

ORIGINALE

TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA GIUDIZIARIA N. R.G.Es.

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ELISA VINCENZUTTI

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

IMMOBILE SITO IN SIDERNO (RC)

C.U. SIDERNO - FOGLIO 30 PART. 529 SUB. 18

IL C.T.U.

Ing. C

TRIBUNALE DI LOCRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA GIUDIZIARIA REG. GEN. ESEC. N.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. 'r

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA E DI STIMA

Redatta dal sottoscritto Ing. (_____) io, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. _____ con studio in Siderno, via dei Garofani 8, nominato CTU nella causa di cui sopra.

NOMINA E PRESTAZIONE DEL GIURAMENTO:

Con ordinanza giudiziale del 15/10/2018, la Dott.ssa _____ i, Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto CTU Ing. _____ che in data 18/10/2018 ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

RISPOSTA AI QUESITI

a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

In sostituzione alla documentazione ipocatastale, così come previsto dall'art.567 cpc, è presente una certificazione notarile redatta dal Notaio in Castel Volturno dott.ssa Maria Landolfo già allegata agli atti, completa di quanto richiesto dalla legge.

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;

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato ubicato in zona centrale del comune di Siderno, completamente urbanizzata, e ricadente nella sottozona B1 "Zona satura di adeguamento edilizio" della Variante del P.R.G. L'edificio, realizzato all'incrocio tra il Corso della Repubblica e la via W.Tobagi, è a tre piani fuori terra e la struttura portante è realizzata in c.a..

Esso è di remota costruzione essendo realizzato nel 1962. Il fabbricato si affaccia sul Corso della Repubblica con un prospetto che è rivestito da materiale ceramico e quindi tale facciata si presenta in discrete condizioni. Essendo il fabbricato realizzato da circa 57 anni, avrebbe bisogno di un intervento manutentivo straordinario per risolvere problemi dovuti ad infiltrazioni presenti sul lastrico solare, per rimuovere dalle altre facciate l'intonaco ammalorato.

L'unità immobiliare, pignorata, è oggi identificata al NCEU con il foglio 30 - particella 529 - sub.18 - cat. A/2.

Tale unità immobiliare deriva dalla fusione di due appartamenti, uno al primo piano in passato identificato con il sub.5 (immobile oggetto di ipoteca) ed uno al piano terra dotato di corte esclusiva precedentemente identificato con il sub.10. Trattasi oggi di un appartamento su due livelli, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna in c.a. e di cui è stata fatta la fusione nel sub.18.

BENE IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO:

Dall'Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 6 settembre 2016 in danno a .

e a favore di Spa risulta sottoposto a pignoramento il seguente bene immobiliare:

- Appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Siderno (RC), al foglio 30, particella 529, subalterno 18, categoria A/2, vani 10,5 (già foglio 30, particella 529, subalterno 5, categoria A/2, vani 5.5)

OPERAZIONI PERITALI:

Il sottoscritto CTU ha comunicato con pec del 15/01/2019 (All.1) alle parti

1-

2- :

_____ (esecutati) c/o

l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/01/2019 alle ore 15,00 presso il bene posto a pignoramento. All'ora e alla data stabilita, all'appuntamento, erano presenti gli esecutati, la _____, quali sono state svolte le attività di rilievo dei beni sottoposti a pignoramento.

Dopo aver effettuato anche il rilievo fotografico e redatto il verbale (All.2) alle ore 17.00 il sottoscritto ha chiuso le operazioni peritali.

In giorni e date diverse il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno (All.3) e presso l'Ufficio del Catasto a Reggio Calabria per l'esame degli atti ufficiali conservati e per la richiesta ed il successivo rilascio dei documenti necessari per le risposte ai quesiti formulategli.

Tale sub.18 (in conformità con quanto riportato nel pignoramento) è servito oggi da due accessi, uno al piano terra (zona giorno) da via W. Tobagi e l'altro al piano primo (oggi zona notte) dal Corso della Repubblica.

