



TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. R.G 15/2023

Giudice Es.: Dottoressa Martina Castaldo

TRA: [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL
GIUDICE

Nomina

Il sottoscritto, Geom. Pianificatore Urbanista Gianfranco Arone, con studio tecnico in Locri alla Via G. Marconi n° 25, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con N° 2652, al collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Reggio Calabria al n. 2506, ed a quelli dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Locri, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice D.ssa Martina Castaldo, nella causa n° **15/2023**, a tal fine ha presentato giuramento di rito in data 12/05/2023, fissando le operazioni di sopralluogo per giorno 26/05/2023.

Quesiti

I quesiti formulati dal giudice in data 05.10.2020 sono:

- a) *Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;***
- 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 o 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 restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici od 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 eventuale 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 sono 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'art.40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 5 anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto per la demolizione);

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

l) determini il valore commerciale 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 i 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 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) formulati **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 procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica



certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria;

q) depositi senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, dvd) preferibilmente in formato word per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

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

Premessa:

Per l'espletamento del suddetto incarico sono state fissate le operazioni peritali per giorno 26.05.2022, presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, previa convocazione alle parti.

Come si può evincere dall'allegato verbale di sopralluogo, oltre allo scrivente, era presente [REDACTED]

[REDACTED] e l'Avv. Luisa Sorrenti nella qualità di Custode.

Operazioni Peritali

Lo scrivente, al fine di evadere l'incarico conferitomi, ha eseguito un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi in riferimento alla costruzione oggetto di esecuzione.

Risposta ai quesiti:

quesito a) Al fine di verificare la completezza ipocatastale lo scrivente ha effettuato in data 29.07.2022 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria le visure ipocatastali sui beni oggetto di causa, dalle succitate visure dal periodo 24/03/1992 al 29/07/2022 è emerso che l'immobile identificato al **foglio di mappa n. 13 p.lla 1 sono presenti le seguenti formalità:**

1. TRASCRIZIONE del 23/03/2004 - Registro Particolare 3531 Registro Generale 4738
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - SEZ. DISTACCATA DI Repertorio 38/2004 del 12/02/2004

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

2. TRASCRIZIONE del 06/02/2014 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 2893



Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 49140/16846 del 09/01/2014

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 851 Registro Generale 13098

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 349 del 21/04/1995

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 4488 Registro Generale 6070

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 161 del 06/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito b) Come si può evincere dall'allegato elaborato grafico, la costruzione oggetto di esecuzione immobiliare, trattasi di un fabbricato di antica costruzione a due piani fuori terra realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e copertura a tetto a falde inclinate.

Il fabbricato è regolarmente censito presso l'Agenzia del territorio di Reggio Calabria con categoria catastale A/4 classe 2 ed è identificato con il subalterno 1, particella n° 205 del foglio n° 6.

