

**TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2017 R.G.Es. Imm., promossa da
MAYOR SPV S.R.L. nei confronti di [REDACTED].**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

II CTU

Ing. Salvatore Alessandro Tavernese

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2017 R.G.Es. Imm., promossa da MAYOR SPV S.R.L. nei confronti di [REDACTED].

PREMESSO

- che l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Locri, con Verbale di pignoramento immobiliare, nei confronti di [REDACTED] con sede in Monasterace ed a favore di UBI-BANCA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, del 24/10/2017 trascritto il 28/11/2017 - Reg. Part 15291, Reg Gen 18677- sottoponeva a pignoramento i seguenti beni immobili siti in Monasterace: **Immobile 1)** Terreno: foglio 17, Particella 1236; **Immobile 2)** Terreno: foglio 17, Particella 1237; **Immobile 3)** Terreno: foglio 17, Particella 1238; **Immobile 4)** Terreno: foglio 17, Particella 1239; **Immobile 5)** Fabbricato in corso di costruzione: foglio 17, Particella 1621 sub 4; **Immobile 6)** Fabbricato in corso di costruzione: foglio 17, Particella 1621 sub 5; **Immobile 7)** Fabbricato in corso di costruzione: foglio 17, Particella 1621 sub 6; **Immobile 8)** Ente Comune: foglio 17, Particella 1621 sub 1; **Immobile 9)** Ente Comune: foglio 17, Particella 1621 sub 2; **Immobile 10)** Ente Comune: foglio 17, Particella 1621 sub 3;
- che il G.E. del Tribunale di Locri, per l'Esecuzione in oggetto segnata, con provvedimento del 21/11/2019, notificato al sottoscritto in data 29/11/2019, ha nominato perito lo scrivente;
- che il Magistrato ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:
 - a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., 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 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) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti 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;

q) 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 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 sub o).

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente fa presente:

- che con "Comparsa di costituzione d'intervento ex art 111 CPC", del 02/04/2019, la **Prelios Credit Servicing spa, nella sua qualità di procuratore di Maior SPV SRL interviene e subentra EX ART. 111 CPC** nella presente esecuzione immobiliare;

- che con atto del 04/05/2018 il rag. [REDACTED] [REDACTED], rappresentato dall'avv. [REDACTED] [REDACTED], interviene nella procedura esecutiva di che trattasi chiedendo di voler partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni oggetto di pignoramento;
- che con atto del 04/05/2018 la "[REDACTED] S.a.s.di [REDACTED] & C.", rappresentata dall'avv. [REDACTED] [REDACTED], interviene nella procedura esecutiva di che trattasi chiedendo di voler partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni oggetto di pignoramento;
- che con atto del 17/04/2019 l'ing. [REDACTED] [REDACTED], rappresentata dall'avv. [REDACTED] [REDACTED], interviene nella procedura esecutiva di che trattasi chiedendo l'assegnazione, in via privilegiata di somme a lui spettanti.

Il sottoscritto, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente, si è recato:

- in data 19/12/ 2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria per effettuare una ispezione ipotecaria sui soggetti [REDACTED], al fine di identificare le formalità che insistono sull'immobile oggetto di stima;
- in data 08 gennaio 2020 si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, nel Comune di Monasterace , al fine di prendere visione degli stessi nonché per eseguire una documentazione fotografica e il rilievo degli immobili medesimi ;
- in data 08 gennaio 2020 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace, previa richiesta tramite PEC per consultare la documentazione progettuale relativa alle unità immobiliari pignorate;

Sulla scorta di quanto ha potuto accertare con gli elementi di individuazione in proprio possesso e di quanto ha potuto constatare sul posto, durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto è in grado di esporre al Giudice dell'Esecuzione i seguenti risultati:

Quesito 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.

Il sottoscritto ritiene che la documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo) si possa ritenere completa, in quanto in data 25/01/2018 l'Avv. Giuseppe Grillo, procuratore e difensore di Banca Carime S.p.A, ha depositato copia certificazione notarile sostitutiva.

Sono stati prodotti e si allegano alla presente le visure catastali storiche dei beni pignorati e relativo elaborato planimetrico raffigurante le medesime u.i. (Allegato n. 1) e le visure di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria e sulle unità immobiliari oggetto della presente (Allegato n. 2).

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.

