

# **TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI**

Provincia di Reggio Calabria

**Giudice: Sergio Malgeri**

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Causa civile R.G. N°: 11/2010

TRA:

Italfondiar spa(ricorrenti)

CONTRO

██████████ (resistente)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Caulonia (RC), lì /06/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
( )

Tribunale civile di Locri  
Giudice: dott.  
Causa Civile R.G. N°: 11/2010

**OGGETTO** : Consulenza Tecnica d'ufficio nella Proc. Esec. Immobiliare n. 11/2010 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

### PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED] in data del 14/11/2011 veniva nominata C.T.U. nella causa in oggetto e previa comunicazione postale veniva a conoscenza dei 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, ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:
  1. La tempestività della domanda di sanatoria.
  2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n.47/85, art.33).
  3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.
  4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n 47/85.
  5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.
  6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.
  7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.
2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.).

3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verificare la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 co. 5° d.p.r. 380/2001 (testo unico edilizio), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex d.p.r. 30/9/2003 n.269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene. In caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso sino alla demolizione;

- f) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica ed eventualmente quantifichi i costi per adeguarlo a tal fine e per acquisire detta certificazione;
  - g) precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;
  - h) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
  - i) 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;
  - j) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - k) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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);
  - l) per i fabbricati, redige le piante planimetriche;
  - m) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
  - n) 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;
  - o) 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
  - p) 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;
  - q) compaia alla predetta udienza, al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate delle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub n).
- che in data 03/05/2012 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali alla presenza, oltre del CTU coadiuvato dal geom. \_\_\_\_\_, dei signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e nel secondo sopralluogo del signor \_\_\_\_\_ e che il verbale di tali sopralluoghi viene riportato in allegato alla presente relazione
  - che il Giudice a seguito di una richiesta di rinvio per impossibilità di accedere ai locali ha stabilito il deposito della perizia di stima entro la data di udienza fissata nel giorno 09/07/2012;

ciò premesso

il CTU, dopo aver svolto tutte operazioni necessarie a dare esauriente risposta ai quesiti posti dal Giudice ne riporta di seguito le risposte:

### **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.

### RISPOSTA AL QUESITO

Per tutti gli immobili soggetti a pignoramento è stata verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), secondo la seguente tabella:

| IMMOBILE SOGGETTO A PIGNORAMENTO  | VISURA CATASTALE STORICA | PLANIMETRIA CATASTALE | ELABORATO PLANIMETRICO | PORZIONE DELLA MAPPA | CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI (ultimi 20 anni) |
|---|--------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|--|
| Immobile identificato al foglio 117, particella 377, sub 6 del Comune di CAULONIA (RC)  | PRESENTE                 | PRESENTE              | PRESENTE               | PRESENTE             | PRESENTE   |
| Immobile identificato al foglio 117, particella 377, sub 10 del Comune di CAULONIA (RC)   | PRESENTE                 | PRESENTE              | PRESENTE               | PRESENTE             | PRESENTE   |
| Immobile identificato al foglio 117, particella 377, sub 9 del Comune di CAULONIA (RC) Soppresso. Ha originato i sub 25 e 26 della medesima particella. | PRESENTE                 | PRESENTE              | PRESENTE               | PRESENTE             | PRESENTE   |
| Immobile identificato al foglio 117, particella 377, sub 5 del Comune di CAULONIA (RC)  | PRESENTE                 | PRESENTE              | PRESENTE               | PRESENTE             | PRESENTE   |

Tutta la documentazione elencata nella Tabella 1, oltre alla "visura catastale per soggetto" e le "ispezioni ipotecarie" a nome degli esecutati, viene riportata in allegato alla presente relazione di perizia. ALLEGATO 2.

