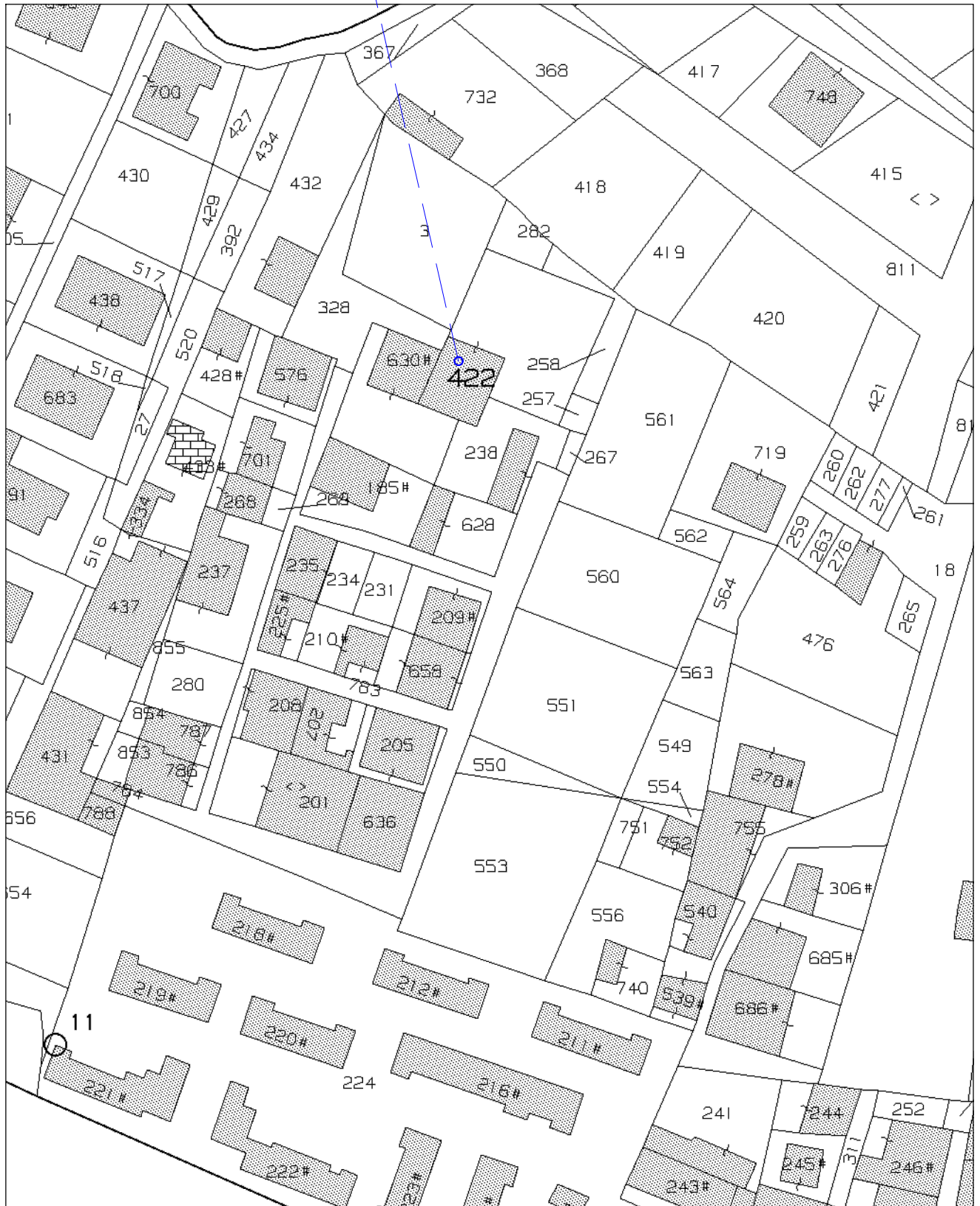
1. Sezione urbana - Foglio 0027 Particella 00422 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 20/02/2017 - Registro Particolare 300 Registro Generale 2698
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2492/9417 del 13/02/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 2. TRASCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 11374 Registro Generale 15524
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 818 del 03/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

