

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI LOCRI Giudice Esecuzione: Dott.ssa Martina Castaldo.

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

DOVALUE SPA MANDATARIO DI BCC C/ [REDACTED] + 1 - P. E. 25/2024

In data 24/09/2024 la cancelleria del Tribunale Civile di Locri trasmetteva, giusta notifica PEC (vedi all.1), al sottoscritto [REDACTED] la nomina quale C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 25/2024 R.G.Es. DOVALUE SPA MANDATARIO BCC C/ [REDACTED] + 1.

Con la stessa, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel 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) 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 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'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);

- 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 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 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) formuli 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) 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);
- q) 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 trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come notificato in data 29/10/2024 via pec alle parti interessate

- Avv. [REDACTED] Custode Giudiziario (*all. 2*)
- Avv. [REDACTED] di parte esecutato (*all. 3*)
- Avv. [REDACTED] di parte esecutrice (*all. 4*)

Inizio Operazioni Peritali in data 07/11/2024

il sottoscritto C.T.U. preannunciava l'inizio delle operazioni peritali da effettuarsi in data giovedì 07.11.2024 alle ore 10.00 presso l'immobile oggetto di Consulenza Tecnica, sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), via Europa, 29.

- In data 07.11.2024, Sul luogo fissato per l'appuntamento, oggetto di perizia, ed alla presenza del Custode Giudiziario Avv. [REDACTED] e del signor [REDACTED] incaricato dal signor [REDACTED] esecutato, per la consegna delle chiavi, effettuava i rilievi di rito e redigeva il verbale di visita (*all. 5*).

- Stralcio del verbale di visita: "....., iniziando le operazioni peritali per cui sono stato preposto, ho rilevato le misurazioni per gli immobili oggetto di perizia.

Premesso che, gli immobili si trovano al piano quarto di un edificio a cinque piani fuori terra e precisamente,

- *Appartamentini in via Europa, 29 siti nel comune di Marina di Gioiosa Ionica, individuato nel NCEU al foglio di mappa 18 particella [REDACTED] Detti immobili si trova al piano quarto di un fabbricato a cinque piani f.t... Si tratta di due mini appartamentini da cui si accede tramite un vano scala interno. Da dette scale, otto rampe di scale senza ascensore, si arriva in un pianerottolo dove si trovano due ingressi. Gli immobili si trovano in discreto stato di conservazione e rifinite in tutte le loro parti. La pavimentazione e le rifiniture non sono di pregio, anzi risultano obsoleti, poiché trattasi sicuramente di appartamentini per l'estate. Si riscontra vetustà fisica degli infissi interni ed esterni. Gli appartamenti, ammobiliati, con mobilia non di pregio, attualmente risultano sfitti o comunque non abitati da nessuno.*

Il sottoscritto C.T.U., sulla base della situazione di fatto emersa durante il sopralluogo e in attesa dei riscontri tra la documentazione richiesta presso l'ufficio tecnico del comune di Mariana di Gioiosa Ionica* e le visure e relative planimetrie richieste presso l'ufficio del Catasto di Reggio Calabria, non ha riscontrato anomalie.

** la documentazione richiesta presso l'ufficio tecnico del comune di Marina di Gioiosa Ionica è stata inoltrata via pec in data 29/10/2024 ed è stata registrata dall'ente con protocollo n. 18138 del 30/10/2024.*

Le richieste effettuate presso l'ufficio non hanno riscontrato l'esito sperato poiché, i fascicoli, essendo datati sono stati spostati negli archivi esterni alla sede comunale. In tale deposito, forse per la erronea

catalogazione in altri plichi hanno reso la ricerca delle pratiche difficoltosa e non è stata possibile ottenere la sua completezza. Inoltre, per tali motivi è stata chiesta istanza di proroga (trasmessa via pec in data 14/01/2025) e conseguente concessione di proroga (trasmessa dalla cancelleria del tribunale di Locri via pec in data 15/01/2025) inerente alla nuova data di consegna dell'elaborato peritale fissato per il 10/03/2025.

Quindi, si è potuto ottenere la sola dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico il quale nella pec inviata (all.8) specifica la presenza della concessione edilizia ma non menziona altra documentazione tipo agibilità e/o abitabilità ... "che risulta agli atti al [REDACTED] - Demolizione e Ricostruzione di un fabbricato- [REDACTED]".

