

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LOCRI - SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

G. Es. dr. G. Cardona

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N.Ro 32/2024

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Data udienza: 17/04/2025

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI
G. Es. dr. G. Cardona

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N.Ro 32/2024.

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. G. Es. dr. G. Cardona del 10/10/2024, il sottoscritto Ing Ferdinando Spanò, con Studio Tecnico in Monasterace Marina (RC) alla Via SS 110 II° Trav. n. 6, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria col n. 2954, veniva nominato C.T.U. nella causa civile in epigrafe e, con comunicazione pervenutagli tramite posta certificata, prendeva visione dei quesiti che gli venivano posti, che si riportano di seguito, e in data 23/10/2024 assumeva l'incarico prestando giuramento di rito.

a) quesito: *prima di ogni attività, controlli, unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;*

b) quesito: *descrive compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e le loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto del pignoramento;*

c) quesito: *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) quesito: *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; 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) quesito: *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) quesito: *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

g) quesito: *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) quesito: *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) quesito: *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) quesito: *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR 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 dieci anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

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

l) quesito: *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;

m) quesito: *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

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

Il sottoscritto C.T.U., si è recato per dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato secondo la seguente tempistica:

- sopralluogo il giorno 05 marzo 2024 alle ore 12:00;
- sopralluogo il giorno 21 marzo 2024 alle ore 12:00.

Si premette che le operazioni peritali con l'accesso all'interno delle unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo sono state possibili in data 21/03/2025 in quanto, nella prima data fissata, le parti e in particolare il debitore, non si sono presentate per le motivazioni indicate nei verbali allegati (allegato n°1).

Ciò premesso, esaminati i documenti e gli atti di causa e sentita la parte presente, presenta la seguente:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Lo scrivente C.T.U., durante l'accesso presso l'immobile, oggetto del presente procedimento, ha potuto prendere visione dei luoghi e, al termine del sopralluogo, ha redatto relativo verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato n°1).

a) quesito: *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;*

Agli atti risultano depositati, dal creditore procedente, unitamente all'istanza di vendita, all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione del pignoramento, all'atto di concessione a

garanzia di mutuo (ipoteca volontaria), il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile di che trattasi. Il sottoscritto CTU ha quindi proceduto a verificare l'eventuale esistenza di nuove iscrizioni e trascrizioni a carico mediante l'acquisizione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, dell'elenco sintetico delle formalità accertando che, ad oggi, le formalità a carico del soggetto debitore relative agli immobili oggetto del pignoramento sono rimaste le medesime agli atti. Sulla scorta della documentazione così prodotta si può affermarne la completezza della stessa, (ai sensi dell'art. 567/2° comma cpc), (allegato n°2).

b) quesito: *Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e le loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto del pignoramento.*

Il bene da stimare ed oggetto del pignoramento riguarda due unità immobiliari di un fabbricato di civile abitazione indentificato catastalmente al foglio 27 particella 268 sito nel Comune di Gioiosa Jonica in Vico Figulini n.2 e Via Pagano n.36.

b.1- Descrizione unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.IIa 268 sub 2

L'unità immobiliare è rappresentato da una porzione del fabbricato a tre (3) piani fuori terra con struttura portante in muratura e pietrame di remota costruzione e copertura a falda con tegole.

L'u.i., pur essendo situato nel centro storico del Comune di Gioiosa Jonica, è facilmente accessibile con mezzi di trasporto privati e l'ingresso all'unità immobiliare è lungo Via Figulini.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente - all'attualità - ha constatato quanto segue:

l'accesso alla porzione di fabbricato è situato al civico n.2 di Via Figulini e l'unità immobiliare è sviluppata su un unico livello al piano terra di detta via.

Nello specifico, l'unità immobiliare è costituita da un locale di deposito con annesso w.c.

L'ingresso all'unità immobiliare è costituito da una porta in alluminio ed il w.c è dotato di finestra singola con telaio in alluminio.

Il grado di finiture esterno è in discreto stato ad eccezione di alcune zone delle facciate esterne in cui è presente qualche distacco della tinteggiatura.