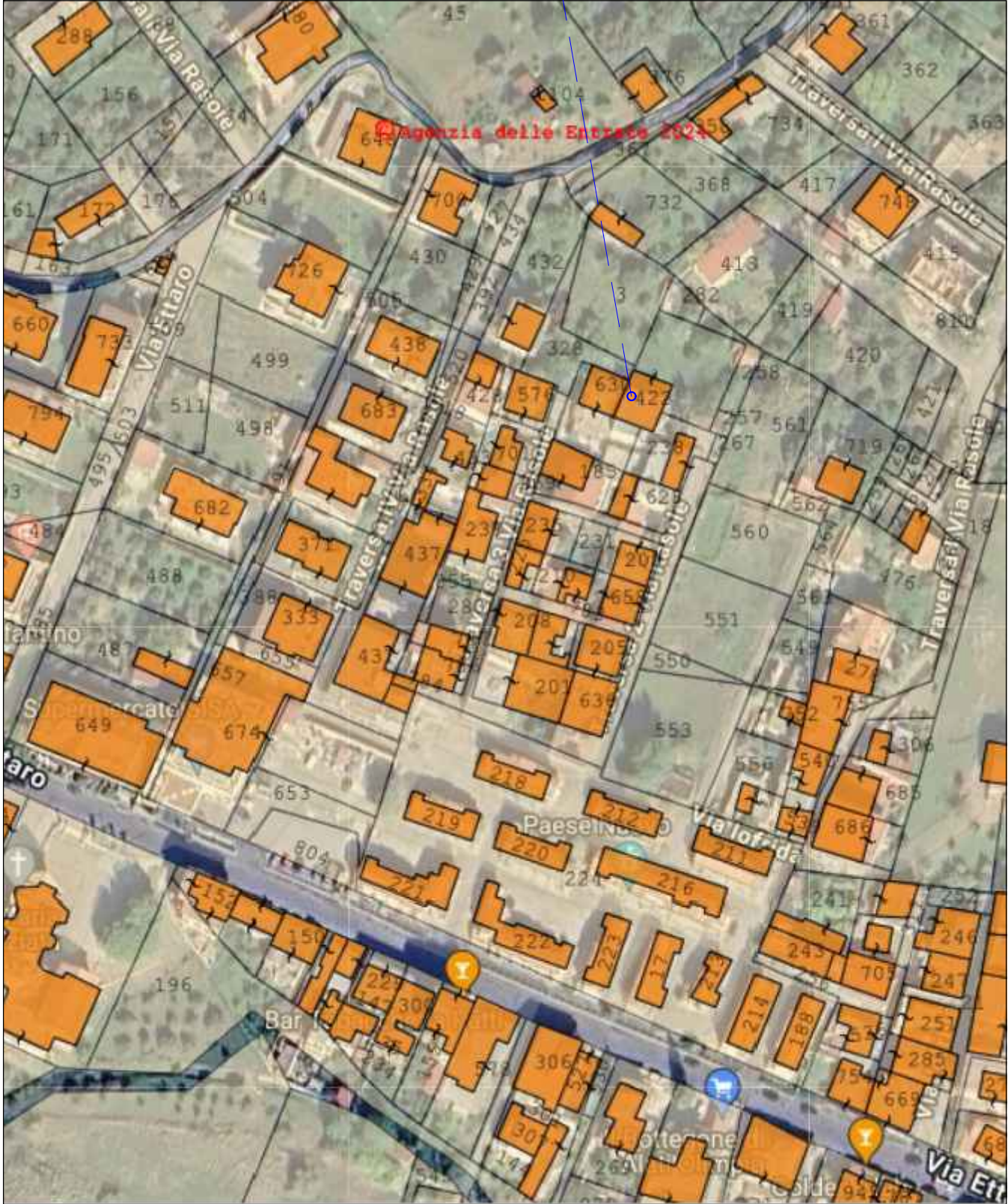
Stralcio catastale scala 1:1000
Foglio n° 27 - P.IIa n° 422