Tutto ciò premesso, **NEL REDIGERE LA CTU TECNICA E AL FINE DI RISPONDERE AI QUESITI FORMULATI DA PARTE DEL GIUDICE NELL'ATTO DI CITAZIONE NONCHE' A OGNI ULTERIORE ELEMENTO UTILE AI FINI DI GIUSTIZIA, dichiaro:**

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI PER GLI IMMOBILI SITI IN MARINA DI GIOIOSA IONICA, VIA EUROPA 29, RIPORTATI NEL NCEU AL FOGLIO 18, [REDACTED], PIANO [REDACTED]:

QUESITO A

- a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel 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;

Dalle indagini e controlli svolte si evince la rispondenza della documentazione ipocatastale e non si avvisano lacune o inidoneità. Rispondenza delle planimetrie ufficiali e delle visure attuali per gli immobili richieste all'Ufficio provinciale di Reggio Calabria Territorio. Rispondenza delle visure ipocatastali. (all. 9 – all. 10)

QUESITO B

- 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;

Dal rilievo dello stato di fatto svolta in situ, si raffronta la corrispondenza con la planimetria catastale. Infatti, sono due immobili uguali disposti simmetricamente a specchio. L'appartamento lato sud e lato Nord, [REDACTED] rispettivamente di proprietà [REDACTED] sono immobili ad uso civile abitazione composti per ognuno da tre spazi così distribuiti:

un soggiorno cucina; un bagno; una camera da letto. Nello specifico, dagl'ingressi adiacenti, si accede nel soggiorno/cucina con areazione e luce diretta attraverso un infisso, porta finestra a due ante, che si affaccia su una grande veranda esposta ad est, lato mare. Attraverso un disimpegno, dove sono collocate due porte, si arriva al bagno, con areazione diretta grazie alla presenza di una finestra che da su un pozzo luce e ad una camera da letto matrimoniale, che prende luce ed area da una porta finestra a due ante che si affaccia su un balcone posto ad ovest. Quindi, dalle planimetrie e dalle fotografie allegate si evince la simmetria tra i due appartamenti.

Appartamento sub [REDACTED] lato Sud:

• Soggiorno/Cucina	sup. utile	13.89	mq
• Bagno	sup. utile	3.04	mq
• Camera da Letto	sup. utile	13.84	mq
○ Superficie utile		30.77	mq
• Veranda esposta ad est		26.45	mq
• Balcone esposto ad ovest		4.42	mq

Calcolo superfici aeroilluminare conforme:

• Soggiorno/Cucina	13.89 mq / 8	=	1.74	mq
○ Infisso	1.09 x 2.20	=	2.40	mq
▪	<u>2.40 mq > 1.74 mq</u>			
• Bagno	3.04 mq / 8	=	0.38	mq
○ Infisso	0.66 x 1.00	=	0.66	mq
▪	<u>0.66 mq > 0.38 mq</u>			
• Camera da Letto	13.84 mq / 8	=	1.73	mq
○ Infisso	1.09 x 1.89	=	2.06	mq
▪	<u>2.06 mq > 1.73 mq</u>			

Vedi planimetrie allegate (all. 15 - TAV 3 Planimetria Piano Quarto Superfici)

Appartamento sub [REDACTED] lato Nord:

• Soggiorno/Cucina	sup. utile	13.89	mq
• Bagno	sup. utile	3.04	mq
• Camera da Letto	sup. utile	13.84	mq
○ Superficie utile		30.77	mq
• Veranda esposta ad est		26.50	mq
• Balcone esposto ad ovest		4.42	mq

Calcolo superfici aero illuminate conforme:

- Soggiorno/Cucina $13.89 \text{ mq} / 8 = 1.74 \text{ mq}$
 - Infisso $1.09 \times 2.20 = 2.40 \text{ mq}$
 - **2.40 mq > 1.74 mq**
- Bagno $3.04 \text{ mq} / 8 = 0.38 \text{ mq}$
 - Infisso $0.66 \times 1.00 = 0.66 \text{ mq}$
 - **0.66 mq > 0.38 mq**
- Camera da Letto $13.84 \text{ mq} / 8 = 1.73 \text{ mq}$
 - Infisso $1.09 \times 1.89 = 2.06 \text{ mq}$
 - **2.06 mq > 1.73 mq**

Vedi planimetrie allegate (*all. 15 - TAV 3 Planimetria Piano Quarto Superfici*)

Gli Appartamenti, oggetto di perizia, sono ubicati in via Europa, centralissima arteria parallela al lungomare di Marina di Gioiosa Ionica, zona altamente urbanizzata (zona A), a circa 100 mt dal mare. Corrisponde a quanto riportato nell'atto di citazione: foglio di mappa 18, [REDACTED] (vedi visura all. 9).

