

**TRIBUNALE DI LOCRI**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO N. 28/18**

Promosso da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

contro

XX

+ 1



## Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
  - N°1 Documentazione Ipocatastale
  - N°2 Documentazione Fotografica
  - N°3 Difformità rispetto alla Planimetria Catastale
  - N°4 Visura e Planimetria Catastale
  - N°5 Autorizzazione a Costruire
  - N°6 Collaudo Statico
  - N°7 Titolo di proprietà (Contratto preliminare)
  - N°8 Piante Planimetriche
  - N°9 Verbale di sopralluogo



## **Premessa**

Io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino via Superstrada 106 n°. 57, ed iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Elisa Vicenzutti nell'**Esecuzione Immobiliare n. 28/18 promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA** (creditore procedente), con sede legale e Direzione Generale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, nella persona del suo **procuratore Avv. Alberigo Panini e disgiuntamente all'Avv. Fabio Verre**, elettivamente domiciliato presso lo studio di detto ultimo procuratore in Bovalino (RC), via XXIV Maggio n.143, **contro** i signori **XXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]** (CF. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**) e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]** il **[REDACTED]**(XXXXXXXXXXXXX). Prestato giuramento il 10/06/2019, venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

- a. prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- b. descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c. indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*
- d. dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- e. evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- f. indichi eventuali vincoli storici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



- g. dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, che saranno cancellati o 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. 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 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 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 dell'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 di demolizione);*
- k. 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 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 dell'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 di demolizione);*
- l. evidenzi se l'immobile sia(o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica*



- m. *determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per 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 eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio 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 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);*
- n. *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- o. *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggetta bili ad IVA;*
- p. *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;*
- 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 ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*
- r. *depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni del'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti deve essere quella integrale;*
- s. *compaia alla predetta udienza, al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*



**BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Porzione immobiliare facente parte del maggior fabbricato sito in Bianco (RC) via Domenico Salvadori n. 13, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al foglio 20, particella 116 (già part. 114) sub. 14, categoria A/3, composto da 6 vani.

**Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dopo la visione di tutta la documentazione acquisita. Il sopralluogo è avvenuto giorno 23 del mese di Ottobre 2019 dopo regolare invito delle parti in causa. In quell'occasione sono stati effettuati appositi rilievi analitici, metrici e fotografici.

Dalle indagini effettuate si è potuto stabilire che a seguito di contratto di mutuo a rogito del notaio Dott.ssa Anna Putorti, l'unità immobiliare identificate nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 particella 116 (ex 114) sub 14 risulta composta da:

- studio, oggi adibito a vano deposito;
- soggiorno/pranzo con balcone;
- camera da letto;
- camera da letto matrimoniale con balcone;
- bagno;
- cucina
- lavanderia

per un totale di mq. 141

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei Signori: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugati in regime di comunione dei beni.



## *Risposte ai quesiti*

### Quesito a.

*a. prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

### **Gravami di natura volontaria esistenti sul bene pignorato**

#### **ISCRIZIONI**

Registro generale n. 11603 – Registro particolare 9270 del 13/07/2018

**Atto Notarile Pubblico** – Ipoteca Volontaria – del 09/11/2006

Notaio Dott. Anna Putorti - numero di repertorio 10216 Racc. 791

Concessione a garanzia di mutuo

**A Favore:** Banca Nazionale del Lavoro Spa

**Contro: i signori** xxxxxxxxxxxx, [REDACTED] (CF. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx, [REDACTED] (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

### **Gravami di natura pregiudizievole esistenti sul bene pignorato**

#### **TRASCRIZIONI:**

Registro generale n. 11603 – Registro particolare 9270 del 13/07/2018

**Atto Giudiziario – Esecutivo o Cautelare** - Verbale di Pignoramento

Immobiliare notificato dal Tribunale di Locri - numero di repertorio 656 del 22/06/2018.

**A Favore:** Banca Nazionale del Lavoro Spa

**Contro:**

**i signori** xxxxxxxxxxxx, [REDACTED] (CF. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxx, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)



v. Allegato n.1

**Quesito b.**

*descrive 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;*

Il bene oggetto di pignoramento riguarda:

porzione immobiliare facente parte del maggior fabbricato sito in Bianco (RC) via Domenico Salvadori n. 13, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al foglio 20, particella 116 (già part. 114) sub. 14, categoria A/3, rendita € 303,68, composto da 6 vani così distribuito:

- studio, oggi adibito a vano deposito di mq 13,60;
- soggiorno/pranzo di mq 27,20;
- camera da letto di mq. 10,80;
- camera da letto matrimoniale di mq. 19,20;
- bagno di mq. 6,80;
- cucina di mq. 18,00;
- sgabuzzino/lavanderia di mq. 5,10;
- balconi totale mq. 8,26
- Corridoio totale mq. 12,50

**Superficie totale calpestabile mq. 122**

**Superficie coperta di mq. 137**

**Superficie Totale di mq.141**

I dati sopra citati corrispondono con i dati riportati nell'atto del pignoramento.