FABBRICATO IN OGGETTO

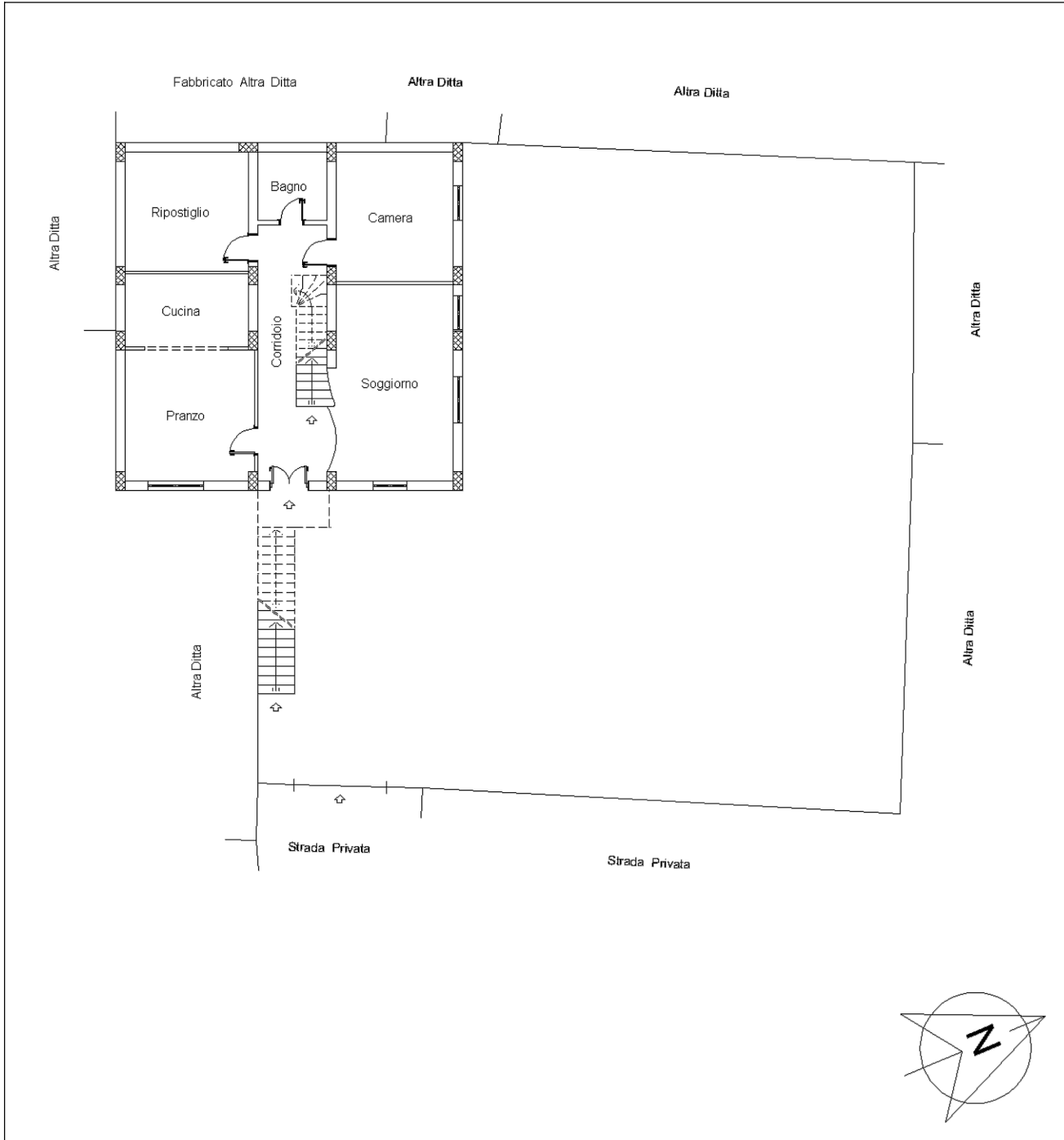


Ortofoto catastale
VIA RASOLE - BRANCALEONE

FABBRICATO IN OGGETTO



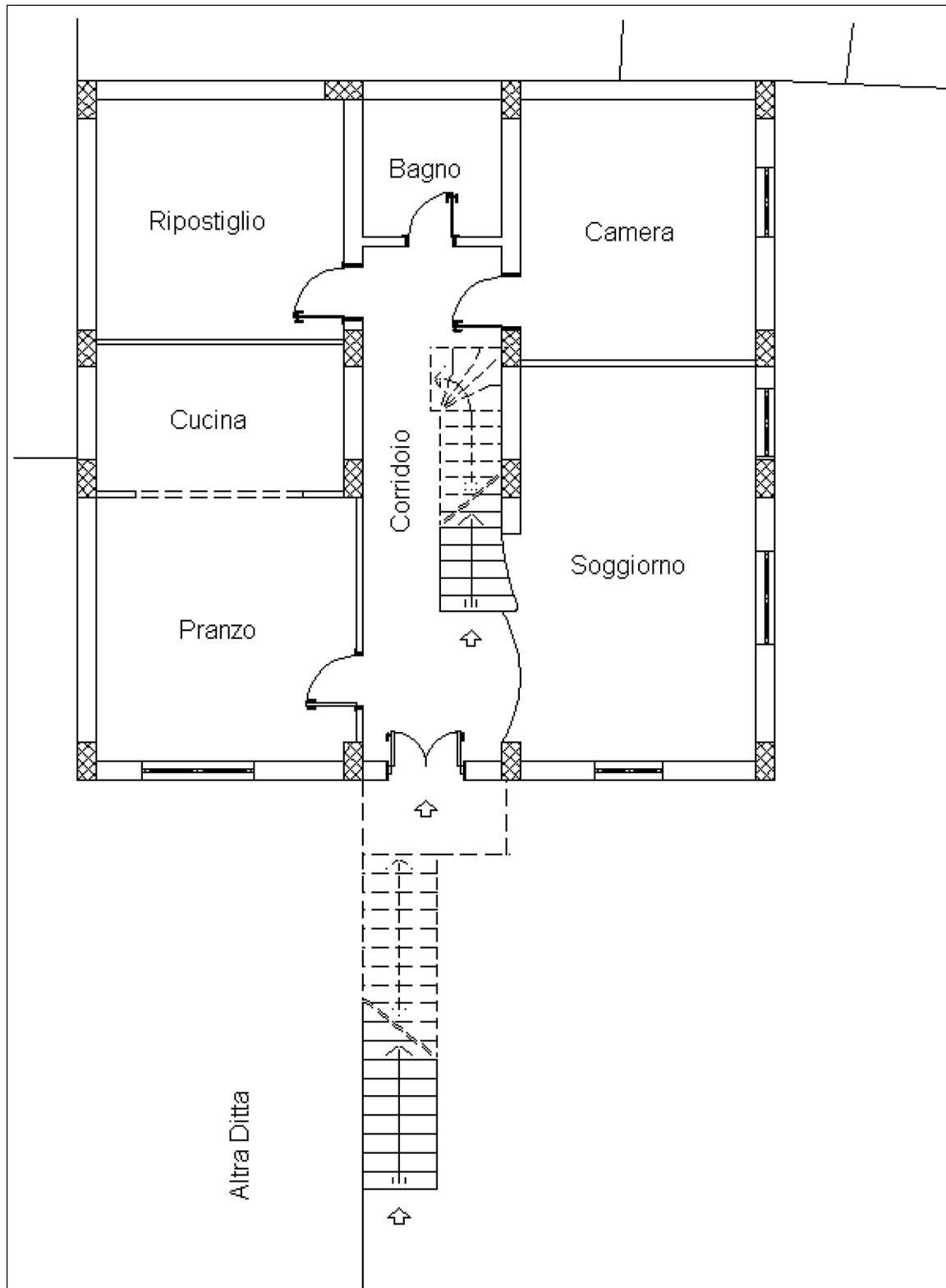
PLANIMETRIA GENERALE scala 1:200
situazione catastale



PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

h= mt 2.95

situazione catastale



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100

h= mt 2.95

situazione catastale