L'immobile, dove insistono detti appartamenti, presentano le seguenti caratteristiche tecniche:

- Il fabbricato è in cemento armato;
- L'immobile è a cinque piani fuori terra con solaio di copertura a falde inclinate;
- Si presenta all'esterno in normali condizioni nonostante la vetustà fisica dell'immobile, quindi idoneo anche dal punto di vista igienico sanitario con esclusione delle condizioni degli infissi e delle rifiniture obsolete.

Il sottoscritto tecnico incaricato al fine di verificare la presenza di ipoteche sull'immobile oggetto di perizia ha provveduto mediante una ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Reggio Calabria effettuando ispezione ipotecaria catastale per foglio e particella di cui sopra ho riscontrato che l'immobile in oggetto è gravato da n. 2 formalità e più precisamente:

- Trascrizione del 05/08/2024 registro particolare [REDACTED] e registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale – UNEP C/O Tribunale di Locri rep. [REDACTED] del 02/07/2024 Atto Esecutivo Cautelare-VERBALE DI PIGNORAMENTO OMMOBILI

i procedimenti riguardano gli immobili individuati catastalmente al foglio di mappa n. 18 p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] vedi note allegate alla presente

Oltre alle formalità su indicate da controlli più approfonditi effettuati ho riscontrato che esiste un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e più precisamente

- Iscrizione del 08/05/2015 registro [REDACTED] registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale € 170.000,00 totale € 255.000,00.

l'ipoteca di cui sopra riguarda l'immobile individuato catastalmente al foglio di mappa n. 18 p.lla [REDACTED] vedi elenco formalità e visura ipotecaria (all. 10).

QUESITO C

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;

GLI IMMOBILI, OGGETTO DI PERIZIA, RISULTANO ESSERE INTESTATI [REDACTED]

[REDACTED] (VEDI VISURE CATASTALI ALL. 9)

Dalle indagini svolte in sito e dalle documentazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Marina di Gioiosa Ionica (si allega richiesta del 29/10/2024 trasmessa via PEC all'Ufficio Tecnico di Marina di Gioiosa Ionica – protocollo.marinadigioiosa@asmepec.it con relativa presa visione negli uffici comunali con protocollo n. 18138 del 30/10/2024), e dagli atti di compravendita allegati 11 e 12 ([REDACTED] n. [REDACTED] – racc. n. [REDACTED] e [REDACTED] rep. n. [REDACTED] – racc. n. [REDACTED]) l'immobile oggetto di perizia è interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- NullaOsta Genio Civile di Reggio Calabria n. [REDACTED] del 20/04/1988;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Marina di Gioiosa Ionica n. [REDACTED] del [REDACTED];

dalla risposta emessa dall'ufficio tecnico del comune di Marina di Gioiosa Ionica (PEC Ufficio Tecnico – all. 8) conferma che il fabbricato è stato costruito con regolare Concessione Edilizia ma dalle ricerche effettuate negli archivi non si ha traccia quindi di certificati di agibilità

Gli immobili, dunque, corrispondono esattamente in quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella Nota per Iscrizione di Ipoteca, risulta accatastato nel NCEU al foglio 18 [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED] del comune di Marina di Gioiosa Ionica:

- particella [REDACTED] (vedi visura storica allegata) – [REDACTED] - cat. A/3 - classe 2 - consistenza 3 vani - superficie catastale totale 45 mq - rendita catastale E. 145,64.
- particella [REDACTED] (vedi visura storica allegata) – [REDACTED] - cat. A/3 - classe 2 - consistenza 3 vani - superficie catastale totale 45 mq - rendita catastale E. 145,64.

Dopo i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marina di Gioiosa Ionica, il sottoscritto C.T.U. dichiara di non aver riscontrato la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o agibilità.

QUESITO D

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;

Su gli immobili, oggetto di perizia, non sussistono contratti di locazione e/o affitto sia per il [REDACTED] e sia per il [REDACTED];

QUESITO E

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;

Non v'è 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; Esistenza del Regolamento di Condominio del 24/08/[REDACTED] rep. N. [REDACTED] registrato a Locri il 13/09/[REDACTED] al n. [REDACTED]

QUESITO F

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

L'immobile non è gravato da vincoli storici, artistici o alberghieri.