I confini risultano su due lati ( Nord-Est e Sud-Est) con stesso corpo di fabbrica, sul lato Nord-Ovest con suolo libero condominiale e a Sud-Ovest con via Domenico Salvadori.

**Descrizione dell' immobile**

L'immobile oggetto di stima, si trova al terzo piano fuori terra di un fabbricato in cemento armato a cinque piani, in via Domenico Salvadori n. 13. Adiacente a questa via, vi è una stradella che porta all'entrata principale dello stabile. Nella parte esterna l'intero fabbricato risulta con rilevanti problemi di degrado strutturale, come si evince dalle foto (1-2-3-4 dell'allegato 2). L'appartamento viene identificato catastalmente al foglio 20, particella 116, sub.14, categoria A/3 classe 2 di vani 6 e rendita catastale Euro 303,68.

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



Entrando troviamo un primo vano (foto 6) che dalla planimetria catastale risulta studio, ma attualmente è adibito a deposito, di mq 13,60; continuando nel corridoio troviamo, sul lato destro il soggiorno di mq 27.20 (foto 10/11), con uscita sul balcone (foto 14) di mq. 5,76 circa. Sul lato sinistro vi è uno sgabuzzino/lavanderia di mq 5,10 e a seguire la cucina di mq. 18,00. Nella planimetria catastale, la cucina risulta più piccola con l'uscita su una veranda, in realtà la cucina con la veranda sono stati unificati (foto 15-16) ed è stato ricavato lo sgabuzzino/lavanderia chiudendo un'area di circa mq.5,10 (foto 17). Percorrendo il resto del corridoio troviamo: una prima stanza da letto (foto 18/19) di mq. 10.80, a seguire la stanza da letto matrimoniale (foto 20/21) di mq. 19,20, con uscita sul un balcone (foto 24) di mq. 2,50 e poi il bagno (foto 25/26/29) di mq 6,80 circa. Le pareti dell'ingresso (foto 8), ma anche quelle del soggiorno (foto 12-13) e della stanza da letto matrimoniale (foto 22/23) appaiono con evidenti chiazze di muffa dovuta a umidità. Il bagno (foto da 25 a 29) dimostra la necessità di manutenzione straordinaria in quanto, oltre all'umidità che troviamo sia sulla parete interna che su quella esterna, presenta una grande condizione di degrado.

L'appartamento è arredato. Vi è una macchina per l'area condizionata in cucina (foto 16). Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco, montati su telaio in ferro. I pavimenti sono in parte in graniglia di marmo e in parte in ceramica.

Grande condizioni di degrado li troviamo anche sui balconi (foto 24), dove troviamo i cordoli e soglie staccate sull'affaccio della via Domenico Salvadori. Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato. Il portoncino d'ingresso è in legno del tipo blindato. All'interno non vi sono particolari decorazioni di pregio.

**Come detto precedentemente la planimetria catastale non risulta coerente con la realtà, precisamente la zona cucina è stata ampliata chiudendo la veranda e creando un finestrone (foto 16). Nella cucina inoltre, è stata delimitata un'area di circa mq 5,00 adibita a ripostiglio/lavanderia. (v. allegato 3)**

*Foto v. allegato 2*

*Difformità rispetto alla planimetria catastale v. allegato 3*

### **Quesito c.**

***indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;***





gestione condominiale è di circa € 50,00 ad appartamento, tuttavia gravano sul bene oggetto di pignoramento debiti pregressi pari circa a € 200,00.

**Quesito f.**

*indichi eventuali vincoli storici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

Sul bene non esiste alcun vincolo storico o di altro carattere. Non vi sono elementi di carattere ornamentale.

**Quesito g.**

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

Esiste un amministratore di condominio presente in modo saltuario. Sul bene oggetto di pignoramento gravano debiti pregressi pari a € 200,00.

**Quesito h.**

*informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il costo medio mensile per la gestione condominiale è di circa € 50,00, costo forfettario annuale circa € 600,00.

Sul bene oggetto di pignoramento gravano, per gli ultimi due anni debiti pregressi pari a circa € 200,00.

**Quesito 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;*



Non esistono sul bene pignorato nessun gravame da censo o uso civico.

### **Quesito 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 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 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 dell'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 di demolizione);*

La costruzione dell'immobile risale al 1968. Ricade in zona B1 – zona di completamento edilizio. L'immobile non risulta abusivo.  
v. allegato n.5

### **Quesito k.**

*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 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 dell'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 di demolizione);*

L'immobile non risulta abusivo.