Le finiture interne dell'u.i., intese come pavimenti in ceramica e pareti del wc muniti di rivestimento, sanitari, ecc, sono di discrete qualità. Gli impianti interni sono quelli per uso civile e nello specifico, quello elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia. Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti. Nel w.c. è presente uno scaldino elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Allo stato attuale il locale di deposito si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. (allegato n°3_Documentazione fotografica).

b.1.1 Superficie in mq

La superficie utile calpestabile al netto dei muri perimetrali e delle pareti interne dell'unità immobiliare è pari a 12,4 mq suddivisi in:

- Locale deposito: \approx 9,7 mq
- Wc: \approx 2,7 mq

b.1.2 Confini

L'unità immobiliare confina su due lati con altre porzioni di fabbricato e con Via Pagano e Vicolo Figulini.

b.1.3 Dati catastali attuali e corrispondenza con i dati riportati nell'atto del pignoramento

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. 267, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita catastale 21,85 €, dati di superficie: totale 20 mq, ubicato catastalmente al PT Via Figulini n.2 del Comune di Gioiosa Jonica.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati riportati in catasto.

b.2 - Descrizione unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.lla 268 sub 3

L'unità immobiliare è rappresentato da una porzione del fabbricato a tre (3) piani fuori terra con struttura portante in muratura e pietrame di remota costruzione e copertura a falda con tegole.

L'u.i., pur essendo situato nella cinta del centro storico del Comune di Gioiosa Jonica, è facilmente accessibile con mezzi di trasporto privati e l'ingresso all'unità immobiliare è lungo Via Pagano.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente - all'attualità - ha constatato quanto segue:

l'accesso alla porzione di fabbricato avviene attraverso una scala esterna comune con altra u.i. di altra ditta che permette l'accesso posto al piano primo identificato con il civico n.36 di Via Pagano. L'unità immobiliare è sviluppata su due livelli, piano primo e secondo, collegati da una scala interna.

Nello specifico, il piano primo (secondo fuori terra), è composto da un vano ingresso-cucina, un bagno, da una scala che permette l'accesso al piano superiore e da un ripostiglio annesso al bagno presente nel sotto scala.

Il piano secondo (terzo fuori terra), il cui accesso, come detto, avviene tramite una scala interna, è composto due vani (stanze da letto) con rispettivi balconi di piccole dimensioni.

L'ingresso all'unità immobiliare è costituito da un portone in alluminio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di sistema di oscuramento interno in legno e sono in buono stato di conservazioni e manutenzione.

Il grado di finiture esterno è in buono stato ad eccezione di alcune zone delle facciate esterne in cui è presente qualche lesione e/o distacco della tinteggiatura.

Le finiture interne dell'abitazione, intese come pavimenti (in gres porcellanato al piano primo, scala con gradini in granito di marmo e in ceramica nei due vani posto al secondo piano), rivestimenti sanitari, ecc, sono di buona qualità. Gli impianti interni sono quelli per civile abitazione e nello specifico, quello elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia. Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti. L'impianto di riscaldamento è costituito da due climatizzatori, con funzione anche di raffrescamento, posti rispettivamente nel vano cucina e nella seconda stanza da letto posta al piano secondo. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia alimentata a metano che permette anche l'uso della cucina. Nei due piani inoltre sono presenti le predisposizioni per eventuali corpi riscaldanti a parete (termosifoni).

Allo stato attuale l'abitazione si trova in buono stato di manutenzione e conservazione. (allegato n°3_Documentazione fotografica).

b.2.1 Superficie in mq

La superficie utile calpestabile al netto dei muri perimetrali e delle pareti interne dell'unità immobiliare è pari a $\approx 60,6$ mq ed è così ripartita:

- piano primo: ingresso-cucina e porzione scala interna $\approx 21,6$ mq, - ripostiglio $\approx 1,7$ mq e bagno $\approx 4,6$ mq;

- piano secondo: stanza da letto n.1 con porzione di scale interna $\approx 14,6$ mq - stanza n.2 ≈ 15 mq con n.2 balconi rispettivamente di $\approx 1,20$ mq, e di $\approx 1,9$ mq;

b.2.2 Confini

L'immobile confina a sud-est con scala comune, a sud-ovest con altra porzione di fabbricato di altra proprietà e con altra proprietà al piano terra.

b.2.3 Dati catastali attuali e corrispondenza con i dati riportati nell'atto del pignoramento

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. 267, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 71,01 €, Dati di superficie: totale 83 mq – totale escluse aree scoperte 82 mq, ubicato catastalmente al P1-2 di Via Mario Pagano n.36 del Comune di Gioiosa Jonica.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati riportati in catasto.

c) quesito: *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;*

Dopo indagini espletate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa J. e presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - relativamente all'immobile pignorato (n.2 unità immobiliari), è emerso quanto segue:

- Unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.IIa 268 sub 2

L'intestazione catastale, come da visura aggiornata datata 26.03.2025, è la seguente:
Immobile sito in Vico Figulini n.2, PT, identificato al foglio 27, particella 267 subalterno 2 dati derivanti in ultimo da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla

planimetria: data presentazione 25/10/2012, prot. RC0304521, risulta intestato alla ditta: - [REDACTED], CF: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] – Diritto di: proprietà 1/1; (allegato n°4a).