Foto 1: inquadramento fabbricato in oggetto con confinanti

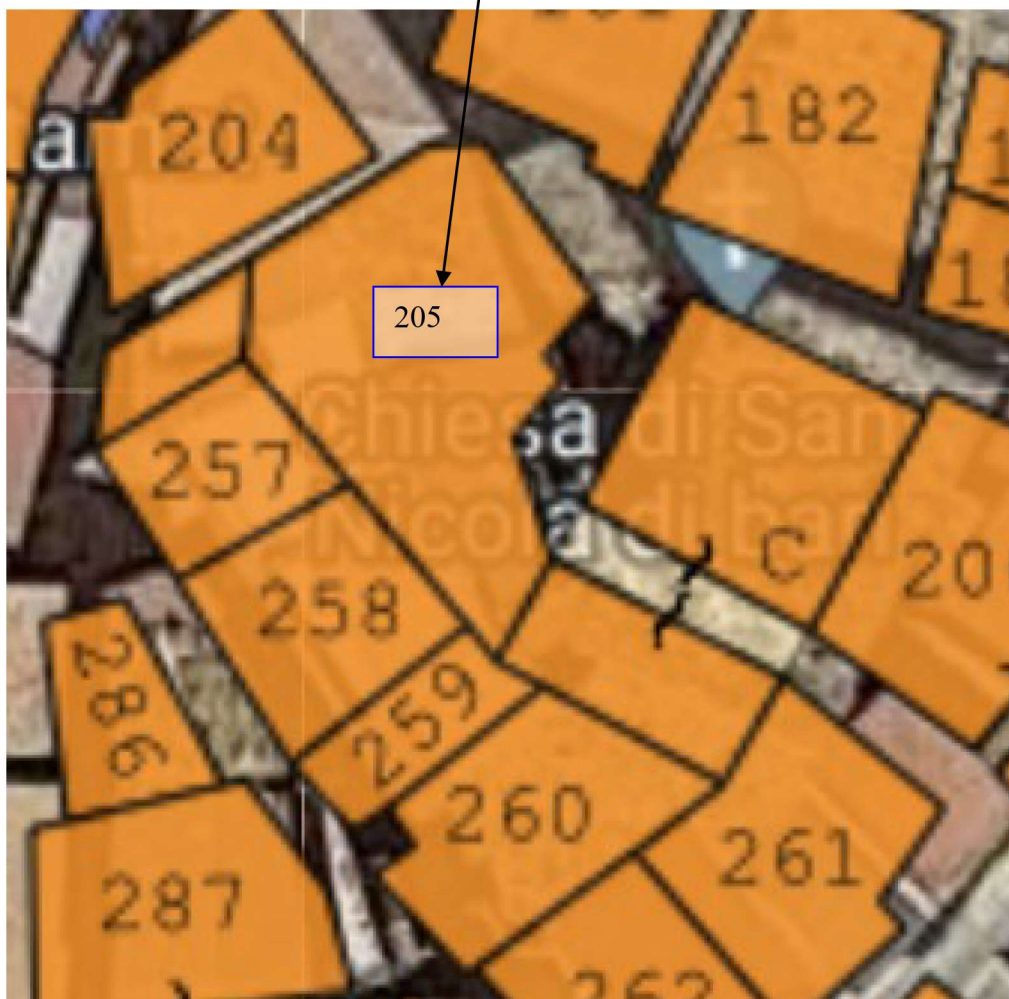


Foto 2-3: vista esterna fabbricato in oggetto



Foto 4-5: vista esterna fabbricato in oggetto



Foto 6-7: vista interna piano terra fabbricato in oggetto



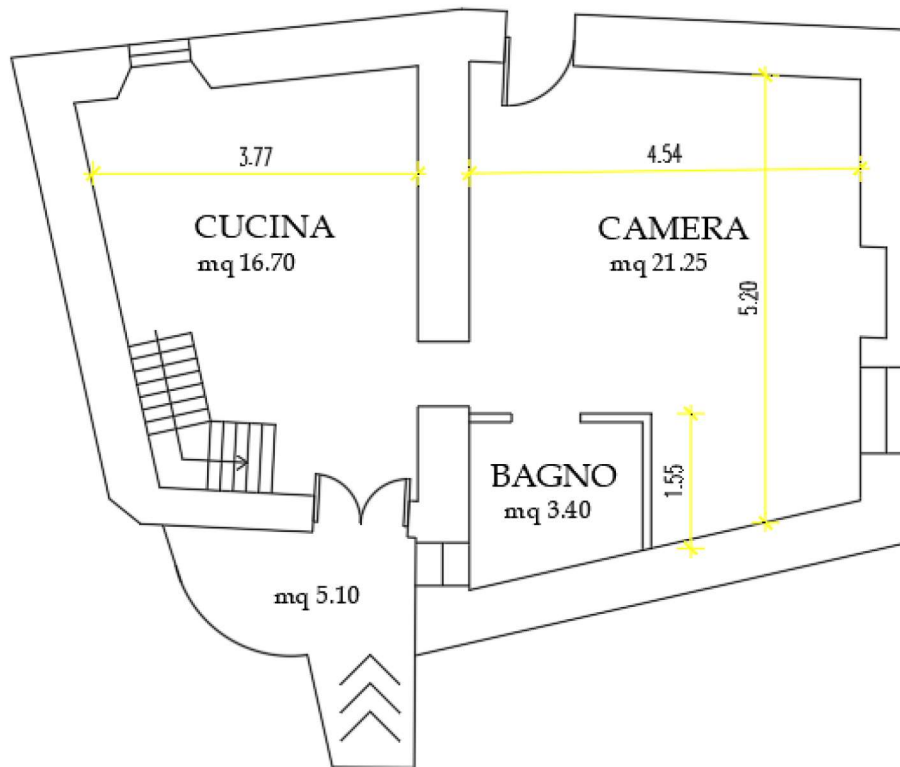
Foto 8-9: vista interna piano primo fabbricato in oggetto