QUESITO G

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 vi è l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, che comunque risultano non opponibili all'acquirente. Esistenza del Regolamento di Condominio del 24/08/[REDACTED] rep. N. [REDACTED] registrato a Locri il 13/[REDACTED]

QUESITO H

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;

Non esistono spese annuali o fisse di gestione o di manutenzione, ad eccezione di quelle di eventuali forniture di gas luce ed acqua. Esistenza del Regolamento di Condominio del 24/08/1990 rep. N. [REDACTED] registrato a Locri il 13/09/1990 al n. [REDACTED] (vi sono le spese condominiali ma non risultano deliberate spese straordinarie).

QUESITO I

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e precisamente l'immobile è pervenuto da

- Trascrizione del 05/08/2024 registro particolare [REDACTED] e registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale – UNEP C/O Tribunale di Locri rep. [REDACTED] del 02/07/2024 Atto Esecutivo Cautelare- VERBALE DI PIGNORAMENTO OMMOBILI
- [REDACTED]: compravendita per atto notaio [REDACTED] notaio in Roccella Ionica del 02/11/2001 – rep n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] (vedi allegato atto di compravendita).
- [REDACTED]: compravendita per atto notaio [REDACTED] notaio in Roccella Ionica del 02/11/2001 – rep n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] (vedi allegato atto di compravendita).



QUESITO J

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'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);

Il fabbricato non presenta opere abusive e per come si evince dalle foto e dagli elaborati tecnici, nonché dalle misurazioni effettuate in loco, presenta corrispondenza planimetrica sia con il progetto che con gli elaborati catastali.

QUESITO K

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

Dalla documentazione che il sottoscritto ha potuto acquisire, risulta che l'immobile non è

attualmente dotato di attestazione di prestazione energetica ma le caratteristiche del fabbricato, unitamente alla presenza di infissi obsoleti e datati, fanno sì che la stessa attestazione, allo stato dei luoghi, non si potrebbe ottenere. Quindi, con pochi interventi mirati, come sostituzione degli infissi rispondenti alle normative vigenti e con l'attuazione dei criteri minimi si potrebbe risolvere il problema. Considerazione a parte dal punto di vista igienico sanitario: le condizioni generali indicano la fattibilità.

QUESITO L

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 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 XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Ai fini della valutazione del bene, occorre ricordare che il valore di mercato viene stimato col metodo diretto sulla base delle caratteristiche proprie e delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione. Il metodo di stima ha comportato la ricerca del valore a mq di superficie dell'immobile sulla base del confronto col valore di mercato di analoghe costruzioni della zona; ha comportato ricerche sui valori assegnati a costruzioni presso le agenzie di compravendita immobiliare che operano nella zona, nonché al confronto con il valore di costruzioni vendute nell'ultimo periodo di cui si hanno dati certi (circa Euro [REDACTED] a mq per unità abitative rifinite aventi caratteristiche analoghe).

Il valore commerciale degli immobili può variare da luogo a luogo ed anche nell'ambito dello stesso luogo, ed il tutto è regolato da alcuni fattori caratteristici dell'oggetto di valutazione. Detti fattori sono di due tipi: intrinseci ed estrinseci. Fra i primi possiamo considerare: la conformità, le condizioni climatiche della zona, l'aspetto estetico dei fabbricati, corti o giardini annessi; fra i secondi invece possiamo citare: la salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto a strade, piazze o altre vie di comunicazione la presenza o meno e l'efficienza di servizi pubblici che servono la zona quali ad esempio trasporti collettivi, acqua, luce, gas, telefono.

Premessa alla determinazione del valore commerciale

Al fine di meglio operare per la determinazione del probabile valore di mercato si sono utilizzati i seguenti **coefficienti di merito**, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subietive:

- 1) Caratteristiche posizionali medie; 2) Caratteristiche ambientali intrinseche; 3) Caratteristiche tecniche e funzionali; 4) Caratteristiche Tipologiche; 5) Stato di conservazione e manutenzione; 6) Vetustà fisica; 7) Caratteristiche ambientali estrinseche.

