

STUDIO TECNICO  
dott. ing. Saverio Quattrone  
Via Tripoli, 10  
89044 Locri (RC)  
tel. 0964-232789

## TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

RELAZIONE DEL C.T.U. nel procedimento di esecuzione tra Banca Nazionale del Lavoro/ XXXX

R. G. E. S. : 32/2014

G. Esec.: dr. Sergio Malgeri

Rinvio udienza: 20.04.2017

Oggetto: Valutazione immobili

### Premesso

- che il 20.10.2016 il sottoscritto ing. Saverio Quattrone veniva nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

- che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ.(nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e verifichi la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e verifichi 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 d'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 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 06 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'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) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione 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 materia 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 (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 deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica delle parti;
- p) 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 proseguo, 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 teletrasmessi.
- q) Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, dvd) preferibilmente in formato Word per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi



titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008), la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

- r) 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 al sub o).

- che in data 09 novembre 2016 hanno avuto inizio le operazioni peritali;

Ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti, presenta la propria

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RISPOSTA AL QUESITO a) “verifichi prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567 seconda comma”;

E’ stata presa visione della documentazione ipocatastale ed essa risulta completa. Sono stati confrontati i dati catastali con i dati riportati nell’atto di pignoramento ed essi differiscono per ciò che riguarda la quota di proprietà degli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO b): “Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali..”.

Gli immobili pignorati siti tutti nel Comune di Locri contrada Parapezzi sono quattro: sub 2,3,4,8.

**-L’immobile di cui al foglio 34 particella 98 sub 2 cat. C/ 6 è un garage della consistenza di mq 32,66.**

L’altezza dei locali è variabile da un max di 3,30 m a un minimo di 2,90 m.

Il garage ha l’accesso da una strada privata mediante una serranda basculante, ha altri due accessi, uno dal cortile interno della stessa ditta e un altro dal fabbricato



confinante che è pure della stessa ditta. I pavimenti sono in monocottura, ha gli intonaci interni e esterni. Le pareti interne sono idropitturate e soletta in cemento armato.

I confini sono: Strada privata, corte stessa ditta su due lati, fabbricato stessa ditta per il restante lato.

I dati catastali sono i seguenti:

Comune di Locri; Foglio 34 particella 98 sub 2 intestato a:

XXXX XXXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXX XXXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXXXXXXX [REDACTED] proprietaria per 4/6;

I dati catastali suddetti non coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento per la ripartizione delle quote di possesso tra i proprietari che sono:

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXXXXXXXX [REDACTED] proprietaria per 2/4;

**- Immobile riportato in catasto al foglio 34 particella 98 sub 3 cat A/3  
comune di Locri. Piano primo interno B**

L'immobile di cui al sub 3 è una unità abitativa costituita da tre vani oltre bagno e dispensa, vi sono due ampi balconi che si affacciano sulla strada interna di accesso, si trova al piano primo interno B e confina con un altro appartamento sempre della stessa ditta (interno A). Esso fa parte di un fabbricato realizzato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre scantinato e mansarda. I pavimenti dell'immobile sono in monocottura, gli intonaci interni e esterni in buono stato di conservazione. Le pareti interne sono trattate con idropittura. Gli infissi sono in



legno, avvolgibili in alluminio, soletta in c.a., le porte interne in legno tamburato. Il bagno ha i rivestimenti e i pavimenti in ceramica, impianto elettrico ed idrico sottotraccia. L'immobile ha una altezza di 3,20 m., **la superficie dell'immobile sub 3 è di mq. 86,19**

I confinanti sono: strada interna su due lati, suolo stessa ditta per il lato Sud e per altro lato confinante con appartamento stessa ditta interno A.

I dati catastali sono:

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXXXXXXXX [REDACTED] proprietaria per 4/6;

i suddetti dati non coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento per la ripartizione della quote di possesso tra i proprietari che sono:

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXXXXXX [REDACTED] proprietaria per 2/4;

**- Immobile riportato in catasto al foglio 34 particella 98 sub 4 cat. A/ 2  
comune di Locri. Piano primo interno A**

L'immobile realizzato in cemento armato di cui al sub 4 è una unità abitativa costituita da ingresso, cinque vani, cucina, dispensa ripostiglio, due bagni, corridoio e disimpegno. Vi sono ampi balconi che si affacciano oltre che su stradina interna su suolo della stessa ditta. Esso fa parte di un fabbricato realizzato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre scantinato e mansarda. I



pavimenti dell'immobile sono in monocottura, gli intonaci interni e esterni in buono stato di conservazione. Le pareti interne sono trattate con idropittura. Gli infissi sono in legno, avvolgibili in alluminio, soletta in c.a., le porte interne in legno tamburato. Il bagno ha i rivestimenti e i pavimenti in ceramica, impianto elettrico ed idrico sottotraccia. L'immobile ha una altezza di 3,20 m., **la superficie dell'immobile sub 4 è di mq. 244,53.**

I confinanti sono: strada interna su un lato, con appartamento stessa ditta interno B, suolo libero stessa ditta per gli altri due lati.

I dati catastali sono:

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXXXXX [REDACTED] proprietaria per 4/6;

i suddetti dati non coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento per la ripartizione della quote di possesso tra i proprietari che sono:

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXX [REDACTED] proprietaria per 2/4;

**- Immobile riportato in catasto al foglio 34 particella 98 sub 8 cat. A/4 comune di Locri. Piano terra.**

L'immobile realizzato in cemento armato è sito a piano terra ed è costituito da un'ampia cucina soggiorno, un disimpegno, una stanza da letto e bagno. Si trova a piano terra ed è isolato rispetto al resto degli immobili della stessa ditta. Ha i pavimenti in monocottura, intonaci interni e esterni, solaio in cemento armato e rivestito di tegole. Gli infissi sono in legno, gli avvolgibili in plastica, le porte





interne in legno tamburato. Il bagno ha i pavimenti e i rivestimenti in ceramica. Ha un portone di ingresso in alluminio e una porta in ferro per accedere al bagno dall'esterno. Impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'altezza dell'immobile sub 8 è in media di quattro metri. Esso confina con strada interna e proprietà XXXX per gli altri lati. **La superficie dell'immobile sub 8 è di mq. 63,52**

I dati catastali sono:

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

XXXX [REDACTED] proprietaria per 4/6;

i suddetti non coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento per la ripartizione della quote di possesso tra i proprietari che sono:

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/4;

XXXX [REDACTED] proprietaria per 2/4;

RISPOSTA AL 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 d'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”;

Tutti gli immobili pignorati, ovvero i sub 2,3,4 e 8 sono catastalmente intestati a:

1) XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6;

2) XXXX XXXX [REDACTED] proprietario per 1/6 ;

3) XXXX [REDACTED] proprietario per 4/6;

non sussistono i certificati di abitabilità e/o usabilità. Il fabbricato è dotato di licenza edilizia prot. n. 6254/1977 pratica n. 1088 relativa a “costruzione di un



fabbricato a 2 p.f.t. in c.a. da erigere in località “Parapezzi” da adibire a “complesso produttivo”. Pertanto la destinazione per cui è rilasciata la licenza edilizia è diversa da quella di abitazione (e ciò vale per le unità sub 2 e sub 3), inoltre per i sub 4 e 8 vi è domanda di condono edilizio.

RISPOSTA AL QUESITO d):

“dia conto dell’attuale stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non risulti possibile accedere all’immobile, informi immediatamente il giudice dell’esecuzione, per la liberazione immediata o l’utilizzo della forza pubblica; L’immobile non risulta affittato o utilizzato da terzi ed è abitato dai proprietari pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO e):

“evidenzi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso”;

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO f):

“indichi eventuali vincoli storici, artistici alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.”;

Non vi sono vincoli di nessuna natura ne finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;



## RISPOSTA AL QUESITO g):

“dia conto dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.”

Per l’immobile pignorato non vi è esistenza di formalità. vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all’acquirente”.

## RISPOSTA AL 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”;

Non risultano oneri o pendenze di cui al punto h)

## RISPOSTA AL 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 vi sono oneri di cui al punto i);

## RISPOSTA AL QUESITO j):

- a) “in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'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 in questione di proprietà degli esecutati ha avuto nel corso degli anni varie licenze edilizie, tra cui la n. 1088 del 1977; tale documento consentiva la realizzazione testualmente "costruzione di un fabbricato a 2 p.f.t. in c.a. da erigere in località "Parapezzi" da adibire a "complesso produttivo". La licenza edilizia si riferiva ai sub 3 e 4 foglio 34 p.lla 98 Comune di Locri. Pertanto la destinazione del sub 4 ovvero "complesso produttivo" è in contrasto con quella che è effettivamente ovvero "abitazione".

Per ciò che riguarda gli altri due sub ovvero 2 e 8 del foglio 34 p.lla 98 Comune di Locri è stato presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 31.03.1987. Sono stati pagati i seguenti bollettini:

- 1) Lire 289.000 in data 31.03.1987;
- 2) Lire 299.000 in data 16 luglio 1987;



3) Lire 304.000 in data 29 settembre 1987;

Il Comune di Locri ha preparato una lettera che si allega (prot. 17187 del 18.09.2015) da inviare agli eredi XXXX [REDACTED] per concludere l'iter della domanda di condono edilizio.

RISPOSTA AL QUESITO k):

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

Gli immobili non sono dotati (ma possono esserlo) di attestazione di prestazione energetica.

RISPOSTA AL QUESITO l):

“determini il valore di mercato degli immobili...”;

- 1) per l'immobile di cui al sub 2 la quotazione immobiliare dell'UTE suggerisce il prezzo compreso tra 350 e 510 €/mq; essendo l'immobile in buone condizioni si considera il prezzo di 510 €/mq che si arrotonda a 500 €/mq tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi e per il completamento dell'iter di condono edilizio;
- 2) per l'immobile di cui al sub 3 la quotazione immobiliare dell'UTE suggerisce il prezzo compreso tra 510 e 750 €/mq; essendo l'immobile in buone condizioni si considera il prezzo di 750 €/mq che si arrotonda a 700 €/mq tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi e gli oneri del cambio di destinazione urbanistica;
- 3) per l'immobile di cui al sub 4 la quotazione immobiliare dell'UTE suggerisce il prezzo compreso tra 510 e 750 €/mq; essendo l'immobile in



buone condizioni si considera il prezzo di 750 €/mq che si arrotonda a 700 €/mq tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi e gli oneri del cambio di destinazione urbanistica;

- 4) per l'immobile di cui al sub 8 la quotazione immobiliare dell'UTE suggerisce il prezzo compreso tra 485 e 650 €/mq; essendo l'immobile in buone condizioni si considera il prezzo di 650 €/mq che si arrotonda a 600 €/mq tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi e per il completamento dell'iter di condono edilizio;

In conclusione la valutazione degli immobili dei sig. XXXX XXXX, XXXX

XXXX e XXXX è la seguente:

Catasto	Foglio	Part.IIa e Sub	mq	Valore al mq €/mq	Valore (€)
Urbano	34	98/2	32,66	500,00	16330,00
Urbano	34	98/3	86,19	700,00	60333,00
Urbano	34	98/4	244,53	700,00	171171,00
Urbano	34	98/8	63,52	600,00	38112,00
				totale	285946,00

RISPOSTA AL QUESITO m):

“Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche”

Sono stati redatte le planimetrie ed allegate agli atti.

RISPOSTA AL QUESITO n):

“indichi se e quali beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono

Assoggettabili ad IVA”;



Non vi sono beni assoggettabili ad IVA.

Il C.T.U. deposita in cancelleria la presente relazione che si compone di 15 pagine dattiloscritte, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.

*Ing. Saverio Quattrone*