I dati di intestazione sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico Compravendita) del 19/06/2013, Pubblico ufficiale Cordero di Montezemolo sede Rivarolo Canadese (TO) Repertorio n. 235213 – Nota presentata con Modello Unico n.9875.1/2013 Reparto PI di Reggio Calabria in atti dal 19/07/2013;

- Unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.IIIa 268 sub 3

L'intestazione catastale, come da visura aggiornata datata 26.03.2025, è la seguente:

Immobile sito in Vico Mario Pagano n.36, Piano 1-2, identificato al foglio 27, particella 267 subalterno 3 dati derivanti in ultimo da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data presentazione 25/10/2012, prot. RC0304523, risulta intestato alla ditta: - [REDACTED], CF: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] – Diritto di: proprietà 1/1; (allegato n°4b).

I dati di intestazione sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico Compravendita) del 19/06/2013 in atti dal 04/03/1993, Pubblico ufficiale Cordero di Montezemolo sede Rivarolo Canadese (TO) Repertorio n. 235213 – Nota presentata con Modello Unico n.9875.1/2013 Reparto PI di Reggio Calabria in atti dal 19/07/2013.

A seguito di ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Jonica non è stata trovata alcuna licenza edilizia in quanto l'intero immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942.

Presumibilmente, essendo un immobile all'interno del centro storico e a seguito di indagini ed informazioni reperiti da tecnici del luogo, l'immobile risale ai primi anni del '900 e pertanto può essere considerato commerciabile anche se sprovvisto di titoli abilitativi.

Successivamente i proprietari precedenti nell'anno 2002 hanno eseguito, con giusta pratica edilizia DIA (dichiarazione di inizio attività prot.llo n.2575 del 28/02/2002), dei lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione del manto di copertura con nuove tegole e il rifacimento dell'intonaco esterno.

L'immobile è privo del certificato di agibilità (ex abitabilità).

d) quesito: *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; 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;*

Dal sopralluogo effettuato è risultato che gli immobili pignorati sono in uso al debitore esecutato.

e) quesito: *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;*

- Nessuno.

f) quesito: *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

Dagli accertamenti non è emersa la presenza di alcun vincolo sugli edifici e non sono state riscontrate finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'unico vincolo da attenersi, essendo una costruzione presente in una zona del centro storico (sottoZona A2: di conservazione e ristrutturazione del Piano Regolatore Generale) ossia, come definito Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune: zona d'interesse storico, architettonico ed ambientale come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della L457/78, è quello relativo all'assoggettazione alla formazione di piano di piano di recupero per interventi da eseguire e, in assenza di detti piani, all'esecuzione di opere da altre norme di legge riportate nelle NTA all'art.20 punto 20.2 (allegato n.5)

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

Le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati dopo la vendita sono:

ISCRIZIONE n.14332/1039 del 18/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 19/06/2013 Numero di Repertorio 235214/22661 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa;

TRASCRIZIONI Num. 16265/13575 del 11/09/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/08/2024 Numero di Repertorio 1323 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI a favore di [REDACTED];

h) quesito: *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;*

Non esistono ad oggi spese che resteranno a carico dell'acquirente.

i) quesito: *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 risultano liberi da contratti o servitù di sorta.

j) quesito: *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR 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 determini 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 (detrato il costo per la demolizione);*

Come già detto al quesito c), l'immobile (costituito da due unità immobiliari) oggetto di pignoramento può essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico in quanto

realizzato in data remota (primi anni del '900). E' presente negli archivi comunali una pratica edilizia DIA (dichiarazione di inizio attività prot.llo n.2575 del 28/02/2002), relativa a lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione del manto di copertura con nuove tegole e il rifacimento dell'intonaco esterno.

L'unico elemento difforme riscontrato è nel sub 3 (abitazione) e riguarda la posizione della porta di accesso del bagno in parete diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Per tale modifica apportata non risulta alcuna pratica edilizia presentata presso gli uffici preposti. Tale abuso, trattandosi di interventi minori di manutenzione straordinaria, può essere sanato con la presentazione di giusta pratica edilizia CILA in sanatoria (Comunicazione di inizio lavori asseverata) a firma di un tecnico abilitato presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Ionica. Successivamente occorrerà eseguire la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto, di pratica DOCFA tramite un tecnico abilitato, per l'aggiornamento della planimetria catastale presente agli atti.