**Quesito l.**

*evidenzi se l'immobile sia(o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica*

**Visto il periodo di costruzione non vi è nessuna certificazione energetica.**

**Quesito m.**

*determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per 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 eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio 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 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);*

**Criteria di stima**

Porzione immobiliare facente parte del maggior fabbricato sito Bianco (RC) via Domenico Salvadori n. 13, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al foglio 20, particella 116 (già part. 114) sub. 14, categoria A/3, classe 2, rendita catastale €303,68, composto da 6 vani:

- studio, oggi adibito a vano deposito di mq 13,60;
- soggiorno/pranzo di mq 27,20;
- camera da letto di mq. 10,80;
- camera da letto matrimoniale di mq. 19,20;
- bagno di mq. 6,80;
- cucina di mq. 18,00;
- sgabuzzino/lavanderia di mq. 5,10;
- balconi totale mq. 8,26
- Corridoio totale mq. 12,50

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



**Superficie totale calpestabile mq. 122**

**Superficie coperta di mq. 137**

**Superficie Totale di mq.141**

Il criterio estimativo che si reputa più idoneo visto il tipo di immobile è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, che riferita al primo semestre del 2019 definisce il prezzo medio delle abitazioni di tipo economico da un min. di €470 ad un max di € 690,00.

**Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BIANCO

Fascia/zona: Centrale/VIA VITTORIA, VIA UMBERTO I, VIA GARIBALDI, VIA CONCORDIA, VIA FALLETTI, VIA GEMELLI.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	740	L	2	2,9	L
<u>Abitazioni di tipo economico</u>	<u>NORMALE</u>	<u>470</u>	<u>690</u>	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	315	460	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	560	860	L	2,3	3,3	L

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto della caratteristica dell'immobile ed in particolare l'ubicazione, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione, considerando il tipo di degrado esistente soprattutto esternamente all'immobile dove si dovrebbe intervenire con risanamento strutturale, ma anche internamente dove necessita di manutenzione straordinaria. Si è quindi considerata la possibilità di collocare sul mercato l'immobile oggetto della perizia, considerando le quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni. Dalla situazione congiunturale del mercato immobiliare, che sta attraversando in questo momento una crisi, si è giunti alla determinazione del valore unitario per le varie parti dell'immobile come sotto specificato.

### **Determinazione della superficie commerciale**

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



- le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:
  - 50% dei balconi (superficie scoperta)

### **PREZZO UNITARIO DI MERCATO**

#### ***Premessa***

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Il valore, da indagini effettuate in loco su beni analoghi a quelli oggetto di stima, risulta essere pari a **€ 500,00 al mq.**

### **STIMA DEL BENE**

#### **STIMA DEL BENE**

Quota 500/1000 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, [REDACTED]

Quota 500/1000 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx [REDACTED]

sul diritto di proprietà relativo al bene:

Civile abitazione sito nel comune di Bianco (RC) via Domenico Salvadori n. 13, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al foglio 20, particella 116 (già part. 114) sub. 14, categoria A/3, classe 2, prezzo al mq. € 450,00

Sup. Coperta = mq 137 \* 450 €/mq = € 61.650,00

Sup. Scoperta = mq 8.26 \* 225 €/mq = € 1850,00

Sup. Coperta (pari a € 450,00 al mq.) + Sup. Scoperta (pari al 50% di € 225,00)

**Totale Prezzo € 61.650,00 + € 1.850,00 = € 63.500,00**

### **Quesito n.**

*per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*



allegato n.8

**Quesito o.**

*indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggetta bili ad IVA;*

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni esecutivi sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipoteca – catastale – tributi speciali e tutto ciò che è previsto dalla legge vigente, tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

**Conclusioni**

**Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.**

Il Consulente tecnico d'Ufficio  
(*arch. Maria Carmela Alvaro*)

*arch. Maria Carmela Alvaro*

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



# ALLEGATO 1

## DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE



**Ispezione Ipotecaria**

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

Data 12/11/2019 Ora 16:58:47  
 Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T287514 del 12/11/2019

per immobile  
 Motivazione 0  
 Richiedente LRVLSS

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BIANCO (RC)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 20 - Particella 116 - Subalterno 14  
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 12/11/2019

**Elenco immobili**

Comune di BIANCO (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0020 Particella 00116 Subalterno 0014

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE del 13/07/2018 - Registro Particolare 9270 Registro Generale 11603  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 656 del 22/06/2018  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico



**Allegato 2**

**Documentazione Fotografica**

Il C.T.U

arch. Maria Carmela Alvaro





Foto n. 1 - 2 Immobile visto dall'esterno

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803





Foto 3 - Esterno





Foto 4 - Entrata principale del fabbricato





Foto 5 – Entrata unità immobiliare oggetto di perizia





Foto 6 - Camera adibita a deposito

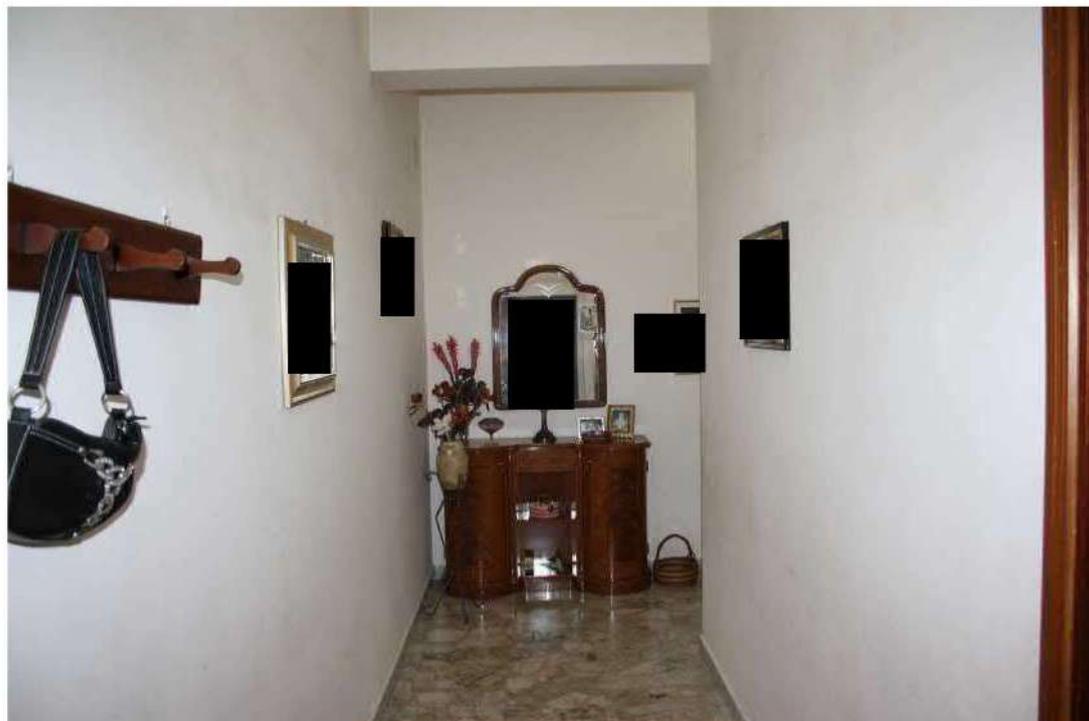


Foto 7 - Disimpegno





Foto 8 – Disimpegno – zona sovrastante il portoncino d'ingresso





Foto 9 - Disimpegno





Foto 10 – 11 – Soggiorno





Foto 12 – angolo parete soggiorno