### QUESITO

- 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;

## **RISPOSTA AL QUESITO**

### **IMMOBILE - Foglio 117, Particella 377, Sub 5-6-9-10 – Comune di CAULONIA (RC)**

L'immobile è sito nel Comune di Caulonia, con precisione in via Angioini, catastalmente esso è riportato nel N.C.E.U. di RC , oggi Agenzia del Territorio, sul Foglio n. 117 particella n. 377 e i subalterni oggetto di perizia sono i seguenti:

- sub 5 - cat. A/3 – classe 3 – intestato a [REDACTED] e [REDACTED];
- sub 6 – cat. A/3 – classe 3 – intestato a [REDACTED];
- sub 10 – cat C/2 – classe 3 – intestato a [REDACTED];
- sub 9 – soppresso e diviso in sub 25-cat A/3-classe 2 e sub 26-cat.C/2-classe 3- intestati entrambi al signor [REDACTED].

Le coerenze relative risultano: a Nord-Est con la particella 378 foglio 117, a Sud con la particella 236 foglio 117 riportante un edificio in aderenza e ad Ovest con le particelle 702 e 703 foglio 117.

Le unità immobiliari rilevate riportano una superficie utile (al netto dei muri perimetrali) così suddivisa:

- **120 mq + 54 mq** di superficie accessoria (balcone) per l'unità immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED] e coincidente con il **sub 6 – cat. A/3 – classe 3**;
- **35 mq** per l'unità immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED] e coincidente con il **sub 10 – cat C/2 – classe 3**;
  - **116 mq + 28,3 mq** di superficie accessoria (balcone) per l'unità immobiliare di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] coincidente con il **sub 5 - cat. A/3 – classe 3**, ma ad oggi tale unità immobiliare risulta divisa in due sottounità separate per mezzo di una parete e autonomamente accessibili attraverso due differenti ingressi posti direttamente sul corpo scala e riportanti esattamente le seguenti superfici utili:
    - **60 mq+ 11,6 mq** di balcone la parte con affaccio a ovest;
    - **60 mq + 16,6 mq** di balcone la parte con affaccio a nord-est.(escludendo il setto divisore delle due sottounità immobiliari).
- **54 mq** per l'unità immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED] e coincidente con il **sub 26-cat.C/2-classe 3 (uno dei due sub derivanti dal soppresso sub 9)**;
- **50 mq** per l'unità immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED] e coincidente con il **sub 25-cat A/3-classe 2 (uno dei due sub derivanti dal soppresso sub 9)**;  
Il sub 9 si presenta infatti ad oggi diviso in due sottounità a seguito di un atto di compravendita non ancora registrato in cui l'acquirente risulta essere il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf. [REDACTED].

La superficie totale dell'immobile oggetto di pignoramento rilevata risulta pari a :

- **PIANO TERRA: 89 mq** di superficie utile di **categoria C/2 classe 3**;
- **PIANO TERRA: 50 mq** di superficie utile di categoria **A/3 classe 2**;
- **PIANO PRIMO : 236 mq** di Superficie utile(al netto dei muri perimetrali) di unità immobiliari di **cat. A/3 classe 3 + 82,3 mq di superfici accessorie** (balconi)

In allegato le planimetrie derivanti dal rilievo di tali unità con comparazione con gli elaborati planimetrici richiesti all'agenzia del territorio di Reggio Calabria (ALLEGATO 3a).

I dati relativi all'immobile non risultano del tutto corrispondenti con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento.

Vi sono dei disallineamenti catastali che si è cercato di sanare contestualmente al presente incarico quali:

-la divisione in due differenti unità immobiliari del sub 5 di cui si è provato a effettuare l'accatastamento e depositare l'elaborato planimetrico; in merito a questo si veda l'ALLEGATO

- la divisione del sub 9 soppresso e già accatastato nei sub 25- cat. A/3- classe2 e sub.26 cat. C/2- classe 3 (foglio 117 particella 377) originati dalla sua divisione.

Altre difformità di distribuzione interna e di setti di tamponatura sono presenti anche negli altri subalterni e questo sarà dimostrato graficamente con l'allegato planimetrico raffrontato all'elaborato di progetto reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Caulonia e depositato al momento della richiesta della concessione edilizia per la realizzazione dell'intero immobile coincidente con la particella 377 foglio 117. (ALLEGATO 3b).

