

OGGETTO: *Perizia Tecnica d'Ufficio nella causa civile proc. di esecuzione civile* [] *promossa* []

[]

Premessa:

La sottoscritta []

[] ha avuto mandato dal Giudice Dott.ssa Martina Castaldo accettava l'incarico e prestava

[]

Premesso che il mandato consiste nella risposta ai seguenti 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 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 gravanti 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 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, indicano 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 tal 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 o 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 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, corrispondendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 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 o quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA;

Diario delle Operazioni Peritali:

In adempimento all'incarico assunto, la sottoscritta CTU comunicava a mezzo pec. [] rappresentante il ricorrente [] e a mezzo raccomandata al [] [] parte convenuta, che il giorno 23 dicembre 2022 alle ore 10.00 presso luoghi del compendio, fabbricato sito nel [] [] avrebbe effettuato sopralluogo per avviare le operazioni peritali. Successivamente in data 08.11.2022, inviava istanza al Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO, ad essere autorizzata ad accedere all'immobile oggetto di causa in quanto il [] [] si trovava agli arresti domiciliari per esecuzione di pena.

Ottenuta tale autorizzazione, la sottoscritta CTU, avvisava con pec del [] di Brancaleone il giorno del primo accesso all'immobile per essere eventualmente accompagnata sul luogo del compendio (*si veda Allegato "A"*).

Pertanto in presenza del locale [] rappresentato [] si effettuava il primo sopralluogo all'abitazione. Sul posto erano presenti oltre alla sottoscritta CTU, ed al rappresentante del [] []

per parte convenuta mentre nessuno per parte attrice.

In fase di sopralluogo, esperite le dovute indagini, identificati gli immobili del compendio oggetto di controversia si sono aperte le operazioni peritali con un completo rilievo fotografico degli immobili e redatto il primo verbale di sopralluogo, in *Allegato "B"* alla seguente perizia.

Tempestivamente il sottoscritto CTU richiedeva [] [] tutta la documentazione inerente al [] il quale provvedeva nella immediatezza a fornire tutto il materiale richiesto e riportato in *Allegato "C"* della perizia.



Quesiti posti al CTU:

Quesito 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;

Risposta quesito a):

La documentazione ipocatastale rileva che esistono ipoteche sul seguente bene oggetto di controversia:

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LOCRI
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

[REDACTED]

Si specifica inoltre che la provenienza dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato è costituita da un atto [REDACTED]

[REDACTED] per la compravendita di un appezzamento di terreno edificatorio sito nel [REDACTED]

Quanto sopra è riportato in perizia **all'Allegato "D"**.

Quesito 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;

Risposta quesito b):

L'immobile oggetto di causa insiste nel [REDACTED]
[REDACTED] al piano primo di un fabbricato costituito da un piano terra ad uso commerciale, e da due piani ad uso residenziale, ed è riportato nel [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si accede all'immobile percorrendo un corpo scala che conduce al piano primo del suddetto fabbricato, tramite una porta che conduce all'appartamento oggetto di causa. Dal punto di vista distributivo l'immobile risulta così diviso:

- *Da una zona giorno con:* ingresso (19,00 mq), cucina/pranzo (31,00 mq); soggiorno (38.00mq), studio (15.00mq), balcone (3.40mq), balcone (22.00mq) terrazza (32.00mq);



- *Da una zona notte con:* ripostiglio (4.00mq), wc1 (14,00mq), wc2 (6,00) tre camere (19,00mq 12,00mq e 17,00mq), disimpegno (10.00 mq), tre balconi (due da di 6.00 mq ed uno da 3,40mq);

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con ossatura costituita da travi e pilastri intelaiati in un graticcio di fondazione a telaio continuo. I solai e gli orizzontamenti sono in latero cemento secondo la normativa dell'epoca.

In *Allegato "E"* ed *Allegato "F"* alla seguente perizia il rilievo fotografico dell'immobile oggetto di causa e la pianta con indicati i metri quadri ed i confini.

Quesito 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;

Risposta quesito c):

Si riferisce, che dalla ricerca catastale aggiornata presso l'UTE di Reggio Calabria si è individuato l'intestazione dell'immobile in perizia, ovvero fabbricato sito nel

[]

che risulta avere la seguente intestazione:

<i>Intestatario</i>	<i>Foglio</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Piano</i>
[]	[]				
[]	[]				

Il signor. [] alla data della richiesta catastale, ovvero il [] risultano proprietari dell'immobile sopra citato, derivato da un terreno di proprietà comprato dai coniugi e trascritto dal notaio [] nell'atto notarile []

[]

Tutto ciò premesso è riportato in perizia con visure catastali e planimetria in *Allegato "G"*.

Inoltre si fa presente che dalle indagini presso gli uffici comunali competenti si rileva che per l'immobile in oggetto, fabbricato identificato catastalmente al [] risultano le seguenti pratiche edilizie :

- []



-
-
-
-

- Elaborati progettuali: corografia, planimetria, pianta P.T. pianta P.1, sezione A-A, prospetto A-A e relazione tecnica.

Si veda documentazione acquisita in *Allegato "C"*.