Premesso che l'elenco degli immobili pignorati è come in appresso riportato:

- beni immobili siti in Monasterace: **Immobilabile 1)** Terreno: foglio 17, Particella 1236; **Immobilabile 2)** Terreno: foglio 17, Particella 1237; **Immobilabile 3)** Terreno: foglio 17, Particella 1238; **Immobilabile 4)** Terreno: foglio 17, Particella 1239; **Immobilabile 5)** Fabbricato in corso di costruzione: foglio 17, Particella 1621 sub 4; **Immobilabile 6)** Fabbricato in corso di costruzione: foglio 17, Particella 1621 sub 5; **Immobilabile 7)** Fabbricato in corso di costruzione: foglio 17, Particella 1621 sub 6; **Immobilabile 8)** Ente Comune: foglio 17, Particella 1621 sub 1; **Immobilabile 9)** Ente Comune: foglio 17, Particella 1621 sub 2; **Immobilabile 10)** Ente Comune: foglio 17, Particella 1621 sub 3.

Tutto ciò premesso si osserva che i terreni oggetto di pignoramento riportati di seguito:

Immobilabile 1) Terreno: foglio 17, Particella 1236; **Immobilabile 2)** Terreno: foglio 17, Particella 1237; **Immobilabile 3)** Terreno: foglio 17, Particella 1238; **Immobilabile 4)** Terreno: foglio 17, Particella 1239;

in effetti, risultano immobili soppressi (Allegato n. 1) in quanto hanno generato la particella 1621 (Allegato 1), sulla quale insiste il fabbricato, anch'esso, oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno tutte parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano seminterrato, con struttura intelaiata in c.a..

L'area sulla quale insiste il fabbricato in questione è ubicata nel centro abitato del comune di Monasterace in C.da Lambrosi, in prossimità del sottopassaggio ferroviario.

Essa è delimitata a est dalla Strada Provinciale (ex S.S. 110), a sud dalla strada comunale che imbecca il precedente sottopassaggio, a ovest e a nord dal terreno libero di pertinenza di altri fabbricati di recente costruzione.

I confini catastali dell'intero fabbricato, con annessa corte, sono costituiti dalle particelle 1212 da un lato, da altro lato con le particelle 1515 e 1545, da altro con le particelle 555 e 804 e da altro lato, ancora con la predetta strada comunale.

La struttura del fabbricato è in c.a. con solai a nervature parallele in latero-cemento, non esiste muratura di tamponamento.

L'intero fabbricato si presenta in normale stato di conservazione.

- L'intero fabbricato occupa una superficie coperta in pianta di mq. 276.

- L'unità immobiliare posta al piano terra (sub.4), destinata in progetto ad uso "area di parcheggio" (Allegato n° 3) presenta una superficie lorda di mq 220.

- L'unità immobiliare posta al piano primo(sub.5), destinata in progetto a n° 2 appartamenti di civile abitazione (Allegato n° 3) , presenta una superficie lorda di mq 220,50 oltre una superficie di mq. 66,00 destinata a balconi e verande.
- L'unità immobiliare posta al piano 2-3-4 (sub.6), destinata in progetto a n° 6 appartamenti di civile abitazione (Allegato n° 3) , presenta una superficie lorda di mq 642,50 oltre una superficie di mq. 205,00 destinata a balconi e verande.

Si riporta di seguito l'intestazione catastale degli immobili pignorati (Allegato n° 1):

- Foglio 17, Particella1621, sub 4 , Piano T - Fabbricato in corso di costruzione- Indirizzo: Contrada Lambrosi. Ditta: [REDACTED].
- Foglio 17, Particella1621, sub 5, Piano 1° - Fabbricato in corso di costruzione- Indirizzo: Contrada Lambrosi. Ditta: [REDACTED].
- Foglio 17, Particella1621, sub 6, Piano 2-3-4, Fabbricato in corso di costruzione- Indirizzo: Contrada Lambrosi. Ditta: [REDACTED].
- Foglio 17, Particella1621 sub 1, Piano T - Bene comune non censibile (corte) - Indirizzo: Contrada Lambrosi. NB: Detto bene è evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Accatastamento dell'immobile e descritto nell'Elenco dei subalterni ma non viene riportato nella relativa visura catastale in quanto BENE COMUNE NON CENSIBILE.
- Foglio 17, Particella1621, sub 2 Piano, T - Bene comune non censibile (locale tecnico)- Indirizzo: Contrada Lambrosi. NB: Detto bene è evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Accatastamento dell'immobile e descritto nell'Elenco dei subalterni ma non viene riportato nella relativa visura catastale in quanto BENE COMUNE NON CENSIBILE.
- Foglio 17, Particella1621, sub 3, Piano T-1-2-3-4, Bene comune non censibile (scala)- Indirizzo: Contrada Lambrosi. NB: Detto bene è evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Accatastamento dell'immobile e descritto nell'Elenco dei subalterni ma non viene riportato nella relativa visura catastale in quanto BENE COMUNE NON CENSIBILE.