I vani interni sono separati da tramezzi in mattoni dello spessore di 10 cm, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di grès, gli intonaci sono di tipo civile a tre strati tinteggiati di bianco e in differenti colorazioni in una delle unità immobiliari derivanti dalla divisione del sub 5 (nello specifico quella a nord-est ), gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato. Le porte sono in legno e nell'unità immobiliare derivante dalla divisione del sub 5 hanno controtelai grezzi in acciaio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico a norma del tipo sottotraccia ,presente l' impianto telefonico, citofonico e TV.

Al momento del sopralluogo gli ambienti appaiono discretamente rifiniti, le pareti dei locali WC sono rivestiti in piastrelle fino all'altezza di 1,9 mt.,i setti interni e il soffitto tinteggiati, ma riportanti gravi segni di infiltrazioni di umidità a causa della cattiva e incompleta esecuzione del solaio del secondo piano(in corso di costruzione) e delle finiture in genere. L'intero immobile non presenta infatti nessuno strato di rivestimento esterno oltre l'intonaco di cui i parapetti però, risultano privi riportando le sole pignatte a vista. I copri ferro dei balconi sono insufficienti e parzialmente saltati a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici.

### 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.**

### RISPOSTA AL QUESITO

#### **IMMOBILE - Foglio 117, Particella 377, Sub 5-6-9-10 – Comune di CAULONIA (RC)**

L'immobile risulta catastalmente riportato nel N.C.E.U. di RC , oggi Agenzia del Territorio, sul Foglio n. 117 particella n. 377 con intestazione, dei seguenti subalterni oggetto di perizia, come di seguito:

- sub 5 - cat. A/3 – classe 3 – intestato a \_\_\_\_\_ ;
- sub 6 – cat. A/3 – classe 3 – intestato a \_\_\_\_\_
- sub 10 – cat C/2 – classe 3 – intestato a \_\_\_\_\_
- sub 9 – soppresso e diviso in sub 25-cat A/3-classe 2 e sub 26-cat.C/2-classe 3- intestati al signor \_\_\_\_\_

A dimostrazione di quanto sopra si riportano le visure catastali relative (ALLEGATO 2)

L'immobile risulta regolarmente accatastato, ma il subalterno 5, indicante prima una singola unità immobiliare, risulta difforme in quanto lo stesso dovrebbe ad oggi essere soppresso per dar origine a due differenti subalterni, coincidenti con le due unità immobiliari derivanti dalla divisione di quella originaria.

**In merito a questa incongruenza è fatta apposita trattazione in un allegato relativo(ALLEGATO 4).**

Le difformità riscontrate in fase di rilievo consistono in quanto di seguito elencato :

- di una diversa distribuzione degli spazi interni;
- dalla presenza di una loggia al pian terreno.

Dalle indagini svolte dal CTU presso gli uffici comunali è emersa la richiesta di una unica concessione edilizia da parte del signor \_\_\_\_\_ accolta con protocollo n°207 del 08/01/1988 , pratica edilizia n°1/1988 (ALLEGATO 5).

*Si fa presente che stando al progetto originario depositato in tale circostanza( nel 1988 ) l'immobile in questione doveva consistere in un edificio in c.a. con **due piani fuori terra e lastrico solare a copertura** dell'ultimo livello. Ad oggi risulta invece vi sia stata la realizzazione/elevazione di un nuovo livello di edificazione (**terzo fuori terra**) caratterizzato da due differenti unità immobiliari l'una intestata \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (sub 27) e l'altro(sub 28) alla defunta \_\_\_\_\_ , moglie di \_\_\_\_\_ e con lui proprietaria, al momento della realizzazione, dell'intero stabile assoggettato ad ipoteca. Tale livello (terzo fuori terra) e relative unità immobiliari non rientrano però nel procedimento di esecuzione immobiliare per la quale la sottoscritta è stata incaricata e per gli stessi il signor giudice non ha fatto richiesta di indagini, stima e intervento in sanatoria. Si allega comunque visura catastale di queste due unità (allegato 5b).*

