

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

◆◆◆

Procedimento n. **01/18** presso il Tribunale Civile di Locri – **Banco di Napoli**

S.p.A. (ora **Intesa San Paolo S.p.A.**) contro [REDACTED] [REDACTED] -

◆◆◆

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del Presidente del Tribunale di Locri, si disponeva di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti immobili ricadenti in Siderno di proprietà della sig.ta [REDACTED] [REDACTED], così per come testualmente risulta dall'Atto di Pignoramento Immobiliare allegato in copia al fascicolo di causa;

"In Siderno, appartamento per civile abitazione al pianterreno (primo f.t.) facente parte di un maggior fabbricato sito in Siderno, Contrada Colture, confinate con [REDACTED] [REDACTED], con [REDACTED] [REDACTED] o con proprietà [REDACTED], salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 1183, sub 6, contrada Colture - PT, categoria A/2, classe seconda, vani catastali quattro, metri quadrati catastali ottantatré, rendita catastale Euro 278,89 ed annesso locale ad uso garage sito al pianterreno (primo f.t.) del predetto maggior fabbricato, confinante con [REDACTED] [REDACTED], con [REDACTED] [REDACTED] e con società "[REDACTED]", salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 1207, sub 5, strada vicinale colture, PT, categoria C/6, classe seconda, consistenza mq diciassette, superficie catastale metri quadrati venti, rendita catastale Euro 39,51".

Il sottoscritto arch. Tiberio Frisina, iscritto al n.687 dell'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Reggio Calabria, con studio in



fregio al n. 3/A della via G. Benassai di Reggio Calabria, all'udienza del 14 ottobre 2018 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dottor Sergio Malgeri, C.T.U. nella procedura in epigrafe allo scopo di procedere agli accertamenti contenuti nei 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 inadonei; 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;*
- 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) 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 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) 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);

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

m) 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);

n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili 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 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;

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



OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico ed eseguito il giuramento di rito in data 13 dicembre 2018 (cron. 1347/2018), previa lettura e studio dei fascicoli di causa e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 Il comma c.p.c., questo tecnico dava inizio alle operazioni peritali convocando le parti a mezzo raccomandata A/R e PEC per un sopralluogo sui luoghi per cui è causa siti in Siderno, da effettuarsi in data 14.01.2019.

All'atto del sopralluogo, presenti al quale era il sig. [REDACTED] [REDACTED], marito dell'esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED], il sottoscritto ha potuto prendere visione degli immobili oggetto di consulenza, effettuare gli opportuni accertamenti tecnici ed eseguire le fotografie di rito.
Si allega alla presente il verbale di sopralluogo.

RISPOSTA AI QUESITI

a) descriva compiutamente gli immobili pignorati (comune, località, via e numero civico), allegando 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 nonché la proprietà degli stessi beni in capo al debitore alla data della trascrizione del pignoramento;

Gli immobili di cui in premessa, ***"In Siderno, appartamento per civile abitazione al pianterreno (primo f.t.) facente parte di un maggior fabbricato sito in Siderno, Contrada Colture, confinante con [REDACTED] [REDACTED], con [REDACTED] [REDACTED] o con proprietà [REDACTED], salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 1183, sub 6, contrada Colture - PT, categoria A/2, classe seconda, vani catastali quattro, metri quadrati catastali ottantatré, rendita catastale Euro 278,89 ed annesso locale ad uso garage sito al pianterreno (primo f.t.) del predetto maggior fabbricato, confinante con [REDACTED] [REDACTED], con [REDACTED] [REDACTED] e con società "[REDACTED]", salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 1207, sub 5,***



strada vicinale colture, PT, categoria C/6, classe seconda, consistenza mq diciassette, superficie catastale metri quadrati venti, rendita catastale Euro 39,51", ricadenti in via Feudo Vecchio snc - Contrada Colture - di Siderno (RC) , constano di un appartamento ricadente al piano terra (primo f.t.) di un fabbricato di maggior consistenza (complesso edilizio costituito da villette a schiera a 2 p.f.t.), e di un box auto posto di fronte all'ingresso dello stesso, in un diverso corpo di fabbrica contenente i box a servizio delle unità immobiliari del complesso, il tutto realizzato, come previsto dalla normativa vigente per le zone ad alto rischio sismico, con struttura costituita da telai di travi e pilastri in c.a., solai piani in laterizio e travetti in c.a. con pignatta da cm. 16, murature perimetrali realizzate in mattoni forati dallo spessore di cm. 30, tramezzature interne realizzate in mattoni forati dello spessore di cm. 8. e copertura a falde inclinate rivestite con tegole tipo coppo.