Per regolarizzare l'abuso occorrerà pagare la sanzione di 1.000,00 € per interventi eseguiti in assenza di titoli autorizzati al momento della presentazione della pratica CILA. A tale costo dovranno essere aggiunti: - le spese tecniche per pratica CILA, le spese tecniche per pratica Docfa e 50,00 € per diritti presentazione pratica DOCFA.

Pertanto per poter sanare l'abuso, considerando le voci di spesa sopraelencate, si può quantificare un costo di circa 1.650,00 € (milleseicentocinquanta/00).

k) quesito: *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato attestazione di prestazione energetica;*

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e con la pubblicazione del decreto ministeriale 22 novembre 2012 è stata completata più in dettaglio la casistica degli edifici esclusi dall'obbligo di certificazione energetica, ovvero quegli edifici per cui risulta tecnicamente non possibile o non significativo procedere alla certificazione energetica.

Nel nostro caso l'immobile, oggetto di pignoramento, ricadono nella seguente categoria definitiva dal DPR 412/93, ossia:

- E.1 (1): abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

Tali categorie trovano corrispondenza tra le categorie catastali che identificano gli immobili in questione, ossia: E.1 (1) → A/4;

e pertanto, per tali immobili, occorre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Nello specifico è presente l'Attestato di Prestazione Energetica redatta nell'anno 2013 che, considerato che tale documento ha validità decennale, non è più valida e pertanto occorrerà procedere a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) aggiornato allo stato attuale.

1) quesito: *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;*

Per la valutazione commerciale dei beni oggetto di stima si è ritenuto opportuno effettuare una stima adottando il metodo sintetico-comparativo sulla base degli elementi acquisiti dal sottoscritto durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto ed analizzando le caratteristiche intrinseche (cioè tutte quelle condizioni interne, proprie dell'immobile oggetto di stima come posizione ed orientamento, configurazione planimetrica, ecc.) ed estrinseche di un'area (cioè tutte quelle condizioni esterne ossia ubicazione, urbanizzazione del lotto, ecc.) ed ancora tenendo conto delle quotazioni assunte attraverso informazioni reperite tra tecnici ed operatori che agiscono nell'ambito del Comune di Gioiosa Jonica e delle quotazioni immobiliari riportate dall'Agenzia del Territorio per detto Comune riferite al centro storico.

Pertanto mediando i valori, considerando le caratteristiche sopra richiamate e tenendo conto dell'incidenza sul valore di mercato delle spese necessarie per poter redigere la relativa

certificazione energetica per l'unità immobiliare in oggetto, si è ricavato il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato.

A parere del scrivente, dato che l'immobile è costituito da due unità immobiliari con ingresso indipendente, può essere venduto in due lotti distinti:

LOTTO n.1) - Unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.lla 268 sub 2

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata computando per intero lo spessore dei muri esterni di proprietà fino ad uno spessore di 50 cm, per metà quelli interni in comune con altre unità immobiliari, è pari a 20 mq e la valutazione dell'immobile attraverso il criterio di stima sopracitato indica un valore ordinario medio al mq pari a €/mq 400,00. Pertanto si ottiene: $20 \text{ (mq)} \times 400,00 \text{ (€/mq)} = € 8.000,00$

Pertanto il prezzo del lotto n.1 sarà pari a: € 8.000,00 (euro ottomila/00)

LOTTO n.2)-Unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.lla 268 sub 3

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, determinata computando per intero lo spessore dei muri esterni di proprietà fino ad uno spessore di 50 cm, per metà quelli interni in comune con altre unità immobiliari ed infine il 25% della superficie dei due balconi, è pari a 81 mq e la valutazione dell'immobile attraverso il criterio di stima sopracitato indica un valore ordinario medio al mq pari a €/mq 800,00. Pertanto si ottiene: $81 \text{ (mq)} \times 800,00 \text{ (€/mq)} = € 64.800,00$

Da cui si devono detrarre:

- € 1.650,00 per spese relative alla sanatoria edilizia;
- € 200,00 per spese di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto si avrà prezzo totale di € 62.950,00 e approssimandolo **si avrà un prezzo finale del lotto n.2 pari a: € 63.000,00 (euro sessantatremila/00)**

IN CONCLUSIONE IL VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO IMMOBILE COSTITUITO DALLE DUE UNITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, RIFERITO ALL'ATTUALITA', E' DI 71.000,00 € (diconsi settantuno/00 Euro).

m) quesito: *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

Le piante planimetriche sono state redatte dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate e sono allegare alla presente relazione di consulenza tecnica (allegato n°6a-b).

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

I beni in oggetto non sono soggetti ad IVA.