foto 13– balcone soggiorno

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



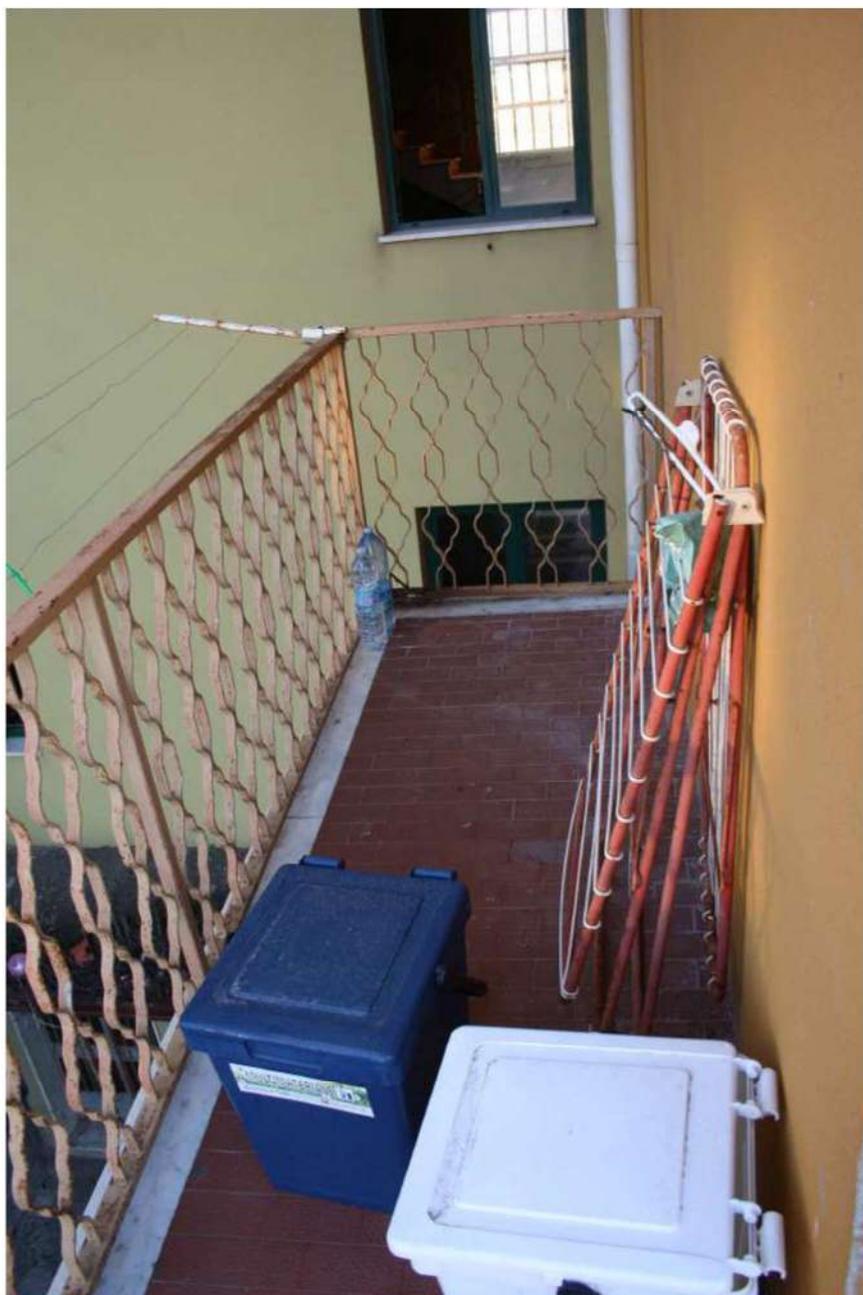


Foto 14 - Balcone con uscita dal soggiorno





Foto 15 / 16 - Cucina

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803





Foto 17- Sgabuzzino/lavanderia



Foto 18/19- Camera da letto singola

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803





Foto 20/21- Camera letto matrimoniale

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803





Foto 22 – Parete camera letto matrimoniale



Foto 23 – Parete camera letto matrimoniale





Foto 24 - Balcone camera da letto



Foto 25 - Bagno





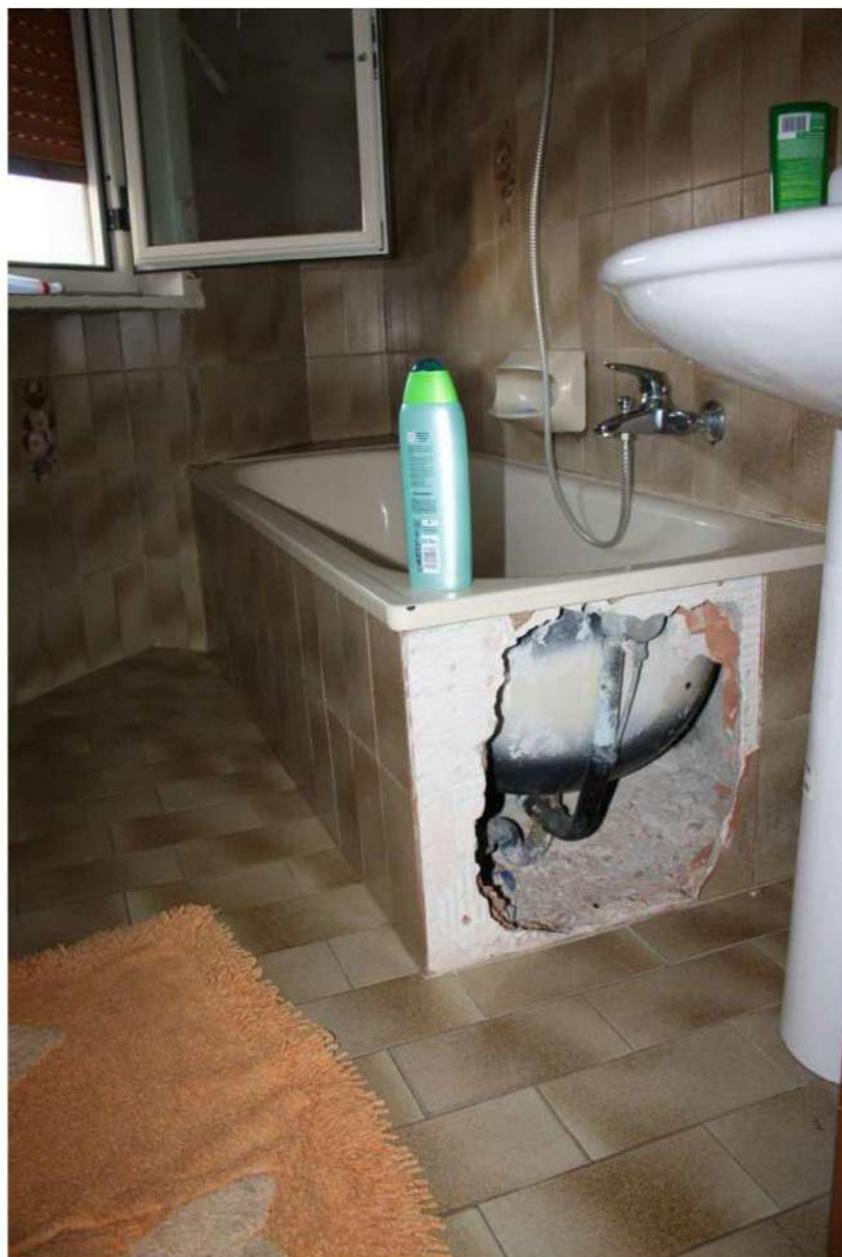
Foto 26 - Bagno





Foto 27 /28 – parete bagno





arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Tel/Fax 0964-679965 – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

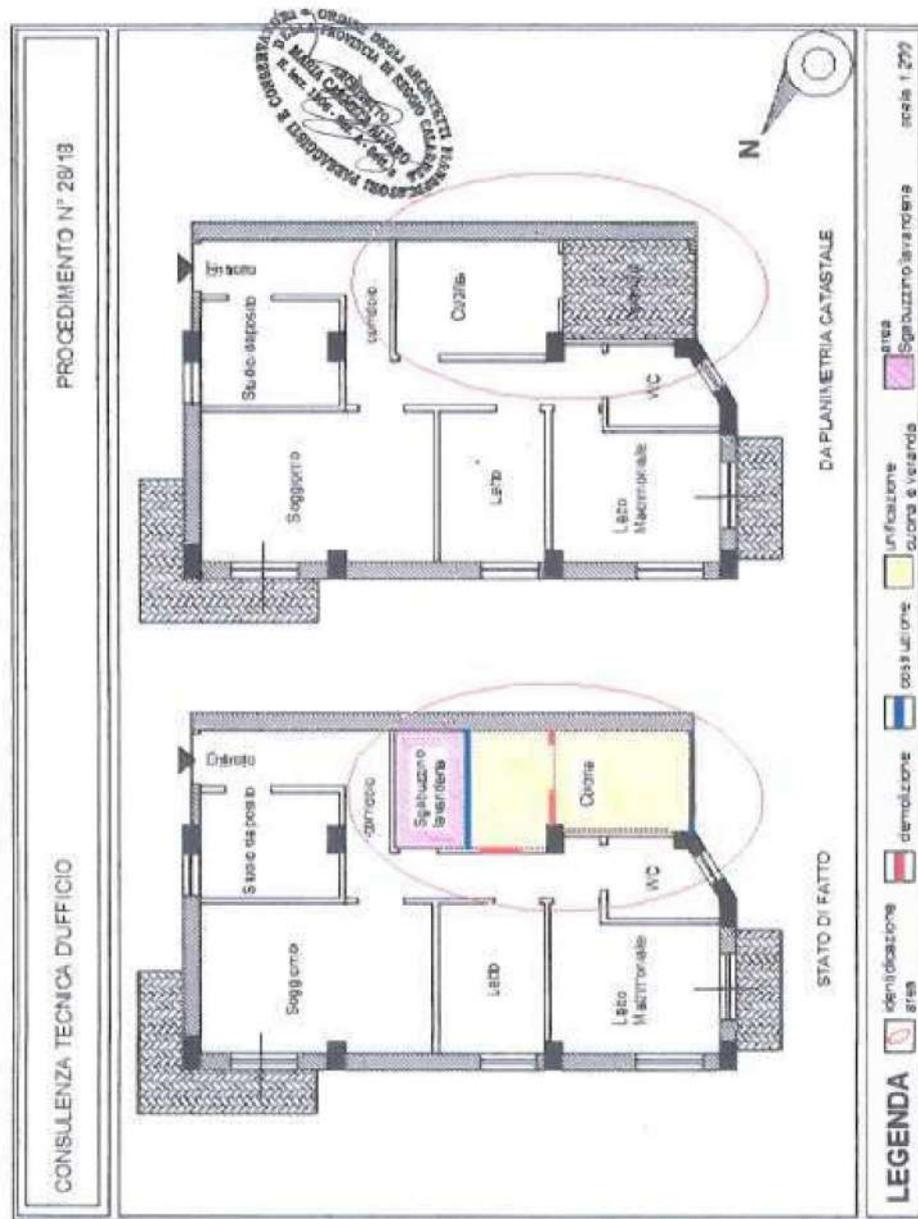
P. I.V.A.02061500803



## **ALLEGATO 3**

### **DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**





## ALLEGATO 4

### VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE



Atto di trascrizione: 27/03/1971 - Data: 25/10/2019 - n. T281384 - Richiedente: RMNGPP75124B0982

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BOVALINO** Via **DE GREGORIO ALVARO**  
 Data **25/10/2019**  
 Abilitata alla deliberazione presentata all'Ufficio **25/10/2019** di **25/10/2019**

ORIENTAMENTO  
 H  
 SCALA 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ASSOCIAZIONI D'UTILI

Capitano del **Comune**  
**Bovalino**  
 creato all'atto di **25/10/2019**  
 della Provincia di **BOVALINO**  
 data **27-3-1971**

Atto di trascrizione: 27/03/1971 - Data: 25/10/2019 - n. T281384 - Richiedente: RMNGPP75124B0982  
 Formale scheda: - Formato di identificazione: AM28784201 - Formato stan pa richiesta: AM210x297

(Catasto Edilizio Urbano) - Comune di BOVALINO (RC) - Foglio: 20 - Particelle: 118 - Subalterno: 113  
 (Catasto Edilizio Urbano) - Comune di BOVALINO (RC) - Foglio: 20 - Particelle: 118 - Subalterno: 113





## **ALLEGATO 5**

### **Autorizzazione a Costruire**





# COMUNE DI BIANCO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

## IL SINDACO

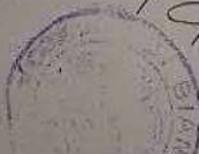
- Veduto il progetto presentato con richiesta di autorizzazione da [redacted] residente in [redacted] per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- Veduto il nulla-osta tecnico rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, in data ~~17.3.1968~~ 7.3.1968 n° 2822;
- Veduta la legge urbanistica 17.8.1942, n° 1150, modificata dalla legge 6.8.1967, n° 675;

### DISPONE

- 1°) È approvato, salvo diritti verso terzi, il progetto di cui alle premesse e ne è autorizzata l'esecuzione ALLA CONDIZIONE CHE ESSO VENGA EFFETTUATO ENTRO UN ANNO DALLA CONCESSIONE DELLA PRESENTE, dopo di che si intende revocato anche il presente permesso. L'approvazione è condizionata alle seguenti varianti prescrizioni e condizioni:
  - a) purché i prospetti vengano realizzati secondo la relazione di progetto.
  - 2°) Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni.
  - 3°) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.4 del R.D. 16.11.1939, n°2229, concernente norme per le costruzioni in conglomerato semplice ed armato, è fatto obbligo:
    - al costruttore di presentare denuncia alla Prefettura prima di iniziare le opere;
    - al committente di presentare, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere alla Prefettura per ottenere la licenza di uso.
  - 4°) La ditta intestataria della presente licenza, a pichettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni dovrà darne per iscritte comunicazioni a questo Comune per i sopralluoghi necessari.
  - 5°) Il tecnico incaricato dal Comune vigilerà sull'esecuzione dei lavori e sull'osservanza delle prescrizioni.

Data a Bianco il 26/GIUGNO/1968

IL SINDACO



*A. Amintore*

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 - 89034 Bovalino (RC) - Tel/Fax 0964-679965 - Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



## **ALLEGATO 6**

### **Collaudo Statico**





**PREFETTURA DI REGGIO CALABRIA**

Reggio Calabria 15.2.97 19

Pratica N. \_\_\_\_\_

Prot. N. **11682** Div. Ce/Arm.

497  
24.2.97

**RACCOMANDATA**

- Al Dott. \_\_\_\_\_

e p.c. : - Alla Ditta \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
con rec. \_\_\_\_\_

- Al Sindaco \_\_\_\_\_  
- All'Ufficio del Genio Civile - Reggio Calabria  
- All'Ordine Ingegneri - via Plutino, 7 - Reggio Calabria

**OGGETTO :** - Art. 4 del R. D. 16 - 11 - 1939 n. 2229 - Vigilanza sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato.

- Ditta \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
con recapito in \_\_\_\_\_

- N. Pratica Prefettura \_\_\_\_\_

- Nulla osta, ai sensi della Legge 25-11-1962 n. 1684, del Genio Civile di Reggio Calabria n. 2022 del 7.3.968 relativo all'inizio dei lavori di costruzione di un fabbricat.  in cemento armato  in muratura ordinaria a 5 piani fuori terra

da sorgere in fregio alla via B. Salvatori  
in Bianco

- Progettista: Ing. Stefano Galluccio  
- Direttore Lavori: lo stesso

Come da alligato decreto, Ella è stata scelta quale Tecnico di questa Prefettura per il controllo e l'ispezione in sanatoria delle opere in conglomerato cementizio facenti parte dei lavori di cui trattasi, il cui progetto, in copia approvata dall'Ufficio del Genio Civile, dovrà ritirare presso l'Ordine degli Ingegneri, cui si rimette compiegato alla presente.

Per tale controllo dovrà effettuare, presso il fabbricato sopra indicato i necessari sopralluoghi comunicando tempestivamente a questa Prefettura eventuali inadempienze, e, ultimate le operazioni di vigilanza, redigere la relazione conclusiva.

A seguito delle relative prestazioni esporrà le competenze maturate in specifica che, vistato dall'Ordine Professionale, invierà alla Ditta in indirizzo cui incombe l'onere dell'immediato pagamento; ricevuto il saldo, ne farà espressa menzione nella citata relazione conclusiva, inviando quest'ultima, unitamente al progetto ricevuto, a questa Prefettura.

Alla Ditta interessata si segnala che, a norma delle leggi vigenti, non potrà utilizzare la costruzione di cui trattasi se prima non avrà ottenuto il rilascio della licenza d'uso.

Per ottenere la medesima occorre che quest'Ufficio sia in possesso di:

- favorevole esito del controllo e della vigilanza sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato;
- dichiarazione della Ditta di aver ultimato i lavori e favorevole esito del collaudo delle citate opere in conglomerato, rilasciato da un Ingegnere di riconosciuta competenza, iscritto all'Albo;
- certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 37 della Legge 25 - 11 - 1962 n. 1684.

via Superstrada 106, n°57 - 89034 Bovalino (RC) - Tel/Fax 0964-67 - e .

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

## **ALLEGATO 7**

**Titolo di proprietà (Rogito)**





## **ALLEGATO 8**

### **Piante Planimetriche**





## ALLEGATO 9

### VERBALE DI SOPRALLUOGO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO N° 28/18

## Verbale di SOPRALLUOGO

IL GIORNO 23 DEL MESE DI OTTOBRE DELL'ANNO DUEMILAEDICIANNOVE, ALLE ORE 16.40, IN BIANCO DOPO REGOLARE INVITO SI SONO TROVATI SUL POSTO IN VIA DORENICO SALVADORI N°13 PIANO 3° F.T.

i SIGNORI:

XXXXXXXXXX IN QUALITÀ DI PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE  
IN COMUNIONE CON LA SIGNORA XXXXXXXXXX

SACCO ROCCO IN QUALITÀ DI ASSISTENTE DEL SOTTOSCRITTO  
C.T.U.

OLTRE AL SOTTOSCRITTO C.T.U., ARCH. MARIA CARMELA ALVARO

- ALLA PRESENZA CONTINUA DEGLI INTERVENUTI SI È PROCE-  
DUTO A VISIONARE L'IMMOBILE, IL LOCALE NON RISULTA  
LOCATO. ALL'INTERNO TROVIAMO UN PRIMO LOCALE  
ADIBITO A DEPOSITO, SUCCESSIVAMENTE LA SALA CON  
BALCONE, UNA STANZA DA LETTO PICCOLA E UNA SUCCESSIVA  
MATRIMONIALE, UN BAGNO, LA CUCINA E UNA LAVANDERIA.  
LA STANZA DA LETTO GRANDE E LA SALA SONO MUNITI DI  
PICCOLI BALCONI. LE PARETI SI PRESENTANO CON SOLI  
DI MUFFA RILEVANTI, SOPRATTUTTO NEL BAGNO E NELLE  
CAMERE DA LETTO. GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO  
MONTATI SU TELAIO IN FERRO. I PAVIMENTI SONO  
IN PARTE IN GRANIGLIA DI MARMO E IN PARTE IN  
CERAMICA.

SI PROCEDE CON LE FOTO ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO  
DEL LOCALE.

Arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 - 89034 Bovalino (RC) - Tel/Fax 0964-679965 - Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oaprc-rc.it](mailto:mcalvaro@oaprc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

ALLA MIA DOMANDA AL SIGNOR [REDACTED], SE  
VIE' UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IL SIGNORE MI RISPONDE  
E' PRESENTE UN AMMINISTRATORE MA VI SONO DEI DEBITI  
PREGRESSI DA PARTE DI TUTTI I CONDOMINI CON PROBLEMI  
DI DISATTIVAZIONE DELLA CORRENTE ELETTRICA. I CONDOMINI SONO  
CIRCA 25

INFINE POICHE' IL SOTTOSCRITTO NON HA NULLA DA CHIEDERE  
E IL SIGNOR [REDACTED] NULLA DA AGGIUNGERE, IL PRESENTE  
VERBALE VIENE CHIUSO ALLE ORE 17:55  
ESSO VIENE LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO DA PRESENTI

FIRME

[REDACTED]

[REDACTED] CTU