L'appartamento è censito presso il NCEU con il numero di particella 1183 del foglio di mappa 36, subalterno 6 del Comune di Siderno, il box auto con il numero di particella 1207 dello stesso foglio di mappa 36, subalterno 5;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- L'appartamento, come già indicato posto al piano terra di un fabbricato a 2 p.f.t. (**Tav. 1**), consta di due vani letto, un ampio vano salone/cucina/pranzo ove è collocato l'ingresso, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio ed è inoltre dotato di cortile, attraverso il quale si accede allo stesso, e un giardinetto posto dalla parte opposta.

Tutti i vani, ad eccezione del servizio igienico e del ripostiglio, sono dotati di finestre affaccianti sul giardino (i vani letto) e sul cortile di ingresso (il vano salone/cucina/pranzo). La parte alta della parete condivisa da servizio igienico e vano principale, allo scopo di dare luminosità diurna al primo, è costituita per un area di 2 mq. da vetromattone.



Il tutto per una superficie coperta lorda di mq. 75 ed una superficie scoperta (cortile e giardino) di mq. 52.

Le finiture sono di medio pregio, con pavimentazione in gres porcellanato simil cotto (cm. 30X30) in tutti gli ambienti ad eccezione del servizio igienico rivestito (incluse le pareti fino ad un'altezza di cm. 220) con piastrelle di ceramica (cm. 20X20) con tonalità beige e bianco, e del cortile che presenta comuni piastrelle di gres porcellanato;

Le pareti di tutti gli ambienti sono regolarmente intonacate e tinteggiate con pittura lavabile con effetto spugnato di color giallo chiaro (vedasi fotografie), ad eccezione del ripostiglio e la parte non rivestita da piastrelle del servizio igienico, pitturate in bianco, così come tutti i soffitti.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato con finestre dotate di vetrocamera.

L'appartamento è dotato di impianto a gas per l'acqua calda e riscaldamento, con caldaia installata sulla parete esterna affacciante sul giardino e termosifoni in tutti gli ambienti ad eccezione del ripostiglio.

Il vano principale è inoltre dotato di impianto di climatizzazione.

A norma e regolarmente funzionanti i restanti impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario).

- Il box auto (**Tav. 2**) come già specificato è collocato in un diverso corpo di fabbrica con copertura a singola falda inclinata (altezza in colmo di m. 3.00 e altezza in gronda m. 2.50), posto di fronte all'appartamento.

Esso misura una superficie utile di 16 mq. e una superficie commerciale (al lordo delle murature, calcolando la mezza delle pareti comuni con gli altri box) di 20 mq.

Il locale è dotato di una finestra posta in alto a sinistra della parete frontale rispetto all'ingresso, e di un lavabo.



c) 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;

Da indagini esperite presso gli uffici dell'Agencia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.), l'immobile è pervenuto proprietà della pignorata sig.ra [REDACTED] [REDACTED], con atti di compravendita delle due unità (appartamento e box) rogati dal Notaio Federico Salvatore di Roccella (RC) in data 22/08/2007, trascritti in data 03/09/2007 – Repertorio 15349/6084.

Allo stato attuale gli immobili risultano di esclusivo possesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]; all'atto del sopralluogo non risulta occupato da alcuno.

d) 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;

Sui beni oggetto di esecuzione così come descritto non risulta alcuna formalità, vincolo od onere che potranno restare a carico dell'acquirente. Riguardo le formalità vedasi i punti successivi.

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



Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siderno, non sono stati rilevati vincoli storici, artistici o alberghieri, o finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale che riguardino gli immobili in oggetto.

f) 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 sussistono vincoli ed oneri che possano risultare non opponibili a carico degli immobili ovvero dell'acquirente.

Per quanto riguarda le formalità, dalle indagini esperite dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.), l'esecutata sig. [REDACTED] [REDACTED] ed i beni oggetto di esecuzione sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare a favore di **Banco di Napoli S.p.A.** sede di Napoli e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], gravante per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Siderno al Foglio 36, p.lla 1183, sub. 6 e p.lla 1207, sub 5.
Trascritto il 29/01/2018 – Reg. Part. 1363 – Reg. Gen. 1557.

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria per Euro 114.000,00 – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - a favore del **Banco di Napoli S.p.A.** e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], gravante per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Siderno al Foglio 36, p.lla 1183, sub. 6 e p.lla 1207, sub 5.