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

Le unità immobiliari da porre in vendita sono rappresentate da un fabbricato a tre (3) piani fuori terra con copertura a falda, con struttura portante in muratura e pietrame di remota costruzione, situato all'interno del centro storico del Comune di Gioiosa Jonica.

LOTTO n.1) - Unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.IIa 268 sub 2

Il piano terra con accesso dal Vico Figulini, è rappresentato dal locale di deposito C/2 composto da un vano e un wc.

L'ingresso all'unità immobiliare è costituito da una porta in alluminio ed il w.c è dotato di finestra singola con telaio in alluminio.

Il grado di finiture esterno è in discreto stato ad eccezione di alcune zone delle facciate esterne in cui è presente qualche distacco della tinteggiatura.

Le finiture interne dell'u.i., intese come pavimenti in ceramica e pareti del wc muniti di rivestimento, sanitari, ecc, sono di discrete qualità. Gli impianti interni sono quelli per uso civile e nello specifico, quello elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia. Nel w.c. è presente uno scaldino elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

La superficie totale dell'unità immobiliare è pari a 20 mq di cui superficie utile calpestabile così ripartita:

- Locale deposito: \approx 9,7 mq

- Wc: \approx 2,7 mq

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. 267 sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq vani, rendita catastale 21,85 €, ubicato catastalmente al PT di Vico Figulini n.2 del Comune di Gioiosa Jonica, Dati di superficie: 20 mq; Diritti di: Proprietà 1/1 al Sig.

██████████ - CF. ██████████) nato a ██████████ (██████) il ██████████.

Il valore commerciale dell'unità immobiliare (lotto n.1) oggetto di pignoramento e' di 8.000,00 € (diconsi euro ottomila/00 €).

LOTTO n.2) - Unità immobiliare distinta catastalmente la foglio 27 part.Ila 268 sub 3

L'unità residenziale è sviluppata su P1 e P2 (piano secondo e terzo fuori terra).

Il piano primo, il cui accesso avviene tramite una scala esterna ad unica rampa presente su via Pagano n.36, è composto da un vano ingresso-cucina, una scala interna che permette l'accesso al P2 (terzo fuori terra), un ripostiglio presente nel sottoscala e da bagno.

Il secondo piano è composto da due vani (stanze da letto) di cui al primo vano si accede direttamente dalla scala interna di collegamento con il piano sottostante. Entrambi i vano sono dotati di balcone.

L'ingresso all'unità immobiliare (abitazione) è costituito da un portone in alluminio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di sistema di oscuramento interno in legno e sono in buono stato di conservazioni e manutenzione.

Il grado di finiture esterno è in buono stato ad eccezione di alcune zone delle facciate esterne in cui è presente qualche lesione e/o distacco della tinteggiatura.

Le finiture interne dell'abitazione, intese come pavimenti (in gres porcellanato al piano primo, scala con gradini in granito di marmo e in ceramica nei due vani posto al secondo piano), rivestimenti sanitari, ecc, sono di buona qualità. Gli impianti interni sono quelli per civile abitazione e nello specifico, quello elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da due climatizzatori, con funzione anche di

raffrescamento, posti rispettivamente nel vano cucina e nella seconda stanza da letto posta al piano secondo. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia alimentata a metano che permette anche l'uso della cucina. Nei due piani inoltre sono presenti le predisposizioni per eventuali corpi riscaldanti a parete (termosifoni).

La superficie totale dell'immobile è pari a 81 mq di cui superficie utile calpestabile così ripartita:

- piano primo: ingresso-cucina e porzione scala interna \approx 21,6 mq, - ripostiglio \approx 1,7 mq e bagno \approx 4,6 mq;
- piano secondo: stanza da letto n.1 con porzione di scale interna \approx 14,6 mq - stanza n.2 \approx 15 mq con n.2 balconi rispettivamente di \approx 1,20 mq, e di \approx 1,9 mq;

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa 27 part. 267 sub 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 71,01 €, ubicato catastalmente al Piano 1-2 di Via Mario Pagano n.36 del Comune di Gioiosa Jonica, Dati di superficie: 83 mq, escluse aree scoperte: 82 mq; Diritto di: Proprietà 1/1 al Sig. [REDACTED] - CF. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Il valore commerciale dell'unità immobiliare (lotto n.2) oggetto di pignoramento e' di € 63.000,00 (euro sessantatremila/00).

CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte elettronicamente, di allegati grafici e di documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

Monasterace,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Ing. Ferdinando Spanò)

Dott. Ing. Ferdinando SPANÒ
Iscrizione all'Albo n° A 2954
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)
Settore civile e ambientale
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