Dal primo accesso si accede all'appartamento passando dalla corte esclusiva (giardino). L'accesso, condominiale, dal Corso della Repubblica, che si ritiene secondario per il sub.18, avviene tramite una corte comune che conduce a due vani scala. Il secondo vano scala che serve oltre al sub.18 un'altra unità al secondo piano (di proprietà altrui) risulta mal conservato in quanto sulle pareti sono presenti macchie dovute ad infiltrazioni, tracce murarie chiuse con intonaco ma non rifinite e tinteggiate e distacchi di alcuni battiscopa.

L'appartamento si presenta in buone condizioni (vedere foto All.4), la pavimentazione di entrambi i livelli è in parquet e gli infissi sia esterni che interni sono in legno. Al primo piano sono presenti persiane in legno mentre al piano terra scuri in alluminio.

L'appartamento è dotato di impianti: idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento e di condizionamento con split.

Al piano terra sono presenti un soggiorno, una cucina, due bagni e un ripostiglio. Al primo piano, zona notte, sono presenti tre stanze da letto, due bagni e un soggiorno (vedere planimetria All.5 con superficie). Tutti i bagni si presentano completi di sanitari e le pareti rivestite con piastrelle di discreta qualità.

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;

L'unità immobiliare, pignorata, è oggi identificata al NCEU con il foglio 30 - particella 529 - sub.18 - cat. A/2 - classe 2 - consistenza 10.5 vani - rendita euro 732,08.

Le certificazioni catastali aggiornate (estratto di mappa, visura catastale e planimetria catastale) sono riportate in allegato (All.6).

Agli atti del Comune di Siderno il sottoscritto ha trovato i seguenti documenti:

- a) copia del nullaosta del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 37344 del 13.11.1959 per una costruzione di un fabbricato a 3 piani (All.7).
- b) Certificazione del 16.12.1959 a firma dell'Ufficiale Sanitario che il fabbricato a piano terra agli effetti igienico-sanitario è abitabile a far data del 01.12.1959 (All.8).
- c) Certificazione del 01.04.1963 a firma dell'Ufficiale Sanitario con indicazione che il fabbricato a due piani costituiti da dieci vani ed accessori al primo piano e a dieci vani ed accessori al secondo piano è stato accertato abitabile agli effetti igienico-sanitario (All.9).

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; chiedi 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;

Il bene oggetto di pignoramento è in possesso della esecutata sig.ra [redacted] che ci vive con il proprio nucleo familiare. La sig.ra [redacted] possiede il diritto di usufrutto mentre i tre figli [redacted] - conviventi - possiedono ciascuno rispettivamente 1/3 della nuda proprietà.

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;

In fase di sopralluogo la sig.ra [redacted] ha dichiarato nel verbale di inizio operazioni peritali (All.2) l'inesistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

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

Non vi sono sull'immobile vincoli storici, artistici o alberghieri e non sono presenti 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;

La sig.ra _____ come detto prima inoltre ha dichiarato nel verbale di sopralluogo (All.2) che con i proprietari dei restanti subalterni del fabbricato non si sono mai costituiti condominio e che quindi non è presente la figura di amministratore condominiale.

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;

La sig.ra _____ ha dichiarato, anche, (All.2) che non sono presenti spese fisse di gestione e ne sono previste spese straordinarie.

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;

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha riscontrato delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (vedere All.10 - confronto tra planimetrie) e precisamente sulla corte esterna al piano terra lato N-O è presente un ampliamento al fabbricato che non è riportata sulla planimetria catastale e che non risulta presente agli atti del Comune. Questo corpo di fabbrica, oggi adibito a cucina, bagno e ripostiglio, a detta della proprietaria (All.2) trattasi di un corpo di fabbrica sempre esistito sin da quando è stato edificato l'intero fabbricato.

Non avendo elementi per risalire all'epoca di realizzazione di questo corpo di fabbrica il sottoscritto procederà con due valutazioni, una ipotizzando che tale corpo di fabbrica sia di remota costruzione antecedente all'entrata in vigore della cosiddetta legge ponte del 01/09/1967 e l'altra ipotizzando che sia stato realizzato successivamente e che quindi trattasi di opera abusiva oggi non sanabile.