Si allegano copie alla presente.

g) *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 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, verificati, 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);*

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siderno è emerso che i fabbricati, dei quali sono parte integrante gli immobili di cui in premessa, sono stati realizzati tra il 2003 e il 2005 con regolari Permessi di Costruire, più precisamente:

- Il Permesso di Costruire n. 26/2004, acquisita al Protocollo Generale del Comune di Siderno in data 09.12.2003 al n. 27621, riguarda la realizzazione del secondo lotto del complesso edilizio a schiera 2 p.f.t.



composto da sei alloggi oltre parziale cantinato in località Feudo, sull'area catastalmente individuata al foglio di mappa 36, p.lle nn. 132, 1118, 1182 e 1183;

- Il Permesso di Costruire n. 27/2004, acquisita al Protocollo Generale del Comune di Siderno in data 18.12.2003 al n. 28356, riguarda la realizzazione di un villino a 2 p.f.t. oltre cantinato in località Feudo, sull'area catastalmente individuata al foglio di mappa 36, p.lle nn. 132, 1118, 1182 e 1183;
- Il Permesso di Costruire n. 111/2005, acquisita al Protocollo Generale del Comune di Siderno in data 23.11.2004 al n. 24349, riguarda la variante in corso d'opera al progetto assentito con permessi di costruire n 107/2004 . Pratica n. 5686, per la realizzazione di tredici box auto a servizio di un edificio condominiale a schiera in località Feudo, sull'area catastalmente individuata al foglio di mappa 36, p.lle nn. 132, 1118, 1182 e 1183;

Non si ravvisano irregolarità con gli strumenti urbanistici vigenti.

Si allegano copie alla presente.

h) 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);

Gli immobili sono stati realizzati in conformità con gli strumenti urbanistici vigenti. Vedasi paragrafo precedente.

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

Da indagine esperite presso gli archivi degli uffici competenti, non sono state rilevate attestazioni di prestazione energetica sugli immobili o la proprietà in oggetto.

L'appartamento potrà essere dotato di APE, il box, per tipologia edilizia, non necessita di tale attestazione.

j) 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);

Stimare un bene significa attribuirgli un valore espresso di regola in unità monetaria rispondendo allo scopo della stima che, nella presente ipotesi, mira a determinare quale valore porre a base di una vendita giudiziale. La stima del bene è stata condotta adottando un criterio di tipo sintetico fondato sull'attribuzione allo stesso di valori di compravendita noti, reperiti presso agenzie immobiliari operanti in zona, di altri aventi caratteristiche simili e ricadenti nelle stesse zone omogenee degli strumenti urbanistici vigenti, sulla base di parametri soggettivi.

Sono state altresì valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e la comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità strutturale, le eventuali vedute su aree pregevoli, la dotazione d'impianti e la loro efficienza, la destinazione urbanistica, nonché il grado d'accessibilità al bene.

E' stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro di superficie al lordo delle murature.

Dalle indagini esperite da questo C.T.U. è emerso che il mercato immobiliare ha conosciuto di recente valori di compravendita per immobili aventi simili caratteristiche tipologiche e ricadenti in analoghe aree urbane di quello oggetto di questa consulenza, oscillanti tra **€ 850,00** ed **€ 1.300,00** al mq. per gli appartamenti e tra **€ 550,00** ed **€ 750,00** al mq. per i box auto.

Avendo gli immobili già distinte identità catastali e formali, si ravvisa l'opportunità di formare due lotti per i quali si può procedere alla vendita.

Fatte le dovute considerazioni ed applicati ove ritenuto opportuno dei coefficienti correttivi, si è ottenuta la seguente valutazione:



LOTTO 1

❖ **Appartamento al piano terra di un fabbricato a due piani f.t. in via Feudo Vecchio snc di Siderno, censito al Catasto del comune di pertinenza al Foglio 36, part.IIa 1183 sub. 6; Cat. A/2, classe 2; vani 4; Rendita EUR 278,89.**

- Totale superficie coperta lorda mq. $75 \times € 1.100,00 =$
€ 82.500,00
- Totale superficie scoperta (cortile e giardino) mq. $52 \times 0.30 =$ mq.
 $15.60 \times € 1.100,00 =$
€ 17.160,00

Valore LOTTO 1 € 99.660,00

LOTTO 2

❖ **Box auto in via Feudo Vecchio snc di Siderno, censito al Catasto del comune di pertinenza al Foglio 36, part.IIa 1207 sub 5; Cat. C/6, classe 2; consistenza 17 mq; Rendita EUR 39,51.**

- Totale superficie coperta lorda mq. $20 \times € 650,00 =$

Valore LOTTO 2 € 13.000,00

Valore complessivo € 112.660,00

k) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Si allegano alla presente gli elaborati grafici rappresentanti le planimetrie (TAV. 1, TAV. 2) e le fotografie (TAV. 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8).

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



Trattandosi di beni proprietà di persona fisica, gli immobili oggetto di vendita giudiziaria non saranno assoggettabili ad IVA.

Il sottoscritto con quanto esposto, considerando esaurientemente espletato l'incarico affidatogli, rassegna la presente restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Reggio Calabria lì, 06.02.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Tiberio Frisina