PLANIMETRIE FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI

PIANTA PIANO TERRA

h = mt 2.80 scala 1:100



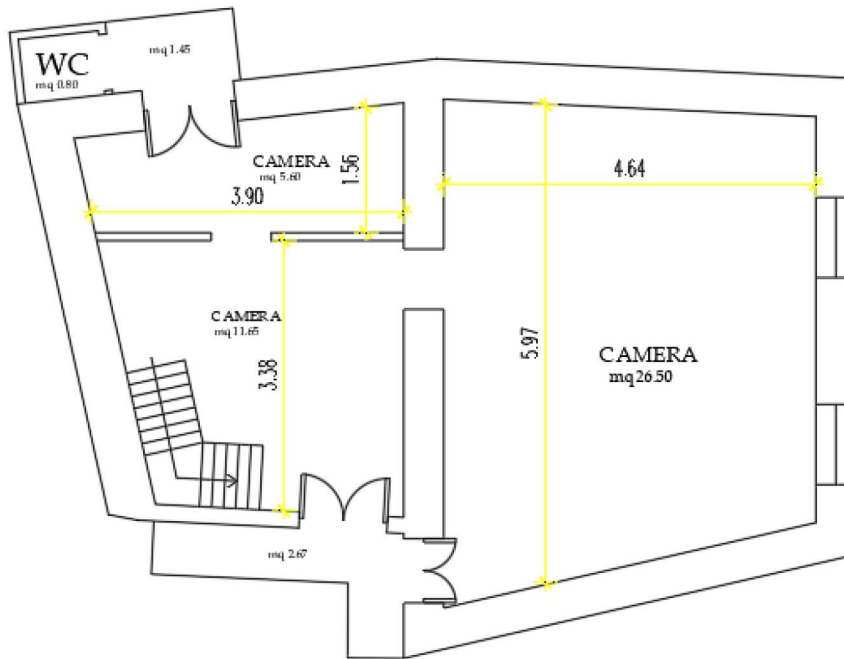
SUPERFICIE LORDA = mq 62.40

SUPERFICIE UTILE = mq 41.35

BALCONI E SIMILI = mq 5.10



PIANTA PIANO PRIMO
h = mt 2.70 scala 1:100



SUPERFICIE LORDA = mq 62.55
SUPERFICIE UTILE = mq 44.55
BALCONI E SIMILI = mq 4.12

Quesito C) l'intestazione catastale del fabbricato identificato catastalmente al foglio di mappa n. 6 p.la 205 sub 1 piano T-1, oggetto delle presente Esecuzione Immobiliare risulta essere come di seguito indicato:

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☉	6	205	1	STRADA SAN NICOLA n. 2 Piano T - 1		A04	02	4,5 vani	R.Euro:113,88		

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati

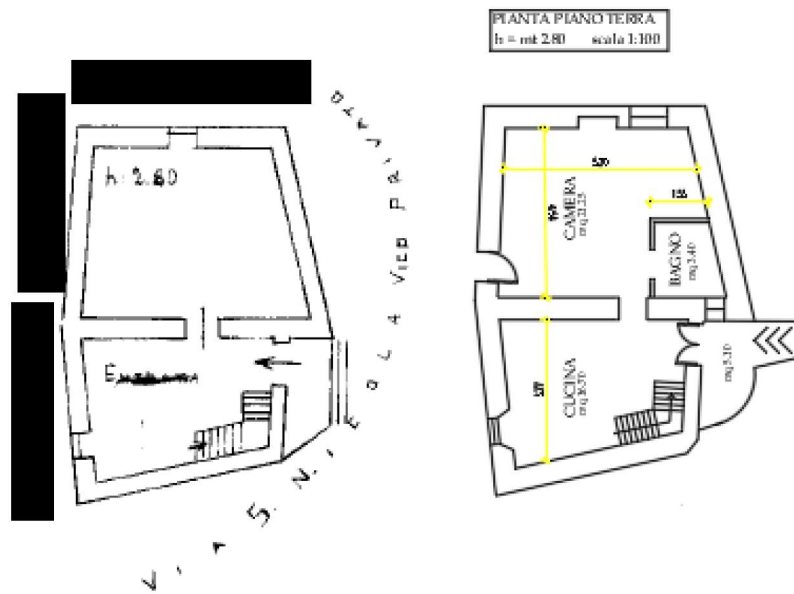


Il fabbricato, risulta conforme al primo accatastamento datato 1939, pertanto conforme al regolamento urbanistico in quanto all'epoca della realizzazione della costruzione non vi era necessità di permesso per l'edificazione.

Le difformità riscontrate riguardano esclusivamente qualche tramezzo interno (costituzione di servizio igienico al PT).

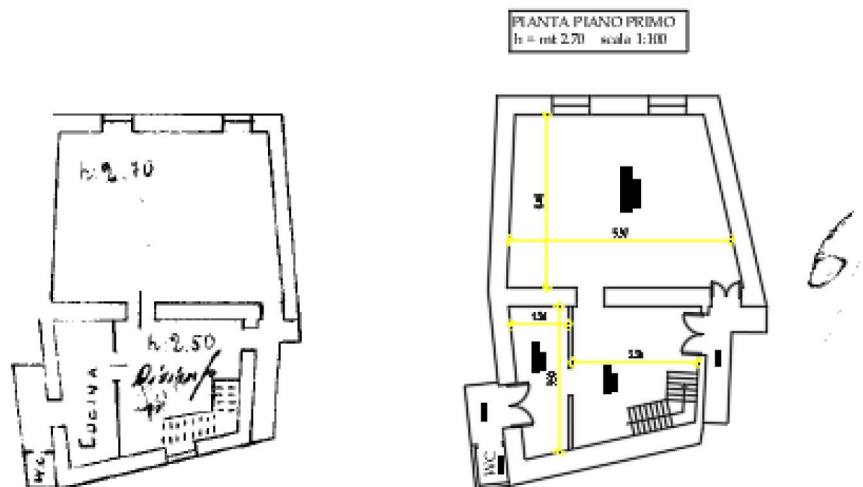
RAFFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

P. 1^o



P. 2^o

SOPRABASTANTE P. 1^o



Quesito d) i beni oggetto della presente esecuzione, al momento del sopralluogo risultano essere abitati dalla [REDACTED].

Quesito e) Non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito f) il fabbricato oggetto della presente esecuzione, rientra nel centro storico del comune di Monasterace;

Quesito g) non risultano formalità di natura condominiale;

Quesito h) non risultano spese fisse di gestione;

Quesito i) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico;

Quesito j) Dal sopralluogo effettuato e dalle ricerche sulla documentazione che identifica il fabbricato in oggetto, non si sono riscontrate opere abusive, difatti, come detto in precedenza la costruzione è stata realizzata in epoca antecedente al 1942 come dimostra la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di RC datata 06/11/1939.

Quesito k) l'immobile non risulta essere dotato di prestazione energetica, ma questa può essere comunque calcolata.

Quesito L) Si ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sulla base degli elementi reperiti e sentiti gli operatori del luogo. La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno contattare direttamente alcune Società Immobiliari della zona nonché delle Agenzie specializzate, per attribuire un giusto valore di mercato, inoltre si è tenuto conto delle tabelle OMI fornite dall'Agenzia delle Entrate, per il comune di Monasterace.

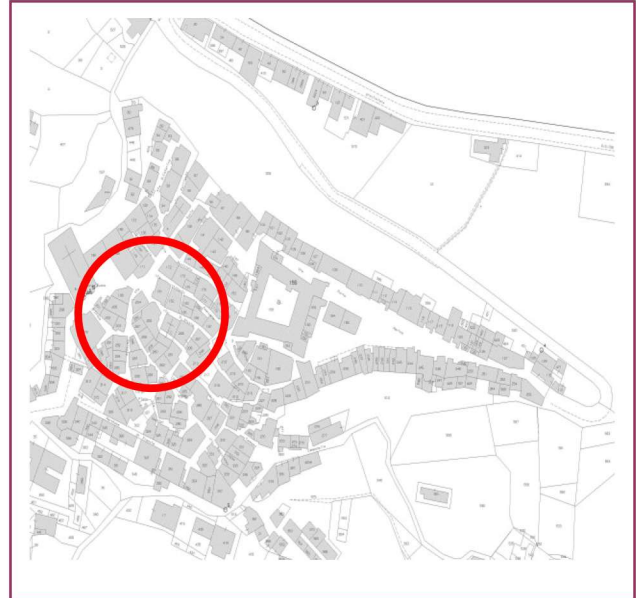
UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

- Zona centrale - Centro Storico;



- Il fabbricato in oggetto, è raggiungibile a mezzo di strada Provinciale che si diparte dalla SS 106 e dalla frazione Marina che si sviluppa sulla stessa SS 106 Jonica Metaponto-Reggio Calabria;
- Centro Storico, epoca medievale di costruzione (XV – XVI secolo), struttura portante in muratura di pietra e leganti di natura argillosa, destinazione prevalente del contesto abitazioni.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Centro Storico. Non è consentita alcuna possibilità edificatoria, ampliamento, o concessione edilizia ad edificare, in quanto sottoposto al vincolo del Ministero dei Beni Culturali.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione del fabbricato in oggetto, allo stato, si presenta in cattivo stato di manutenzione, sia dal punto di vista strutturale architettonico e impiantistica. Occorrono interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.



Procedimento di stima:

$$Vumb = v_0 * Cd * Ca * Ce * Ct * Cp * Cpo * Ctec * Csc$$

Dove:

Vumb = valore unitario di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

Cd = coefficiente di destinazione

Ca = coefficiente di età

Ce = coefficiente per tipologia

Ct = coefficiente di posizione

Cp = coefficiente per panoramicità – orientamento

Cpo = coefficiente per caratteri tecnologici

Csc = coefficiente dello stato di conservazione.

$$Vm = Vumb * Sp$$

Dove

Vm = valore del bene oggetto di stima

Vumb = valore unitario di mercato del bene oggetto di stima

Sp = superficie del bene oggetto di stima

VM= €180,00/mq

L'utilizzo delle formule sopra specificate permette di ottenere il valore di mercato del bene oggetto di stima per comparazione diretta:

Tenendo in considerazione lo stato di fatto e conservativo, il valore è come di seguito indicato nella sottostante tabella:

Proprietà	foglio	p.lla n.	Sub	Categoria	Sup.Lorda mq	€/mq	totale €
██████████	6	205	1 PT	A/4	62.40	180,00	11.232,00
██████████	6	205	1 P1	A/4	62.55	150,00	9385,50
						Totale	20614,50

Il valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione è di € 20614,50 che si arrotonda ad **€ 20.600,00.**



CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in: **€ 20.600,00** (ventimilaseicento/00).

Quesito m) Le planimetrie del fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare state redatte a seguito di rilievo metrico e rappresentate nell'allegato elaborato grafico .

Quesito n) i beni oggetto di perizia non sono assoggettabili ad IVA;

Sulla base di quanto sopra espresso, lo scrivente specifica che il fabbricato è identificato con il **sub 1 p.Ila 205 del foglio n° 6**, come indicato nella tabella di riepilogo stima, ed il lotto oggetto di vendita viene così costituito:

UNICO LOTTO: fabbricato a due piano fuori terra sito in Monasterace (RC) alla Via , identificato al foglio 6 p.Ila 205 sub 1 di proprietà [REDACTED], valore **€ 20.600,00.**

Tanto doveva lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli.

Locri 03.10.2023

Il C.T.U

Dott. Pian. Urb. Gianfranco Arone

