

STUDIO TECNICO  
dott. arch. Maria Antonietta Febbraio  
Via Tripoli, 10  
89044 Locri (RC)  
tel. 3294183406  
email:mafebbraio@oappc-rc.it

## TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

RELAZIONE DEL C.T.U. nel procedimento di esecuzione tra Prisma SPV SrL/  
XXXXXXXX XXXX XXXX XXX

R. G. E. S. : 37/2023

G. Esec.: dr.ssa Cardona Giuseppe

Rinvio udienza: 12/02/2024

Oggetto: Valutazione immobili

### Premesso

- che il 19.08.2023 la sottoscritta arch. Maria Antonietta Febbraio veniva nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

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

- a. Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b. descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e verifichi la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati 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 di 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. descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea

documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e verifichi la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

k. 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'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 della demolizione);

k. evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione

energetica;

l. determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in 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 predetto, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

p. alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità

immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli pezzi di stima (al netto dei costi sopra citati);

- q. 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 proseguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r. depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- 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).

- che in data 18.11.2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali;

Ciò premesso

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

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RISPOSTA AL QUESITO a) “prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale”

La sottoscritta insieme al custode avv. Luigi Giuseppe Greco in data 17.11.2023 ha valutato la documentazione ipocatastale: è stata riscontrata la presenza dell'atto di pignoramento per il fabbricato in questione, mentre era assente la documentazione catastale, che la sottoscritta ha recuperato tramite visura

catastale.

Pertanto la documentazione ipocatastale è completa.

RISPOSTA AL QUESITO b): “descrive compiutamente gli immobili pignorati...”

Il bene oggetto di stima consiste in:

un immobile con struttura portante in cemento armato sito in Locri ex via Erasippe, 33, adesso è via Virgilio, 25 int. 5 al I piano fuori terra ; facente parte di un fabbricato a 5 piani fuori terra (piano terra rialzato più 4 piani) oltre lo scantinato. L'immobile non è fornito di ascensore, ed è destinato a civile abitazione. Esso è costituito da 4 camere oltre cucina, due bagni e disimpegno, un ripostiglio e una dispensa. Nell'immobile originariamente era presente un terrazzino che si affacciava su Via Virgilio; su tale superficie oggi è realizzato un bagno. L'immobile originariamente è stato costruito dalle Ferrovie dello Stato per i propri dipendenti negli ultimi anni 70.

L'immobile dell'esecutato (piano primo fuori terra) è riportato in catasto al foglio 25 particella 916 sub 5 categoria A/3 classe 2.

I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellenato di media qualità.

I pavimenti dei bagni sono in ceramica di media qualità, gli intonaci interni sono passati a fracassino, e trattati con idropittura, mentre gli intonaci esterni sono scadenti; le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle per una altezza di circa due metri. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia. Nell'appartamento vi è l'impianto di riscaldamento, ma non funzionante.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo, alluminio con avvolgibili. L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,88 metri. L'appartamento pur necessitando di interventi di manutenzione si

presenta in discrete condizioni. Al piano più basso che è in parte interrato, sono presenti dei vani adibiti a cantina di cui il N. 4 di altezza pari a 2,25 m e di mq 4,95 è di esclusiva pertinenza del sub 5; nel N. 4 vi è un'apertura con inferriata per presa d'aria dall'esterno; nel piano sottostrada è presente anche un locale condominiale adibito a lavanderia.

L'appartamento è inserito in un complesso immobiliare usato ad abitazione.

L'intero complesso immobiliare si presenta con una unica scala che serve due appartamenti a piano per complessivi 5 piani oltre scantinato. Vi è un cortile condominiale per tutto il perimetro del fabbricato utilizzato a parcheggio interno.

La superficie lorda compresi i muri perimetrali è di circa mq.114,00.

I confini dell'immobile di cui al foglio 25, particella 916 sub 5 sono: 1) cortile interno condominiale 2) vano scala e sub 6, 3) cortile interno condominiale, 4) cortile interno condominiale.