### 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.**

### RISPOSTA AL QUESITO

## **IMMOBILE - Foglio 117, Particella 377, Sub 5-6-9-10 – Comune di CAULONIA (RC)**

Allo stato attuale risulta:

- il **sub 5** diviso in due sotto unità immobiliari e occupato nella parte ovest dal signor (intestataro assieme e per 1/3) e famiglia, e nella parte nord est dal fratello del signor , , e la moglie , occupanti a titolo gratuito dell'immobile senza nessuna formalizzazione (comodato, locazione o altro) di tale unità;
- il **sub 6** risulta occupato dal signor [REDACTED] in quanto proprietario dell'immobile e famiglia ;
- il **sub 9** risulta soppresso e diviso in
  - sub **25** saltuariamente occupato a seguito di regolare atto di compravendita non ancora registrato dal signor , residente a [REDACTED];
  - sub **26** occupato dal signor [REDACTED] proprietario del bene.
- il **sub 10** risulta occupato dal signor [REDACTED] proprietario del bene.

### **QUESITO**

- e) **previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:**
1. **La tempestività della domanda di sanatoria.**
  2. **L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n.47/85, art.33).**
  3. **L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.**
  4. **L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n 47/85.**
  5. **In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.**
  6. **La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.**
  7. **Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.**

**Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare:**

1. **L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**
2. **Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.).**
3. **Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.**

**Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verificare la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 co. 5° d.p.r. 380/2001 (testo unico edilizio), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex d.p.r. 30/9/2003 n.269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene. In caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso sino alla demolizione;**

### **RISPOSTA AL QUESITO**

#### **IMMOBILE - Foglio 117, Particella 377, Sub 5-6-9-10 – Comune di CAULONIA (RC)**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (oggi regolamentata da PRG inesistente al momento della realizzazione dell'immobile) e dalla restante documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Caulonia (ALLEGATO 5), non risulta gravante sull'immobile alcun caso di abuso edilizio per lo meno per le unità oggetto di valutazione della presente perizia (ricordo che è stato elevato un nuovo piano di edificazione, risultante censito e in corso di costruzione, per il quale

non è presente nessuna documentazione concessoria negli uffici tecnici comunali, né a nome dei precedenti proprietari né a nome di quelli attuali).

Nel 1988 anno di ottenimento della concessione edilizia l'area oggetto di intervento era zona agricola e per la realizzazione dell'immobile si è dovuto, come testimoniato da documentazione reperita al comune di Caulonia, ricorrere ad atto di vincolo di in edificabilità su aree a stesso indice (accorpamento). Ad oggi tale zona è **“sottozona B4” di ristrutturazione urbanistica e completamento “Vasi-Focà”** con indici di edificabilità notevolmente maggiori di quelli del tempo e quindi assoggettabile ad altri interventi di ampliamento e con un valore economico notevolmente superiore. Non è stato rinvenuto nella pratica relativa all'immobile nessun collaudo statico dello stesso.

### QUESITO

- f) **evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica ed eventualmente quantifichi i costi per adeguarlo a tal fine e per acquisire detta certificazione;**

### RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile non è e non può essere allo stato attuale in possesso di certificazione energetica. Ciò nonostante gli interventi di risanamento e adeguamento da realizzare per renderlo idoneo all'assegnazione di una classe energetica compatibile con le classi di consumo minime previste per le unità immobiliari in esame variano caso per caso (tra i subalterni oggetto di perizia). Nello specifico:

- **i sub 10 e il 26(ex 9)** sono box per i quali non è prevista né richiesta la certificazione energetica;
- **i sub 5 e 6** posti al primo piano sono assolutamente degradati e soggetti a continue infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura che ospita però, altre due unità immobiliari in corso di costruzione (incomplete e esposte agli agenti atmosferici) e che non sono oggetto della presente perizia.

