

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 12/2024
G. Es. Dott. Giuseppe CARDONA

Prossima Udiienza il 16/01/2025

Causa

Tra

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

C.T.U.

Ing. Immacolata COMMISSO

PEC: immacolata@pec.studiocommisso.it

~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.
2. ~ INDAGINE TECNICA.
 - 2.1) – Le operazioni peritali;
 - 2.2) – Beni oggetto di causa;
3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.
 - a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
 - b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
 - c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti;
 - e) – Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
 - f) – Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
 - g) – Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - h) – Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - i) – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - j) – In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
 - k) – Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica;
 - l) – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- 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.

4. ~ CONCLUSIONI.

~ ALLEGATI ~

- 1) - Nomina del Giudice di conferimento incarico del 12.06.2024 completa dei quesiti a cui rispondere;
- 2) - Verbale di Accettazione incarico e Giuramento CTU telematico del 21.06.2024;
- 3) - Comunicazione alle parti in causa del 23.08.2024 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 14.09.2024 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 4) - Verbale di sopralluogo del 14.09.2024 eseguito presso i luoghi di causa;
- 5) - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Riace (RC) del 19.09.2024;
- 6) - Rilascio documentazione urbanistica del Comune di Riace (RC) tramite PEC del 01.10.2024;
- 7) - Ispezione Ipotecaria;
- 8) - Copia atto notarile di compravendita per Notaio Achille Giannitti da Siderno (RC) del 26.07.2023 Rep. 63575 Raccolta n. 26693;
- 9) - Planimetria catastale presente in banca dati inerente l'unità immobiliare sita nel Comune di Riace (RC) al Foglio 19 P.IIa 572 Sub. 35;
- 10) - Stralcio catastale Comune di Riace (RC) Foglio 19 P.IIa 572;
- 11) - Visura catastale aggiornata Comune di Riace (RC) Foglio 19 P.IIa 572 Sub. 23 - 35;
- 12) - Elaborato Planimetrico Comune di Riace (RC) Foglio 19 P.IIa 572;
- 13) - Disegni planimetrici dell'u.i.u. in oggetto;
- 14) - Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2024 Semestre n. 1;
- 15) - Attestato di Prestazione Energetica APE;
- 16) - Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;

C.T.U.

Ing. Immacolata COMMISSO

Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott. Giuseppe CARDONA del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **12.06.2024** (*vedasi allegato n. 1*) il Giudice Dott. Giuseppe CARDONA nominò me sottoscritto **Ing. Immacolata COMMISSO**, residente in Gioiosa Ionica (RC) con studio in Viale delle Rimembranze n. 106 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di RC con il n. A2603, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 12/2024* promossa da XXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXX; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 21/06/2024 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti tramite PEC in data 23.08.2023 (*vedasi allegato n. 3*) fissando il sopralluogo per il giorno **14/09/2024**, alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Riace (RC) alla C.da Pipedo.

In data 14.09.2024 alle ore 9:30 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU unitamente al collega di studio Geom. XXXXXXXX, era presente inoltre l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (custode giudiziario) per la parte esecutata erano presenti i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per la parte attrice nessuno era presente (*vedasi allegato n. 4*).

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

- a) Una unità immobiliare posta a piano secondo di un maggior fabbricato a tre fuori terra, sita nel Comune di Riace (RC) alla Contrada Pipedo snc (nella zona periferica del Comune di Riace Marina) censita nel N.C.E.U.:
 - Foglio n. 19 P.lla 572 Sub. 35 Categoria A/3 Classe 3 consistenza vani 7 mq. 137 rendita € 336,21 Contrada Pipedo snc piano 2° (*vedasi allegato n. 11 visura catastale*).
- b) Una unità immobiliare posta a piano terzo di un maggior fabbricato a tre fuori terra, sita

nel Comune di Riace (RC) alla Contrada Pipedo snc (nella zona periferica del Comune di Riace Marina) censita nel N.C.E.U.:

- Foglio n. 19 P.IIIa 572 Sub. 23 (lastrico solare) Categoria F/5 di mq. 635 Contrada Pipedo snc piano 3° (*vedasi allegato n. 11 visura catastale*).

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) **Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.**

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria, il sottoscritto CTU ha eseguito una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria e di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 7*), intercorse durante gli anni, riferite ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2023** Registro Generale n. 16818 Registro Particolare n. 12520 - Atto di Compravendita per Notaio Achille Giannitti da Siderno (RC) del 26.07.2023, detto atto riguarda la compravendita fatta

- **A favore** dei coniugi XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX entrambi coniugi in regime di comunione legale dei beni acquirenti per la quota di 1/2 ciascuno per il sub. 35 (appartamento) e per la quota di 3/48 ciascuno per il sub. 23 (lastrico solare).
- **Contro** i signori:
 - 1) XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 4/6 per il sub. 35 (appartamento) e di 4/48 per il sub. 23 (lastrico solare).
 - 2) XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX proprietario per la quota di 1/6 per il sub. 35 (appartamento) e di 1/48 per il sub. 23 (lastrico solare).
 - 3) XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/6 per il sub. 35 (appartamento) e di 1/48 per il sub. 23 (lastrico solare).

riguardante l'acquisto di:

- Riace (RC) u.i.u. Foglio 19 P.IIIa 572 Sub. 35 Cat. A/3 vani 7 abitazione a piano 2°;
- Cat. F/5 cons. mq 635 lastrico solare P3°.