I dati catastali dei beni corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si allega documentazione fotografica dell'immobile (Allegato n. 4) e stralcio di mappa catastale (Allegato n. 5).

Si allegano: Visura Catastale storica dei beni (Allegato n. 1); Concessione Edilizia n. 1844/2004 Prot. n° 1844 del 15.04.2004 e Permesso di Costruire n° 1975/2012 Prot. n° 1975 del 21/03/2012 (Allegato n. 6).

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 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;

Gli immobili pignorati non risultano occupato da terzi.

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 esistono 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.

Quesito f)

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

L'immobile pignorato non è gravato da vincoli storici, artistici o alberghieri e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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;

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, ad eccezione delle formalità derivanti dagli atti di seguito elencati e che comunque saranno cancellati e non opponibili all'acquirente:

- Pignoramento immobiliare dei beni oggetto di perizia, richiesto da UBI-BANCA UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, in danno di [REDACTED], trascritto il 28/11/2017
- Registro Particolare 15291, Registro Generale 18677;
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 10/01/2008 - Reg. part. 40 , Reg. Gen. 520;
- Atto esecutivo e cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo del 04/09/2008 - Reg Part. 12677, Reg. Gen. 16573;
- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/11/2005 Reg. Part. 9314, Reg. Gen. 30760.

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 esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali o eventuali spese legate a procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati eccezion fatta ai procedimenti relativi a:

- atto del 04/05/2018 con il quale la "[REDACTED] S.a.s.di [REDACTED] & C.", rappresentata dall'avv. [REDACTED], interviene nella procedura esecutiva di che trattasi chiedendo di voler partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni oggetto di pignoramento;
- atto del 17/04/2019 con il quale l'ing. [REDACTED], rappresentata dall'avv. [REDACTED], interviene nella procedura esecutiva di che trattasi chiedendo l'assegnazione, in via privilegiata di somme a lui spettanti.

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;

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 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 ove ricadono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato autorizzato con:

- Concessione Edilizia n. 1844/2004 Prot. n° 1844 del 15.04.2004, e con successivo Permesso di Costruire n° 1975/2012 Prot. n° 1975 del 21/03/2012 (Allegato n. 6);
- Nulla Osta prot. n° 1324 del 06-05-2004 (Allegato 7) rilasciato dalla Provincia di Reggio Calabria (Unità Organizzativa Autonoma - Concessioni);
- Autorizzazione prot. DMA/DCI.RC/TC/C3/ 2518 del 06/07/2004 (Allegato 8), rilasciata da RFI (Direzione Manutenzione. Direzione Compartimentale Infrastrutture Reggio C.-S.O. Tecnico).

Quesito k)

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

Gli immobili non necessitano di attestazione di prestazione energetica in quanto trattasi di unità immobiliari in corso di costruzione.

Quesito 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);

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare pur di avere il bene.

La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta.

Tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita.

Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore.

L'atto fondamentale consiste nella comparazione.

Tale atto presuppone, intanto, un mercato attivo dei beni che sono oggetti a stima, sì da permetterci di definire tante classi di valore note e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Si riporta di seguito, per maggiore comodità di lettura, la descrizione degli immobili pignorati.