Quesito 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;

Risposta quesito d):

L'appartamento sito nel
ricadente nel foglio di piano primo,
risulta essere abitato dai proprietari ovvero il signor.

Il fabbricato risulta essere intestato ai derivante da
un atto di compravendita
 per acquisto di un
terreno edificabile;
rilasciata dal per la realizzazione dei lavori di
costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzino in c.a. a due
piani fuori terra.



Quesito 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;

Risposta quesito e):

Attualmente i beni oggetto di causa non sono soggetti a formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

Quesito f):

Indichi eventuali vincoli: storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Risposta quesito f):

Il fabbricato in oggetto non ricade in zona soggetta a vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

Quesito 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;

Risposta quesito g):

Non risultano ad oggi formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;

Quesito 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;

Risposta quesito h):

Non risultano ad oggi spese fisse di gestione o di manutenzione su spese condominiali;



Quesito i):

Verifichi se i beni pignorati siano gravanti 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;

Risposta quesito i):

Il bene pignorato ovvero, appartamento sito
 è sottoposto a pignoramento per come attestato in precedenza nella risposta al *quesito a)* e quindi non risultano censi, diritti di livello o uso civico.

Quesito j):

Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento di destinazione urbanistica, 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 controllo, indicando il soggetto istante e a 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);

Risposta quesito j):

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del
 risulta la seguente documentazione:

-
-
-
-



costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzino in c.a. a due piani fuori terra;

-
- struttura intelaiato in c.a. con n°2 piani fuori terra,
- Elaborati progettuali: corografia, planimetria, pianta P.T. pianta P.1, sezione A-A, prospetto A-A e relazione tecnica.
(si veda Allegato "C").

Quesito k):

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 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, indicano 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Risposta quesito k):

Si veda risposta precedente (risposta J).

Quesito l)

Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Risposta quesito l):

contraddistinto catastalmente al allo stato attuale non risulta essere dotato di attestazione di prestazione energetica (APE) poiché probabilmente all'epoca della costruzione e/o locazione non era ancora previsto.



Quesito m)

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 o 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 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, corrispondendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 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;

Risposta quesito m):

Per quanto attiene la valutazione degli immobili si è proceduti ad una stima sintetico-comparativa dei prezzi di mercato correnti ed occorrenti nella zona per beni analoghi, con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed oggetto di compravendita equa ed obbiettiva nel biennio 2020/2021, ed in particolare si è fatto riferimento ai parametri tecnici ed economici dettate dalle tabelle OMI (osservatorio del mercato immobiliare), in tal senso si è operato nel modo seguente:

IMMOBILE :

Pe quanto concerne la ricerca del parametro economico si è stabilito il valore di mercato per tipologia di abitazioni di tipo economico considerando il valore compreso tra quello minimo di 465 e massimo di 680, riportato nelle tabelle OMI (*Allegato "H"*) ovvero:

Pe = parametro economico 530 Euro al mq

L'appartamento è costituito da una superficie lorda di circa 226.46 mq.
(piu ¼ della superficie dei Balconi) = 37,40 mq; (da fare ¼)= 37,40 x 0,25 = 9,35 mq
(piu 1/18 della superficie dei Terrazza) = 32,00 (da fare 1/18) = 32,00 x 0,18 = 5,76 mq;

$$Vc = Pe \times Pt \times Ptb \times PtT = 530 \text{ €} \times (226,46mq + 9,35mq + 5,76mq) = 128.447,8 \text{ (centoventottomilaquattrocentoquarantasette euro e ottocentesimi)}$$

Dove :

- Vc = valore commerciale
- Pt = parametro tecnico (mq) superficie appartamento
- Ptb = parametro tecnico (mq) superficie balcone
- PtT = parametro tecnico (mq) superficie terrazzo
- Pe = parametro economico



VALORE STIMATO PIANO PRIMO È PARI A :

128.447,8 € (centoventottomilaquattrocentoquarantasetteeuroeottocentesimi)

Quesito n);

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Risposta quesito n):

La pianta del fabbricato oggetto di causa è riportata in perizia *all' Allegato "F"* redatta in scala 1:100.

Quesito o):

Indichi se o quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA;

Risposta quesito o):

I trasferimenti di fabbricati sono soggetti a Iva solo quando sono beni strumentali d'impresa. Cioè quando le imprese costruttrici vendono entro quattro anni dalla costruzione (ultimazione).

Tuttavia la legge di conversione del D.L. 223/2006 ha ripartito le cessioni dei fabbricati strumentali in due grandi categorie: gli atti obbligatoriamente IVA-Imponibili e gli atti normalmente IVA-Esenti.

In entrambi i casi si paga l'imposta di registro.

Nel caso di specie non siamo in presenza di beni strumentali d'impresa per cui le cessioni possono avvenire nei modi normali, Esenti-IVA.

CONCLUSIONI:

Con quanto sopra esposto il sottoscritto, CTU incaricato dall'illustrissimo Giudice Dott.ssa M. Castaldo, ritiene di aver evaso l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

IL C.T.U.

<input data-bbox="863 1617 1329 1693" type="text"/>
<input data-bbox="863 1693 1345 1942" type="text"/>