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2024** Registro Generale n. 2352 Registro Particolare n.137 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. 1496 Tribunale di Milano del 25.01.2024 per la somma complessiva € 25.000,00;

A favore

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX per la quota di proprietà' di 1/1 per il sub. 35 (appartamento) e di 6/48 per il sub. 23 (lastrico solare).
- XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 per il sub. 35 (appartamento) e di 6/48 per il sub. 23 (lastrico solare).
- XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXX per la quota di proprietà 1/1 per il sub. 35 (appartamento) e di 6/48 per il sub. 23 (lastrico solare).

Contro

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX entrambi coniugi in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno per il sub. 35 (appartamento) e per la quota di 3/48 ciascuno per il sub. 23 (lastrico solare).

3) **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2024** Registro Generale n. 8718 Registro Particolare n. 7229 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 528 del 02.04.2024 Tribunale di Locri (RC).

A favore

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXX per la quota di proprietà' di 1/1 per il sub. 35 (appartamento) e di 6/48 per il sub. 23 (lastrico solare).
- XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 per il sub. 35 (appartamento) e di 6/48 per il sub. 23 (lastrico solare).
- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX per la quota di proprietà 1/1 per il sub. 35 (appartamento) e di 6/48 per il sub. 23 (lastrico solare).

Contro

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXX entrambi

coniugi in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno per il sub. 35 (appartamento) e per la quota di 3/48 ciascuno per il sub. 23 (lastrico solare).

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un appartamento posto a piano secondo (terzo fuori terra) di un fabbricato a tre piani fuori terra realizzato in c.a. sito nel Comune di Riace (RC) alla C.da Pipedo snc ed un lastrico solare posto al piano terzo.

L'unità immobiliare in oggetto sub. 35 (appartamento) alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU era composta da un ingresso/salone con angolo cucina di mq. 58,60, da due bagni rispettivamente di mq. 7,00 e mq 3,10, un disimpegno di mq 1,65, un corridoio di mq 2,55, un ripostiglio di mq. 2,10 e da tre camere da letto rispettivamente di mq 11,50, mq 14,80 e mq 11,25 nonché da due balconi di mq, 7,70 e mq. 11,15; l'accesso all'unità immobiliare si ha dalla scala condominiale esterna, e da detta rampa si accede anche al lastrico solare soprastante, il tutto come meglio illustrato nella tavola planimetrica redatta dal sottoscritto CTU (vedasi allegato n. 13).

c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

L'intestazione catastale attuale (Dicembre 2024) inerenti i beni immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visure catastali allegate (vedasi allegato n. 11):

- 1) Comune di Riace (RC) N.C.E.U. **Foglio 19 P.IIa 572 Sub. 35** Categoria A/3 Classe 3 Vani 7 superficie catastale mq. 137 rendita € 336,21 C.da Pipedo snc P2° intestazione:
 - XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietario per 1/2 in comunione legale dei

beni.

- XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2 in comunione legale dei beni.

2) Comune di Riace (RC) N.C.E.U. **Foglio 19 P.IIa 572 Sub. 23** Categoria F/5 lastrico solare superficie catastale mq. 635 C.da Pipedo snc P3° intestazione:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX Proprietario per 3/48 in comunione legale dei beni.
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 3/48 in comunione legale dei beni.
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietaria per 1/8.
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/8.
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 250/3000.
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 250/3000.
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 250/3000.
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 250/3000.
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/8.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14.09.2024 e dalle verifiche sia sul posto che catastali, effettuate dal sottoscritto CTU, in base alla planimetria catastale presente in banca datata 01.07.2021 (vedasi allegato n. 9), è stato necessario richiedere al Comune di Riace (RC), la documentazione urbanistica inerente il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 19.09.2024 (vedasi allegato n. 5).

Il Comune di Riace (RC) in data 01.10.2024 consegnava al sottoscritto CTU tutta la documentazione urbanistica richiesta e precisamente:

- 1) Licenza di Costruzione Edilizia del 25.01.1977 rilasciata dal Sindaco del Comune di Riace (RC).
- 2) Autorizzazione per l'inizio dei lavori dell'Ufficio del Genio Civile di RC Prot. 2194 del 05.05.1977.
- 3) Disegni progettuali approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29.12.1976.
- 4) Certificazione del Genio Civile Prot. 4437 del 08.06.1987.
- 5) Certificato di Collaudo Statico redatto dall'Ing. XXXXXXXXXXXX regolarmente depositato

all'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria Prot. 1681 del 13.04.1987.