Per poter intervenire a risanare la salubrità degli ambienti e poi adeguarli ad una opportuna classe energetica certificabile, bisognerebbe dapprima intervenire al completamento di tali unità immobiliari (secondo livello) alle quali la sottoscritta non ha accesso e che comunque possono legittimamente essere realizzati secondo differenti direttive e preferenze del proprietario. Certo è che lasciare esposto il piano sottostante alle intemperie sta arrecando danni sempre maggiori alle unità poste al piano inferiore.

**Rendere certificabili tali unità quindi richiederebbe interventi che allo stato attuale la sottoscritta non è autorizzata a quantificare economicamente per impossibilità di ispezione delle unità immobiliari dalle quali proviene il danno e che però producono effetti assolutamente inficianti di qualunque altro intervento atto a garantire confort e salubrità delle unità oggetto di perizia e poste al primo piano.**

- **il sub 25 (ex 9)** invece può essere adeguato all'ottenimento della certificazione energetica .  
In merito a tale unità immobiliare si rimanda all'ALLEGATO 6.

### QUESITO

- g) **precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione.**

### RISPOSTA AL QUESITO

**IMMOBILE - Foglio 117, Particella 377, Sub 5-6-9-10 – Comune di CAULONIA (RC)**

Allo stato attuale l'immobile risulta libero da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro diritto oltre quello di proprietà che è esclusivamente delle ditte sopra riportate per ciascun subalterno. Vi è però un atto di compravendita non ancora rogato per il quale il sub 25 derivante dalla soppressione/divisione del sub 9 (di proprietà del signor ) è stato venduto al signor nato a il .



## QUESITO

- h) **indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

## RISPOSTA AL QUESITO

La scrivete ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caulonia e dalla documentazione raccolta (ALLEGATO 5), non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri che possano interessare l'immobile ed inoltre esso non risulta provvisto di alcuna finitura di pregio o carattere ornamentale.

## QUESITI

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

## RISPOSTA AI QUESITI i) e j)

Per quanto riguarda le dichiarazioni ai fini ICI e TARSU si allega documentazione informativa rilasciata dal comune di Caulonia dal responsabile dell'AREA TRIBUTI e di seguito riportata parzialmente e allegata all' ALLEGATO 5. Allo stato attuale l'immobile non risulta soggetto a formalità, vincoli o oneri di alcun genere inoltre dalle indagini svolte presso l' Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (ex Conservatoria dei RR. II) non risultano iscritte ulteriori ipoteche sull'immobile in oggetto (ALLEGATO 2).

## QUESITO

- k) **determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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).**

## RISPOSTA AL QUESITO

Ai fini della valutazione dei beni pignorati, poiché non esistono per gli immobili contratti di locazione o altre forme di canoni tali da permettere di poter effettuare una stima analitica, il valore di mercato viene stimato con il metodo diretto sulla base delle caratteristiche proprie dell'immobile e delle quotazioni correnti nella zona alla data della presente relazione. Il metodo di stima ha comportato la ricerca del valore a mq di superficie utile calpestabile dell'immobile sulla base del confronto con il valore di mercato di fabbricati analoghi della medesima zona ed ha comportato ricerche sui valori assegnati ad edifici simili dalle agenzie di compravendita immobiliare che operano sulla zona ed in particolare del mercato del comune di Caulonia nel quale la sottoscritta vive ed esercita la professione confrontando i valori di fabbricati ivi venduti nell'ultimo periodo e di cui si avessero dati certi; nella

valutazione si è **anche** tenuto conto delle quotazioni di mercato fornite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio.