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- Terreno: foglio 17, Particella 1236 **(Immobile non oggetto di stima in quanto soppresso per costituzione della particella 1621);**
- Terreno: foglio 17, Particella 1237 **(Immobile non oggetto di stima in quanto soppresso per costituzione della particella 1621);**
- Terreno: foglio 17, Particella 1238 **(Immobile non oggetto di stima in quanto soppresso per costituzione della particella 1621);**
- Terreno: foglio 17, Particella 1239 **(Immobile non oggetto di stima in quanto soppresso per costituzione della particella 1621);**
- Foglio 17, Particella 1621, sub 4, Piano T - Fabbricato in corso di costruzione - Indirizzo: Contrada Lambrosi. Ditta: [REDACTED];
- Foglio 17, Particella 1621, sub 5, Piano 1° - Fabbricato in corso di costruzione - Indirizzo: Contrada Lambrosi. Ditta: [REDACTED];
- Foglio 17, Particella 1621, sub 6, Piano 2-3-4, Fabbricato in corso di costruzione - Indirizzo: Contrada Lambrosi. Ditta: [REDACTED];
- Foglio 17, Particella 1621 sub 1, Piano T - Bene comune non censibile (corte) - Indirizzo: Contrada Lambrosi. NB: Detto bene è evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Accatastamento dell'immobile e descritto

nell'Elenco dei subalterni ma non viene riportato nella relativa visura catastale in quanto **BENE COMUNE NON CENSIBILE** ed in quanto tale **non oggetto di stima**;

- Foglio 17, Particella 1621, sub 2 Piano, T - Bene comune non censibile (locale tecnico)- Indirizzo: Contrada Lambrosi. NB: Detto bene è evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Accatastamento dell'immobile e descritto nell'Elenco dei subalterni ma non viene riportato nella relativa visura catastale in quanto **BENE COMUNE NON CENSIBILE** ed in quanto tale **non oggetto di stima**;
- Foglio 17, Particella 1621, sub 3, Piano T-1-2-3-4, Bene comune non censibile (scala)- Indirizzo: Contrada Lambrosi. NB: Detto bene è evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Accatastamento dell'immobile e descritto nell'Elenco dei subalterni ma non viene riportato nella relativa visura catastale in quanto **BENE COMUNE NON CENSIBILE** ed in quanto tale **non oggetto di stima**.

Descrizione dei beni oggetto di stima:

1. Unità immobiliare ubicata nel comune di Monasterace alla località Lambrosi, individuata in catasto al foglio 17, particella 1621 sub. 4, posta al piano terra di un edificio con struttura in c.a. a 3 piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano seminterrato.

Il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare è stato autorizzato con:

- Concessione Edilizia n. 1844/2004 Prot. n° 1844 del 15.04.2004, e con successivo Permesso di Costruire n° 1975/2012 Prot. n° 1975 del 21/03/2012 (Allegato n. 6);
- Nulla Osta prot. n° 1324 del 06-05-2004 (Allegato 7) rilasciato dalla Provincia di Reggio Calabria (Unità Organizzativa Autonoma - Concessioni);
- Autorizzazione prot. DMA/DCLRC/TC/C3/ 2518 del 06/07/2004 (Allegato 8), rilasciata da RFI (Direzione Manutenzione. Direzione Compartimentale Infrastrutture Reggio C.- S.O. Tecnico).

L'unità immobiliare è destinata, in progetto, ad uso "area di parcheggio" (Allegato n° 3), presenta una superficie lorda di mq 220 ed un'altezza di mt. 2,90; l'unità immobiliare non presenta opere di finitura ovvero risulta realizzata nella sola struttura portante (pilastri e solaio di copertura allo stato rustico) .

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

2. Unità immobiliare ubicata nel comune di Monasterace alla località Lambrosi, individuata in catasto al foglio 17, particella 1621 sub. 5, posta al piano primo di un edificio con struttura in c.a. a 3 piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano seminterrato.

Il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare è stato autorizzato con:

- Concessione Edilizia n. 1844/2004 Prot. n° 1844 del 15.04.2004, e con successivo Permesso di Costruire n° 1975/2012 Prot. n° 1975 del 21/03/2012 (Allegato n. 6);
- Nulla Osta prot. n° 1324 del 06-05-2004 (Allegato 7) rilasciato dalla Provincia di Reggio Calabria (Unità Organizzativa Autonoma - Concessioni);
- Autorizzazione prot. DMA/DCI.RC/TC/C3/ 2518 del 06/07/2004 (Allegato 8), rilasciata da RFI (Direzione Manutenzione. Direzione Compartimentale Infrastrutture Reggio C.- S.O. Tecnico).