6) Segnalazione Certificata di Agibilità del 22.10.2021 Prot. Regionale n. 457.217/2021.

Si precisa che a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, dalle verifiche della documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Riace e dagli accertamenti catastali, si può affermare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è conforme alle licenze edilizie, per quanto riguarda le strutture è stato presentato regolare Collaudo Statico redatto dall'Ing. Francesco Larosa depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria in data 13.04.1987 Prot. 1681, inoltre per la predetta u.i.u. è stata presentata regolare Segnalazione Certificata di Agibilità in data 22.10.2021 Prot. Regionale n. 457.217/2021.

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 13.10.2023, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è occupata dai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e dai loro familiari.

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.

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 14.09.2024 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 14.09.2024 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano 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.**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che 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.**

Le spese fisse di gestione riguardano solo le utenze allacciate, non vi sono spese straordinarie in quanto il bene in oggetto, inserito in un fabbricato con più appartamenti, non hanno spese condominiali.

- 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.**

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- j) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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).

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU e dalle verifiche effettuate, si può affermare che il fabbricato in cui è inserita l'uiu oggetto di esecuzione immobiliare ed il lastrico solare, è stato realizzato con Licenza di Costruzione Edilizia n. 21/1977 del 25.01.1977 rilasciata dal Sindaco del Comune di Riace (RC), è stata presentata inoltre una Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. Regionale n. 457.217/2021 del 22.10.2021 e per quanto riguarda l'uiu in oggetto, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU risultano realizzate delle tramezzature interne difformi al progetto originario di cui alla Licenza di Costruzione Edilizia n. 21/1977 del 25.01.1977 (vedasi allegato n. 13) pertanto il sottoscritto CTU può affermare che per la regolarizzazione di queste piccole difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, che prevede una sanzione di € 1.000,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa per una somma complessiva di **€ 2.600,00**.

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

Il bene immobile oggetto di CTU è dotato di A.P.E. avente codice identificativo: 8006428000088477 Prot. n. 457089 del 22.10.2021 valido fino al 22.10.2031 (vedasi allegato n. 15).

l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX,

via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Riace (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (ultima presente si riferisce al primo Semestre del 2024 (vedasi allegato n. 14);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione del complesso immobiliare in cui è inserita l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato (C.da Pipedo del Comune di Riace);
- considerato la sua destinazione d'uso - abitazione (presente alla data del sopralluogo);
- tenuto conto della superficie dell'uiu;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato (antecedente al 1992);

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

ESTRINSECHE

- il Comune di appartenenza;

- l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- • l'epoca di costruzione;
- • la superficie coperta (totale superficie edificata);
- • l'altezza;
- • la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di
- conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- ecc.;

Si precisa inoltre che le due unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (appartamento e lastrico solare) sono state acquistate dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in data 26.07.2023 tramite atto di compravendita per Notaio Achille Giannitti da Siderno (RC) Repertorio n. 63.575 Raccolta n. 26.693 al prezzo di mercato di € 80.000,00 totali di cui € 76.000,00 per la quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento e della quota di proprietà di 6/48 riguardanti il lastrico solare.

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliari dalla dell'acquisto 26.07.2023 alla data odierna Dicembre 2024 non hanno subito nessun miglioramento economico con contestuale **conferma del loro valore di mercato già inserito nell'atto di compravendita per Notaio Achille Giannitti del 26.07.2023.**

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

- Comune di Riace (RC) Unità immobiliare sita alla C.da Pipedo snc Piano 2°, censita nel N.C.E.U. al Foglio n. 19 P.Illa 572 Sub. 35 Categoria A/3 Classe 3 Vani 7 (abitazione) per la quota di proprietà di 1/1 Valore Lotto € 76.000,00.

LOTTO N. 2

- Comune di Riace (RC) Unità immobiliare sita alla C.da Pipedo snc Piano 3°, censita nel N.C.E.U. al Foglio n. 19 P.lla 572 Sub. 35 Categoria F/5 (lastrico solare) per la quota di proprietà di 6/48 Valore Lotto € **4.000,00**.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per l'u.i.u. in oggetto, è stata redatta ed allegata alla presente relazione, la relativa pianta planimetrica, vedasi "*allegato n. 13*".

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

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni immobili della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **12/2024** R. Es. Imm. promossa dai signori XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX contro i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX alla data attuale (Dicembre 2024) ha un valore commerciale totale di € **80.000,00** suddiviso in due lotti e precisamente:

- Lotto n. 1 - abitazione (quota di proprietà di 1/1), valore € 76.000,00.
- Lotto n. 2 - lastrico solare (quota di proprietà di 6/48), valore € 4.000,00.

PER UN TOTALE DI € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00).

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) li 09/12/2024

C.T.U. Ing. Immacolata COMMISSO