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

L'immobile pignorato non è, allo stato attuale, dotato di attestazione di prestazione energetica. Questa attestazione può comunque essere redatta da un tecnico abilitato.

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);

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato il sottoscritto fa riferimento alle quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare):

Anno 2018 - 2° semestre

Comune di Siderno (RC)

Zona C1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazione civile	Normale	690	890	L

Calcolo del valore normale immobile:

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

valore normale unitario = valore OMI min + (valore OMI max - valore OMI min) x K

Determinazione valore K:

$$K=(K1+3K2)/4$$

Dove

K1 (taglio superficie)=0 oltre i 150mq

K2 (livello di piano)=0.3 media coefficienti tra piano terra e piano primo

$$K=(3 \times 0.3)/4=0.225$$

$$\text{valore normale unitario} = 690 + (890 - 690) \times 0.225 = 735 \text{ €/mq}$$

Determinazione valore di mercato

Per come già detto al punto j) il sottoscritto ha riscontrato a piano terra, durante il sopralluogo, un corpo di fabbrica, insistente sulla corte, adiacente all'unità immobiliare non riportato nella planimetria catastale. Quindi il sottoscritto procederà con due valutazioni:

Caso 1) ipotizzando che tale corpo di fabbrica sia di remota costruzione antecedente all'entrata in vigore della cosiddetta legge ponte del 01/09/1967.

Determinazione valore di mercato - caso 1			
A1	Superficie coperta	mq	263.90
A2	Superficie balconi	mq	10.75
A3	Superficie scoperta	mq	85.10
A4	Superficie commerciale (A1+30% A2+10% A3)	mq	275.65
A5	Prezzo unitario	Euro	735
A6	Valore di mercato (A4xA5)	Euro	202.590,00

Caso 2) ipotizzando che il corpo di fabbrica sia risalente ad un'epoca successiva alla legge ponte del 01/09/1967 e che quindi trattasi di opera abusiva oggi non sanabile. Si procederà detraendo al valore di mercato il costo di demolizione (All.11 - computo metrico)

Determinazione valore di mercato - caso 2			
A1	Superficie coperta	mq	210.10
A2	Superficie balconi	mq	10.75
A3	Superficie scoperta	mq	138.90
A4	Superficie commerciale (A1+30%A2+10%A3)	mq	227.20
A5	Prezzo unitario	Euro	735
A6	Costo demolizione ampliamento	Euro	6.954,50
A7	Valore di mercato (A4x A5-A6)	Euro	160.050,00

A parere del sottoscritto non sussiste l'opportunità di frazionare e di procedere alla vendita di più lotti.

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Planimetrie immobile pignorato (All.5).

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

Il bene pignorato non è assoggettabile ad IVA, in quanto non definibile bene strumentale.

ALLEGATI

All.1 - comunicazione pec invito operazioni peritali

All.2 - Verbale inizio operazioni peritali

All.3 - Richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Siderno

All.4 - Rilievo fotografico (n° 27 foto)

All.5 - Planimetrie con superficie

All.6 - Certificazioni catastali aggiornate

All.7 - Copia del nullaosta del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n° 37344 del 13.11.1959 per una costruzione di un fabbricato a 3 piani

All.8 - Certificazione del 16.12.1959 a firma dell'Ufficiale Sanitario che il fabbricato a piano terra agli effetti igienico-sanitario è abitabile a far data del 01.12.1959

All.9 - Certificazione del 01.04.1963 a firma dell'Ufficiale Sanitario con indicazione che il fabbricato a due piani costituiti da dieci vani ed accessori al primo piano e a dieci vani ed accessori al secondo piano è stato accertato abitabile agli effetti igienico-sanitario

All.10 - Confronto tra planimetrie

All.11 - Computo metrico demolizione

SI ALLEGANO INOLTRE ALLA PRESENTE:

n. 1 - Cd-rom contenente: la perizia, le planimetrie e le fotografie.

Nota spese e Competenze

Lo scrivente ritiene di aver risposto ai quesiti postigli e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

In fede

Siderno li 20/05/19

IL C.T.U.

*F.to Ing. Christian DE AGOSTINO

* firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del d.lgs. n. 39/1993