In seguito a questa indagine conoscitiva, alla posizione del fabbricato, alla tipologia strutturale adottata, alla difficoltà di accesso in quanto non servito dall'asse viario principale, all'anno di costruzione, alle rifiniture presenti, allo stato di conservazione, all'esposizione, alla presenza o meno in zona di fonti di inquinamento ambientale (chimico e acustico) ed alla presenza di finiture di particolare pregio si sono estrapolati i valori a mq di superficie come di seguito descritto:

#### PIANO TERRA

**PIANO TERRA** – SUB 10 Quota 1000/1000 sul diritto di piena proprietà\*\*, relativo al bene consistente in una unità immobiliare, ad uso **garage**, composta da 2 ambienti più accessori, di un fabbricato con accesso da via degli Angioini, località Amusa, Comune di Caulonia (RC), censito in Catasto al foglio 117, particella 377, sub 10, con superficie utile di mq 35 e prezzo pari a **€ 21.000,00**

Il valore è scaturito dal seguente calcolo:

|   |   |                  |      |                    |
|---|---|------------------|------|--------------------|
| (Su) Superficie Utile                                   | = | 35.00            | mq   |                    |
| (Sa) Superfici Accessorie                               | = | 0                | mq   |                    |
| (V) Valore di mercato per mq                            | = | 600              | €/mq |                    |
| (Cr) Coefficiente Riduttivo per le superfici accessorie | = | -                |      |                    |
| (V1) valore superficie utile                            | = | (Su) x (V)       | =    | 21.000,00 * €      |
| (V2) valore superfici accessorie                        | = | (Sa)x(V)x(Cr)    | =    | 0 €                |
| <b>VALORE TOTALE SUB 10</b>                             | = | <b>(V1)+(V2)</b> | =    | <b>21.000,00 €</b> |

(\* Valori arrotondati, \*\* Proprietà esclusiva del sig. ██████████ )

**PIANO TERRA** – SUB 26 Quota 1000/1000 sul diritto di piena proprietà\*\*, relativo al bene consistente in una unità immobiliare, ad uso **garage**, composta da 1 ambienti più accessori, di un fabbricato con accesso da via degli Angioini, località Amusa, Comune di Caulonia (RC), censito in Catasto al foglio 117, particella 377, sub 26 (EX 9), con superficie utile di mq 54 e prezzo pari a **€ 32.400,00**

Il valore è scaturito dal seguente calcolo:

|   |   |                  |      |                    |
|---|---|------------------|------|--------------------|
| (Su) Superficie Utile                                   | = | 54.00            | mq   |                    |
| (Sa) Superfici Accessorie                               | = | 0                | mq   |                    |
| (V) Valore di mercato per mq                            | = | 600              | €/mq |                    |
| (Cr) Coefficiente Riduttivo per le superfici accessorie | = | -                |      |                    |
| (V1) valore superficie utile                            | = | (Su) x (V)       | =    | 32.400,00 €        |
| (V2) valore superfici accessorie                        | = | (Sa)x(V)x(Cr)    | =    | 0 €                |
| <b>VALORE TOTALE SUB 26</b>                             | = | <b>(V1)+(V2)</b> | =    | <b>32.400,00 €</b> |

(\* Valori arrotondati, \*\* Proprietà esclusiva del sig. )

**PIANO TERRA** – SUB 25 (EX 9 ) Quota 1000/1000 sul diritto di piena proprietà\*\*, relativo al bene consistente in una unità immobiliare, ad uso **abitazione**, composta da 3 camere, cucina semiabitabile, 1 bagno, 1 ripostiglio, di un fabbricato con accesso da via degli Angioini , località Amusa , Comune di Caulonia (RC), censito in Catasto al foglio 117, particella 377, sub 25 (ex 9), con superficie utile di mq 50 e prezzo pari a **€ 37.500,00**