Osservazioni connesse alle valutazioni degli immobili seguendo la metodologia per coefficienti di merito

Per la stima con caratteristiche affini all'immobile oggetto di perizia, la determinazione del valore commerciale si basa sui seguenti punti:

- a) Il calcolo della Sup. Commerciale, si determina moltiplicando per 1.12 la sup. di calpestio e per 0.25 quella dei balconi e terrazzi,

Determinazione del valore commerciale sub [REDACTED]

Premessa

Prezzo di Mercato per il Piano [REDACTED]

€/mq [REDACTED]

Calcolo della Superficie Commerciale immobili [REDACTED]:

• Piano Quarto [REDACTED]:	30.77 x 1.12	=	34.46 mq
○ Soggiorno/Cucina	sup. utile 13.89		mq
○ Bagno	sup. utile 3.04		mq
○ Camera da Letto	sup. utile 13.84		mq
• Superficie utile	30.77		mq
• Piano Quarto [REDACTED]:	30.87 x 0.25	=	7.72 mq
○ Veranda	sup. utile 26.45		mq
○ Balcone	sup. utile 4.42		mq
• Superficie utile	30.87		mq
• <u>Riepilogo totale</u>			<u>42.18 mq</u>

Calcolo della Superficie Commerciale immobili [REDACTED]:

• Piano Quarto [REDACTED]:	30.77 x 1.12	=	34.46 mq
○ Soggiorno/Cucina	sup. utile 13.89		mq
○ Bagno	sup. utile 3.04		mq
○ Camera da Letto	sup. utile 13.84		mq
• Superficie utile	30.77		mq
• Piano Quarto [REDACTED]:	30.92 x 0.25	=	7.73 mq
○ Veranda	sup. utile 26.50		mq
○ Balcone	sup. utile 4.42		mq
• Superficie utile	30.92		mq
• <u>Riepilogo totale</u>			<u>42.19 mq</u>

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE [redacted] = **84.37 MQ**

- Tenendo conto delle considerazioni in premessa, cioè del valore unitario di mercato per appartamenti è di circa €/mq [redacted] comprensivo cioè di tutte le rifiniture, ma considerando: i due appartamento si trovano al quinto piano f.t.; non sono muniti di ascensore; costruito in c.a. fronte mare, quindi necessitano di manutenzione; gli ambienti sono di ridotta e articolata dimensione; si trovano in una posizione si centrale, ma anche altamente rumorosa soprattutto nel periodo estivo con i locali balneari, lidi e bar e la presenza della linea ferroviaria. Per tale motivo il valore di stima si ritiene debba essere calcolato con il criterio dei coefficienti di merito.

Stima attraverso i coeff. di merito:

$$[redacted] \text{ €/mq} \times \{[(1.40)^1/1.00] \times [(1.00)^2/1.00] \times [(0.90)^3/1.00] \times [(1.05)^4/1.25] \times [(1.00)^5/1.00] \times [(0.85)^6/1.00] \times [(1.00)^7/1.00]\}^{*8} = [redacted] \text{ €/mq}$$

<u>Valore Stima, per il Piano Quarto</u> [redacted] <u>42,18 mq x € [redacted] €/mq = [redacted] 00 €</u>

<u>Valore Stima, per il Piano Quarto</u> [redacted] <u>42,19 mq x € [redacted] €/mq = [redacted] 00 €</u>

<u>Sommano</u>	
<u>Sub</u> [redacted]	<u>euro</u>
<u>Totale</u> [redacted]	<u>euro</u>

A parere dello scrivente si può procedere alla vendita dell'unità immobiliare, nello stato in cui si trova, senza la necessità di frazionarla, poiché, come si evince dalle visure catastali e dalle planimetrie, l'edificio non si presta ad essere suddiviso, e cioè:

- Sub [redacted] per abitazione

QUINDI, DALLA DISAMINA SOPRA AFFRONTATA SI EVINCE CHE IL FABBRICATO, ANCHE SE IN MANIERA ARTICOLATA, PRESENTA LE CARATTERISTICHE PER LA PROCEDURA DI VENDITA DEGLI IMMOBILI, OGGETTO DI PERIZIA, POSTO AL PIANO [redacted]

¹ Zona centrale (lungomare di Marina di Gioiosa Ionica)

² Ottime

³ Buone

⁴ Fabbricato tipo economico (coeff. 1.05)

⁵ Normale

⁶ Fabbricato > a 20 anni ... coeff= 0,85

⁷ Buone

^{8*} coefficienti di merito

QUESITO M

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

Dell'immobile oggetto di perizia il sottoscritto C.T.U. ha redatto le piante planimetriche, in scala, ricavate dal rilievo in sito e confrontate con le planimetrie rintracciate al N.C.E.U. risultando uguali, nella forma e nei contenuti.

QUESITO N

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

Nessun bene che dovrà essere trasferito è assoggettabile ad IVA;

QUESITO O

- o) formuli 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;*

richiedere istanza di rinvio nonché necessità di richiesta di proroga:

la documentazione richiesta presso l'ufficio tecnico del comune di Marina di Gioiosa Ionica è stata inoltrata via pec in data 29/10/2024 ed è stata registrata dall'ente con protocollo n. [REDACTED]. Vista la ricerca difficoltosa delle pratiche è stata chiesta istanza di proroga (trasmessa via pec in data 14/01/2025 con risposta di concessione proroga trasmessa dalla cancelleria del tribunale di Locri in data 15/01/2025) inerente la nuova data di consegna dell'elaborato peritale fissato dal 10/02/2025 al 10/03/2025.

QUESITO P

- 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);*

- **Lotto 1 - foglio 18 particella [REDACTED] comune di Marina di Gioiosa Ionica, [REDACTED] piano [REDACTED] vendita nella sua totalità. Appartamento di 50 mq commerciali circa con ampia veranda vista mare e balcone.**
- **Lotto 2 - foglio 18 particella [REDACTED] sub [REDACTED] comune di Marina di Gioiosa Ionica, via [REDACTED] piano [REDACTED] vendita nella sua totalità. Appartamento di 50 mq commerciali circa con ampia veranda vista mare e balcone.**

QUESITO Q

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

L'elaborato peritale è stato trasmesso in via telematica alle parti interessate;

QUESITO R

r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);

L'elaborato [REDACTED] è stato depositato in cancelleria con modalità telematica

QUESITO S

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

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima richiesto - nella fattispecie il valore di mercato degli immobili - siti in Marina di Gioiosa Ionica, individuato nel NCEU al foglio di mappa 18 [REDACTED] [REDACTED] con riferimento alla data corrente, può ritenersi di [REDACTED] (diconsi Euro d [REDACTED] 00).

Il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione, che si compone di pagine n. 14, i relativi allegati, i verbali di sopralluogo, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Rimane comunque a disposizione del signor Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione ed i relativi allegati, oltre che ai fascicoli, viene depositata in cancelleria.

Siderno, lì

15.02.2025

Il C.T.U.

Arch [REDACTED]

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

DOVALUE SPA MANDATARIO DI BCC C/ [REDACTED] + 1 - P. E. 25/2024

1. *NOMINA CTU IN DATA 03/10/2024;*
2. *INVIO INIZIO OPERAZIONI PERITALI CUSTODE AVV. [REDACTED] IN DATA 29/10/2024;*
3. *INVIO INIZIO OPERAZIONI PERITALI CUSTODE AVV. [REDACTED] IN DATA 29/10/2024;*
4. *INVIO INIZIO OPERAZIONI PERITALI CUSTODE AVV. [REDACTED] IN DATA 29/10/2024;*
5. *VERBALE DI VISITA DEL 07.11.24 ORE 11:30 PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA*
6. *RICHIESTA DI VISIONE DOCUMENTI AL COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA IONICA TRAMITE PEC DEL 29.10.24*
7. *ISTANZA DI PROROGA DEL 14/01/2025 E CONCESSIONE PROROGA DEL 15/01/2025*
8. *RISPOSTA ENTE COMUNALE, PER LA PRESENZA CONCESSIONE EDILIZI, IN DATA 21/01/2025*
9. *ISPEZIONI CATASTALI: VISURE – PLANIMETRIE - ESTRATTO DI MAPPA – ELABORATO PLANIMETRICO*
10. *VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI REGGIO CALABRIA*
11. *ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]*
12. *ATTO DI [REDACTED]*
13. *TAVOLA 1 – CARTOGRAFIE*
14. *TAVOLA 2 - CATASTALI*
15. *TAVOLA 3 - [REDACTED] PLANIMETRIE DEL PIANO QUARTO IN SCALA 1:100*
16. *TAVOLA 4 – SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI*
17. *TAVOLA 5 – SEZIONI TRASVERSALI*
18. *TAVOLA 6 – PROSPETTI EST E OVEST*
19. *TAVOLA 7 – PROSPETTI SUD E NORD*
20. *TAVOLA 8 – ESPLOSI ASSONOMETRICI E PROSPETTIVE*
21. *TAVOLA 9 – RELAZIONE FOTOGRAFICA (SCATTI EFFETTUATI IN DATA 07/11/2025)*
22. *TRASMISSIONE VIA PEC ALLE PARTI (CURATORE. AVV. [REDACTED]; AVV. [REDACTED]; AVV. [REDACTED])*

Siderno, li

15.02.2025

Il C.T.U.

Arch. [REDACTED]