Mentre il locale cantina afferente al sub 5 riportato in catasto al foglio 25 particella 916 confina con vano cantina di cui la proprietà è il sub 4, vano scale, corridoio di accesso alle cantine e con corte comune.

c) QUESITO: "Indichi l'intestazione catastale dei beni...."

L'immobile sito in Locri in catasto è così intestato:

XXXXXX XXXXX XXXX nato a XXXXXX (RC) il 12/01/1971, (Locri Foglio 25 particella 916, sub 05). L'immobile è stato realizzato dalle Ferrovie dello Stato negli anni 70 in autonomia, ovvero ai sensi della legge vigente al momento della realizzazione, le Ferrovie dello Stato erano esentate dal chiedere l'autorizzazione al Comune di Locri. Non risulta che l'immobile in

questione sia dotato del certificato di abitabilità.

d) QUESITO: “dia conto dell’attuale stato di possesso del bene...”

L’ immobile di cui al Sub 05 particella 916 foglio 25 è occupato dall’esecutato.

e) QUESITO:”evidenzi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri”

Non vi sono formalità, vincoli. Vi è un debito di XXXXXXXX XXXX nei confronti del condominio di 930,93 €.

f) QUESITO: “Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale”

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

g) QUESITO:”dia conto dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale”

Non vi sono formalità, vincoli e oneri se non un debito condominiale di 930,93€;

h) QUESITO: ”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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

non sono previste spese fisse di gestione o di manutenzione su spese straordinarie. Vi è un debito condominiale di 930,93 €;

i) QUESITO: “ 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”;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico ne il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà;

j) QUESITO: “ in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 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 della demolizione)”;

L’immobile è stato realizzato dalle Ferrovie dello Stato. L’autorizzazione a costruire per legge è stata gestita internamente all’ente Ferrovie dello Stato, pertanto non vi è il progetto depositato all’ufficio tecnico del Comune di Locri. La sottoscritta ha effettuato delle indagini al dipartimento delle Ferrovie a Reggio

Calabria senza nessun esito.

Nell'immobile di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXX vi è una diversa disposizione delle stanze rispetto alla pianta catastale depositata all'Agenzia per il Territorio, però non vi è aumento di volumetria e pertanto l'immobile è regolare ai sensi della legge vigente.

k) QUESITO: "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"

L'immobile in premessa non è dotato di attestazione di certificazione energetica; lo stesso immobile può essere dotato del certificato di attestazione energetica al costo di euro 300,00 oltre IVA.

l) QUESITO: "Determini il valore commerciale degli immobili ..."

1) L'immobile sito in Locri (RC) è così composto:

Immobile Piano I fuori terra: Foglio 25 particella 916 sub 05 di mq 114,00.

Per la valutazione si è tenuto conto che:

- l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione;
- l'ubicazione dello stesso, in vicinanza del Tribunale di Locri;
- le condizioni intrinseche e estrinseche dell'immobile sono discrete;

si è tenuto anche presente delle condizioni del mercato immobiliare in questo periodo che pur risentendo della crisi economica non esclude l'appetibilità del bene;

consultando le tabelle pubblicate dall'UTE si ha tenuto conto:

- a) che l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico;
- b) stato d'uso e di manutenzione discreto;
- c) stato di possesso, è utilizzato dall'esecutato;
- d) non ha oneri e vincoli giuridici;

per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto si considera una riduzione del 5% del valore stimato.

Piano I F.T. (foglio 25 particella 916 sub 05) :

mq 114,00 x 750,00 €/mq = € 85500,00

m) QUESITO: "Per i fabbricati rediga le planimetrie"

La planimetria è allegata alla relazione.

n) QUESITO: "Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA"

Non vi sono beni assoggettabili ad IVA

#### RIEPILOGO:

Catasto	Comune	Foglio	part.	sub	Piano	mq.	Prezzo €/ mq.	Valore pieno €	Valore ridotto del 5% €
Urbano	Locri	25	916	05	Piano primo F.T.	114,00	750,00	85500,00	81225,00

Il C.T.U. deposita in cancelleria la presente relazione che si compone di 11 pagine dattiloscritte, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Locri, 08.01.2024

Il C.T.U.  
Arch. Maria Antonietta Febbraio