Il valore è scaturito dal seguente calcolo:

|   |   |                  |      |                    |
|---|---|------------------|------|--------------------|
| (Su) Superficie Utile                                   | = | 50               | mq   |                    |
| (Sa) Superfici Accessorie (balconi)                     | = | 0                | mq   |                    |
| (V) Valore di mercato per mq                            | = | 750              | €/mq |                    |
| (Cr) Coefficiente Riduttivo per le superfici accessorie | = | 0,33             |      |                    |
| <hr/>   |   |                  |      |                    |
| (V1) valore superficie utile                            | = | (Su) x (V)       | =    | 37.500,00 €        |
| (V2) valore superfici accessorie                        | = | (Sa)x(V)x(Cr)    | =    | 0 €                |
| <hr/>   |   |                  |      |                    |
| <b>VALORE TOTALE sub 25</b>                             | = | <b>(V1)+(V2)</b> | =    | <b>37.500,00 €</b> |

(\*\* Proprietà esclusiva del sig. )

### PIANO PRIMO

**PIANO PRIMO** – SUB 6 Quota 1000/1000 sul diritto di piena proprietà\*\*, relativo al bene consistente in una unità immobiliare, composta da 4 camere, cucina abitabile, 2 bagni, ripostiglio e balcone, di un fabbricato con accesso da via degli Angioini , località Amusa , Comune di Caulonia (RC), censito in Catasto al foglio 117, particella 377, sub 6, con superficie utile di mq 120+ mq 54 di balcone e prezzo pari a **€ 110.256,00**

Il valore è scaturito dal seguente calcolo:

|   |   |                  |      |                     |
|---|---|------------------|------|---------------------|
| (Su) Superficie Utile                                   | = | 120.00           | mq   |                     |
| (Sa) Superfici Accessorie (balconi)                     | = | 54               | mq   |                     |
| (V) Valore di mercato per mq                            | = | 800              | €/mq |                     |
| (Cr) Coefficiente Riduttivo per le superfici accessorie | = | 0,33             |      |                     |
| (V1) valore superficie utile                            | = | (Su) x (V)       | =    | 96.000,00 €         |
| (V2) valore superfici accessorie                        | = | (Sa)x(V)x(Cr)    | =    | 14.256,00 €         |
| <hr/>   |   |                  |      |                     |
| <b>VALORE TOTALE sub 6</b>                              | = | <b>(V1)+(V2)</b> | =    | <b>110.256,00 €</b> |

( \*\* Proprietà esclusiva del sig. )

**PIANO PRIMO** – SUB 5 – (sub 29 da contestuale accatastamento depositato) Quota 1000/1000 sul diritto di piena proprietà\*\*, relativo al bene consistente in una unità immobiliare, composta da 2 camere,cucina abitabile, 1 bagni, ripostiglio e balcone, di un fabbricato con accesso da via degli Angioini , località Amusa , Comune di Caulonia (RC), censito in Catasto al foglio 117, particella 377, sub 5 (sub 29 ), con superficie utile di mq 60 + mq 11.6 di balcone e prezzo pari a **€ 51.100,00**

Il valore è scaturito dal seguente calcolo:

|   |                    |          |                  |          |
|---|--------------------|----------|------------------|----------|
| (Su) Superficie Utile                                   | =                  | 60.00    |                  | mq       |
| (Sa) Superfici Accessorie (balconi)                     | =                  | 11.6     |                  | mq       |
| (V) Valore di mercato per mq                            | =                  | 800      |                  | €/mq     |
| (Cr) Coefficiente Riduttivo per le superfici accessorie | =                  | 0,33     |                  |          |
| <hr/>   |                    |          |                  |          |
| (V1) valore superficie utile                            | = (Su) x (V)       | =        | 48.000,00        | €        |
| (V2) valore superfici accessorie                        | = (Sa)x(V)x(Cr) =  | =        | 3.100,00*        | €        |
| <hr/>   |                    |          |                  |          |
| <b>VALORE TOTALE sub 5 (sub 29)</b>                     | <b>= (V1)+(V2)</b> | <b>=</b> | <b>51.100,00</b> | <b>€</b> |

(\* Valori arrotondati, \*\* Proprietà esclusiva del sig. )