L'unità immobiliare è destinata, in progetto, a n° 2 appartamenti di civile abitazione (Allegato n° 3) , presenta una superficie lorda di mq 220,50 oltre una superficie di mq. 66,00 destinata a balconi e verande, presenta un'altezza di mt. 2,90; l'unità immobiliare non presenta opere di finitura ovvero risulta realizzata nella sola struttura portante (pilastri e solaio di copertura allo stato rustico) .

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

3. Unità immobiliare ubicata nel comune di Monasterace alla località Lambrosi, individuata in catasto al foglio 17, particella 1621 sub. 6, posta al piano 2-3-4 di un edificio con struttura in c.a. a 3 piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano seminterrato.

Il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare è stato autorizzato con:

- Concessione Edilizia n. 1844/2004 Prot. n° 1844 del 15.04.2004, e con successivo Permesso di Costruire n° 1975/2012 Prot. n° 1975 del 21/03/2012 (Allegato n. 6);
- Nulla Osta prot. n° 1324 del 06-05-2004 (Allegato 7) rilasciato dalla Provincia di Reggio Calabria (Unità Organizzativa Autonoma - Concessioni);
- Autorizzazione prot. DMA/DCI.RC/TC/C3/ 2518 del 06/07/2004 (Allegato 8), rilasciata da RFI (Direzione Manutenzione. Direzione Compartimentale Infrastrutture Reggio C.- S.O. Tecnico).

L'unità immobiliare è destinata, in progetto, a n° 6 appartamenti di civile abitazione (Allegato n° 3) , presenta una superficie lorda di mq 642,50 oltre una superficie di mq. 205,00 destinata a balconi e verande, presenta un'altezza di mt. 2,90 al piano secondo e terzo ed un'altezza media ponderale di 3,00 al piano quarto (piano sottotetto); l'unità immobiliare non presenta opere di finitura ovvero risulta realizzata nella sola struttura portante (pilastri e solai di copertura allo stato rustico) .

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

Calcolo del valore dell'immobile

La ricerca del valore commerciale dei beni, in considerazione delle loro destinazioni d'uso e dell'andamento peculiare del mercato della zona, viene effettuata con il procedimento sintetico del tipo comparativo mediante il raffronto con immobili simili che di recente abbiano formato oggetto di compravendita, ritenuta la più aderente alla realtà economica.

La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo consiste nel reperire dati attuali elementari relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi recentemente. Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili simili in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona e da accertamenti di valore effettuate dall' Agenzia delle Entrate ai fini dell'imposta sui trasferimenti, ecc.

Da accurate indagini effettuate nella zona, è risultato che il parametro più usato per beni, per condizioni intrinseche ed estrinseche, simili a quelli in argomento è il mq e i prezzi unitari medi praticati, sono risultati essere: € 500,00/mq. detto valore sarà ridotto del 5 % per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di conservazione e la data di realizzazione dello stesso.

Relativamente alla determinazione della consistenza della superficie commerciale delle parti accessorie ci si adegua alle istruzioni fornite dal manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Questo manuale fornisce i seguenti parametri per il calcolo della superficie commerciale:

-pertinenze ornamentali (balconi - terrazze) comunicanti con i vani principali 30% fino 25 MQ. e 10% è per la quota eccedente mq.25;

-pertinenze esclusive accessorie di servizio (cantine) 50% se direttamente comunicanti, altrimenti 25%;

-qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

a) nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

b) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

-pertinenze esclusive di ornamento (corte – giardini) 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori, 2% oltre tale limite.

La superficie reale commerciale di ogni unità immobiliare e' data dalla somma delle superfici effettive che la compongono.

RISULTATO DI STIMA :

1. Immobile distinto al foglio 17, particella 1621 sub. 4:
Superficie Lorda = mq. 220,00
Superficie Commerciale = Sup. lorda x 50% (pertinenza esclusiva accessoria di servizio Area di parcheggio) = mq. 110,00
Valore unitario = 500,00 €/mq
Valore complessivo = Sup. Commerciale x Valore unitario x 0,95 =
mq 110,00 x 500,00 €/mq x 0,95 = € 52.250,00

ALLEGATI:

1. Visure catastali;
2. Visura Ipotecaria;
3. Planimetrie di progetto;
4. Documentazione fotografica;
5. Stralcio mappa catastale;
6. Concessione Edilizia Edilizia n. 1844/2004 Prot. n° 1844 del 15.04.2004 e Permesso di Costruire n° 1975/2012 Prot. n° 1975 del 21/03/2012;
7. Nulla Osta prot. n° 1324 del 06-05-2004 rilasciato dalla Provincia di Reggio Calabria (Unità Organizzativa Autonoma - Concessioni);
8. Autorizzazione prot. DMA/DCI.RC/TC/C3/ 2518 del 06/07/2004 rilasciata da RFI (Direzione Manutenzione. Direzione Compartimentale Infrastrutture Reggio C .- S.O. Tecnico);
9. Planimetrie degli immobili in esame ed elaborato planimetro del fabbricato presente nella banca dati del catasto;
10. Verbale di sopralluogo;
11. Richiesta di accesso alla documentazione progettuale.

**TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2017 R.G.Es. Imm., promossa da
nei confronti di**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
CHIARIMENTI**

Il CTU

Ing. Salvatore Alessandro Tavernese

1

*Studio Tecnico Ing. Salvatore Alessandro Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 339 8617295 - P. IVA: 00596860809 - CF: TVR SVT 54C11 E212Y
e-mail: alessandro.tavernese@gmail.com - pec: salvatorealessandro.tavernese@ingpec.eu*



**TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA TECNICA

**Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2017 R.G.Es. Imm., promossa da l
nei confronti di**

PREMESSO

che il G.E. del Tribunale di Locri, per l'Esecuzione in oggetto segnata, con provvedimento del 19/11/2020 ha disposto che il CTU "chiarisca se i lotti nn. 2 e 3 possano essere suddivisi in base ai singoli appartamenti di cui sono composti, posto che il lotto n.2 è formato da due appartamenti e il lotto n. 3 da 6 appartamenti, e, in caso di risposta affermativa, a formarli descrivendoli ed indicando il relativo valore"

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente riporta di seguito, per maggiore comodità di lettura, la descrizione sintetica dei lotti nn. 2 e 3 :

- **Lotto n. 2:** unità immobiliare posta al piano primo di un edificio con struttura in c.a. a 3 piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano seminterrato, individuata in catasto al foglio 17, particella 1621 sub. 5, destinata nel progetto approvato dai competenti organi a n° 2 appartamenti di civile abitazione; non presenta opere di finitura ovvero risulta realizzata nella sola struttura portante (pilastri e solaio di copertura allo stato rustico) .
- **Lotto n. 3:** unità immobiliare posta al piano 2-3-4 di un edificio con struttura in c.a. a 3 piani fuori terra oltre un piano mansardato e un piano seminterrato, individuata in catasto al foglio 17, particella 1621 sub. 6, destinata nel progetto approvato dai competenti organi a n° 6 appartamenti di civile abitazione; non presenta opere di finitura ovvero risulta realizzata nella sola struttura portante (pilastri e solaio di copertura allo stato rustico).

CONSIDERATO

- che l'intero fabbricato trovasi in corso di costruzione, ovvero realizzato nella sola struttura portante (pilastri, travi e solai allo stato rustico), ovvero, ancora, che il fabbricato risulta sprovvisto di tutte le opere condominiali che possono riassumersi come di seguito:
 - impianto di allaccio alla rete idrica, fognante ed elettrica;
 - opere di finitura del vano scala;
 - ascensore;
 - opere di scarico delle acque nere;
 - muratura perimetrale dell'edificio con relativo intonaco e infissi;
- che, inoltre, nello specifico il piano primo costituente il lotto n. 1 ed i piani 2-3-4 formanti il lotto n. 3, sono privi di opere murarie relative alla divisione delle diverse unità



immobiliari e che, ancora, il piano 4 è privo delle opere inerenti l'impermeabilizzazione del tetto nonché del manto di copertura (tegole).

CONCLUSIONI

tutto ciò premesso e considerato lo scrivente ritiene, pur se possibile, non opportuno procedere alla suddivisione dei lotti nn. 2 e 3 con la formazione di ulteriori lotti costituiti dai singoli appartamenti, in quanto ciò comporterebbe un aggravio di spesa (maggiori oneri per opere murarie, per impianti e lavori condominiali, per opere di finitura del tetto) per l'acquirente del primo appartamento interessato dai lavori di ultimazione dello stesso, senza tenere conto del disagio abitativo che si determinerebbe, in un periodo successivo, con i lavori di finitura degli appartamenti siti soprattutto nello stesso piano.

Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Gioiosa Ionica li, 30/11/2020

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Alessandro Tavernese