**PIANO PRIMO** – SUB 5 – (sub 28 da contestuale accatastamento depositato) Quota 1000/1000 sul diritto di piena proprietà\*\*, relativo al bene consistente in una unità immobiliare, composta da 2 camere,cucina abitabile, 1 bagni, ripostiglio e balcone, di un fabbricato con accesso da via degli Angioini , località Amusa , Comune di Caulonia (RC), censito in Catasto al foglio 117, particella 377, sub 5 (sub 28 ), con superficie utile di mq 60 + mq 11.6 di balcone e prezzo pari a **€ 52.390,00**

Il valore è scaturito dal seguente calcolo:

|   |                    |          |                  |          |
|---|--------------------|----------|------------------|----------|
| (Su) Superficie Utile                                   | =                  | 60.00    |                  | mq       |
| (Sa) Superfici Accessorie (balconi)                     | =                  | 16.6     |                  | mq       |
| (V) Valore di mercato per mq                            | =                  | 800      |                  | €/mq     |
| (Cr) Coefficiente Riduttivo per le superfici accessorie | =                  | 0,33     |                  |          |
| <hr/>   |                    |          |                  |          |
| (V1) valore superficie utile                            | = (Su) x (V)       | =        | 48.000,00        | €        |
| (V2) valore superfici accessorie                        | = (Sa)x(V)x(Cr) =  | =        | 4.390,00*        | €        |
| <hr/>   |                    |          |                  |          |
| <b>VALORE TOTALE sub 5 (sub 28)</b>                     | <b>= (V1)+(V2)</b> | <b>=</b> | <b>52.390,00</b> | <b>€</b> |

(\* Valori arrotondati, \*\* Proprietà esclusiva del sig. )

Il valore complessivo dei beni stimati risulta dunque dalla somma dei seguenti valori distinti per piano e per destinazione d'uso :

- **piano terra:**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| - locali uso deposito/box/garage : | € 21.000,00;  |
| - locali uso deposito/box/garage : | € 32.400,00;  |
| - locale uso abitazione:           | € 37.500,00.  |
| • <b>piano primo:</b>              |               |
| - locali uso abitazione:           | € 110.256,00; |
| - locali uso abitazione:           | € 51.100,00;  |
| - locali uso abitazione:           | € 52.390,00;  |

---

Per un valore complessivo di € 304.650,00\* .

\* Valori arrotondato

### **QUESITO**

***l) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.***

### **RISPOSTA AL QUESITO**

Vedi ALLEGATO 3a e ALLEGATO 3b.

### **QUESITO**

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

### **RISPOSTA AL QUESITO**

Tra i beni che si andranno a trasferire non sono presenti beni assoggettabili ad IVA in quanto gli stessi sono di proprietà di soggetti privati.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria in una copia originale oltre che in supporto informatico digitale per come richiesto al **quesito o)** dell'Ordinanza di nomina del CTU ed inoltre inviata alle parti interessate per come disposto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione al **quesito n)** dell'Ordinanza appena citata. Ritenendo di aver correttamente assolto il mandato ricevuto, restando in attesa per ulteriori chiarimenti ove necessari, rimetto nelle mani della S.V.I. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari le presente relazione di consulenza.

**ALLEGATO 1** : Verbale di sopralluogo

**ALLEGATO 2** : Visure - Ispezioni ipotecarie - Planimetrie catastali

**ALLEGATO 3a** : Planimetrie di rilievo

**ALLEGATO 3b** : Planimetrie da progetto depositato in comune (richiesta concessione edilizia 1988)

**ALLEGATO 3c** : Documentazione fotografica

**ALLEGATO 4** : Accatastamento della variazione relativa al sub 5 (una unità immobiliare divisa in due unità immobiliari)

**ALLEGATO 5** : Documentazione reperita presso il comune di Caulonia :  
UFFICIO TECNICO -AREA TRIBUTI (attivazione ici e tarsu)

**ALLEGATO 6** : Attestazione energetica e costi di adeguamento energetico

**ALLEGATO 7** : Comunicazioni rinvi - Raccomandate

Caulonia (RC), li 3/08/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio