

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 51/2023 RG. Es.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

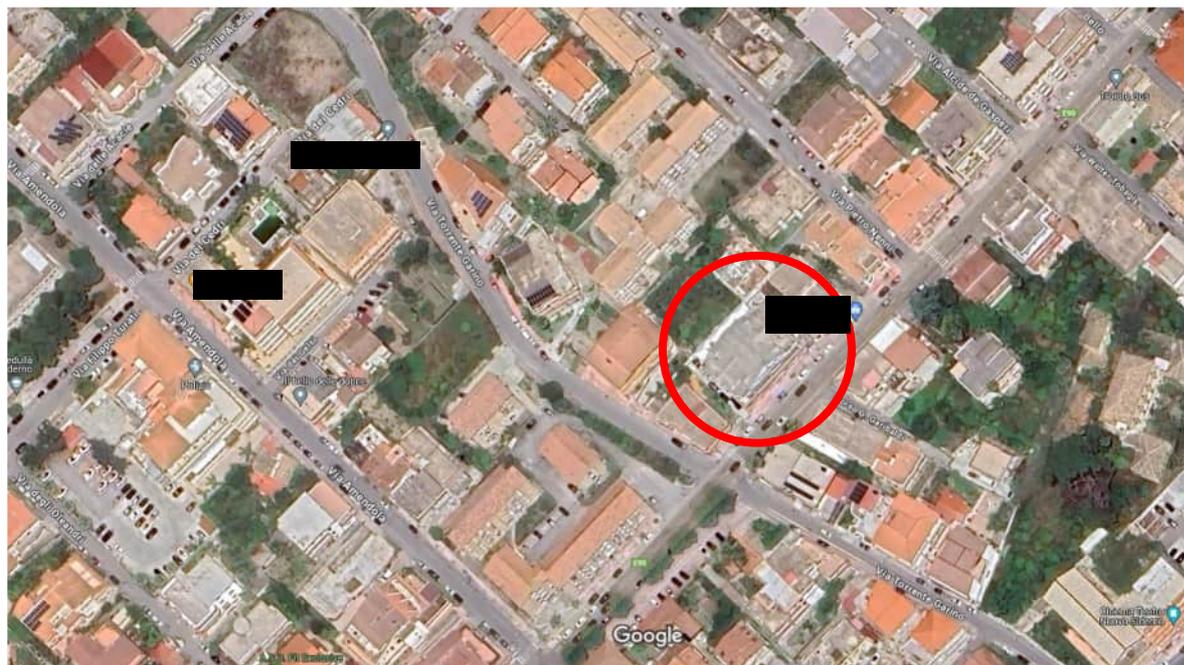
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariagrazia GALATI

PARTE CREDITRICE: [REDACTED]

PARTE DEBITRICE: [REDACTED]

- Udienza del 09.09.2024 (Provvedimento di proroga del 22.04.2024) -

Ubicazione beni immobili pignorati: Comune di **Siderno (RC)**



Via G. Garibaldi, 288

Roccella Ionica, 30.05.2024

CTU incaricato

Arch. Nicola Cosenza

- ELABORATO PERITALE -

1. NARRATIVA

- Con Ordinanza del **02.03.2024**, il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Locri, Dott.ssa Mariagrazia Galati, con riferimento all'Esecuzione n. 51/2023 RG. Es., ha conferito l'incarico di *esperto per la stima dei beni pignorati* al sottoscritto Arch. Cosenza Nicola, regolarmente iscritto all'Ordine degli *Architetti P.P.C.* di Reggio Calabria con il n. A2010.
- Con verbale di accettazione dell'incarico del **05.03.2024** il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento telematico.
- Per maggior riscontro e per completezza della documentazione tecnica relativa al bene pignorato, nel proseguo del proprio mandato il sottoscritto CTU ha fatto richiesta, a mezzo pec, per l'accesso agli atti al *Comune di Siderno* e al *DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI - SETTORE 3 - VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI E SUPPORTO TECNICO – AREA MERIDIONALE – REGGIO CALABRIA* (uffici ex Genio Civile) per i procedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile; ha estrapolato, inoltre, le visure e le planimetrie catastali dal portale *Sister* dell'*Agenzia delle Entrate*.
- Previa comunicazioni alle parti interessate effettuate dal custode giudiziario, nelle date del **21.03.2024** e del **27.03.2024** sono stati vanificati due tentativi di accesso all'unità immobiliare a causa della presenza di un portone condominiale che ne ha impedito l'accesso all'intero fabbricato.
- In data **04.04.2024**, alla presenza degli ispettori e degli agenti del Commissariato Polizia di Stato di Siderno e del titolare della ditta incaricata all'apertura forzata del portone di ingresso, hanno avuto inizio le operazioni peritali.
- In data **08.04.2024**, stante che lo stato dei luoghi evidenziato con le operazioni di rilievo metrico e fotografico era differente da quanto riportato nella documentazione in suo possesso, il sottoscritto CTU ha richiesto ed ha ottenuto ulteriore documentazione tecnica inerente l'immobile ma non presente nel fascicolo precedentemente acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno.
- In data **10.04.2024**, poiché la situazione posta in essere è risultata difforme rispetto a quanto richiesto con l'incarico, il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza all'III.mo Giudice dell'Esecuzione affinché potesse fornire indicazioni a procedere in merito all'oggetto di valutazione.
- In data **12.04.2024**, in risposta alla suddetta istanza, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che per la valutazione *il ctu tenga conto nella stima della situazione attuale (tre unità immobiliari) purché vi sia corrispondenza con il bene pignorato*.
- Nel proseguo delle verifiche, da una visura telematica sul sito dell'*Agenzia delle Entrate*, è emerso che in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978 è stato catastalmente materializzato il frazionamento dell'U.I. oggetto di esecuzione di cui al **sub 20 del Foglio 30 P.IIa 801** con contestuale soppressione dello stesso e con costituzione, in corso di costruzione, dei **subb. 24, 25 e 26**.
- Con istanza del **20.04.2024** il sottoscritto CTU ha chiesto al G.E. la concessione di una proroga per il deposito della relazione.
- Con Provvedimento del **22.04.2024** il G.E., riconoscendo giustificata la richiesta, ha concesso la proroga per il deposito della relazione al **15.07.2024** e ha rinviato l'udienza al **09.09.2024**.

2. QUESITI

- a) *verifichi, prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **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 la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;*
- d) *dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;*
- e) *evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- f) *indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g) *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- h) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j) ***in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente*

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione 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, 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 prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta 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).

3. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base della documentazione depositata agli atti, si è provveduto alla verifica della situazione catastale e ipocatastale, acquisendo le visure aggiornate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale Direzione di Reggio Calabria, ciò al fine di procedere alla verifica delle eventuali variazioni intervenute relativamente all’immobile oggetto di esecuzione.

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti, le indagini di rito espletate e i rilievi eseguiti in sito, hanno permesso di rispondere a tutti i quesiti formulati.

Si riportano in allegato alla presente relazione, elaborati e schemi grafici, fotografie e documentazione ritenuta utile ed integrante della stessa.

Con **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 12 ottobre 2023** – nell’interesse degli Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED] quali procuratori distrattari del sig. [REDACTED] e nell’interesse di [REDACTED] contro [REDACTED] – sono stati pignorati ai danni di S.V.

[REDACTED] alla Via [REDACTED] in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore [REDACTED]

Piena proprietà: Immobile sito nel Comune di Siderno (RC) Corso G. Garibaldi snc identificata al N.C.F. di detto Comune al foglio n. 30 Particella 801 subalterno 20 Piano II°.

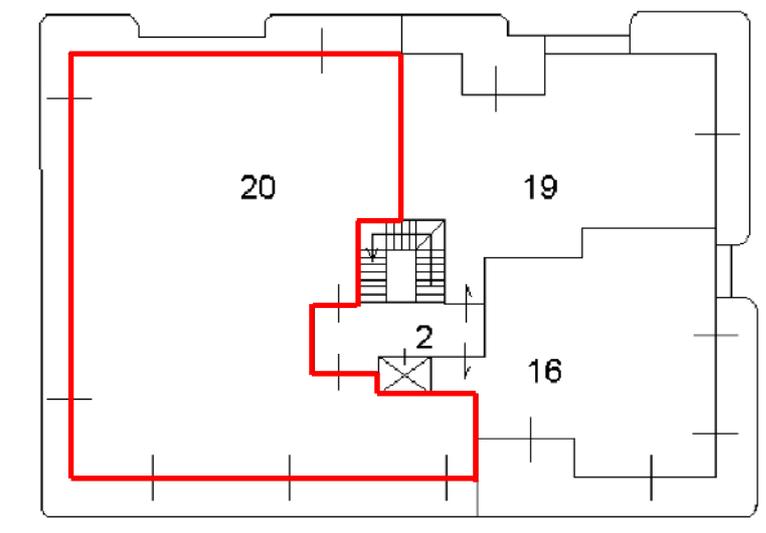
Fino alla data del pignoramento, l’ultima variazione catastale registrata risultava essere quella del 13.07.2017 – Prot. n. [REDACTED] – che riportava in elenco n. 21 subalterni. Relativamente all’U.I. identificata in Catasto al sub 20, presentava i seguenti dati censuari¹:

) Foglio 30 p.IIIa 801 sub 20		Corso G. Garibaldi, snc		Piano Secondo			
Categoria F/3: UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE							
CATEGORIA		CLASSE		CONSISTENZA		RENDITA EURO	
F/3		//		//		//	
Intestazione catastale: [REDACTED]				Proprietà 1/1			

Le operazioni di sopralluogo hanno evidenziato uno stato dei luoghi non corrispondente a quanto riportato sia nell’atto di pignoramento che nelle visure catastali di cui sopra (cfr. planimetria d). In particolare, la presenza di tamponature di divisione interna materializzate con mattoni in laterizio, la predisposizione di n. 3 accessi – privi di portoni di ingresso – e la realizzazione delle tramezzature interne, hanno dimostrato che ci fosse in atto la divisione dell’originaria unità immobiliare in tre unità indipendenti. La conferma di detta ipotesi è stata riscontrata durante il secondo accesso al Comune di Siderno in data 08.08.2024, durante il quale è stata consegnata la copia della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 29.04.2019 Prot. n. 12113** a nome di [REDACTED] indicato come proprietario, relativa al “*Frazionamento delle UI site al secondo piano da tre ui costituite di cinque ui con destinazione d’uso abitazione, mentre al terzo piano da due locali di sgombero costituzione di tre locali*”².

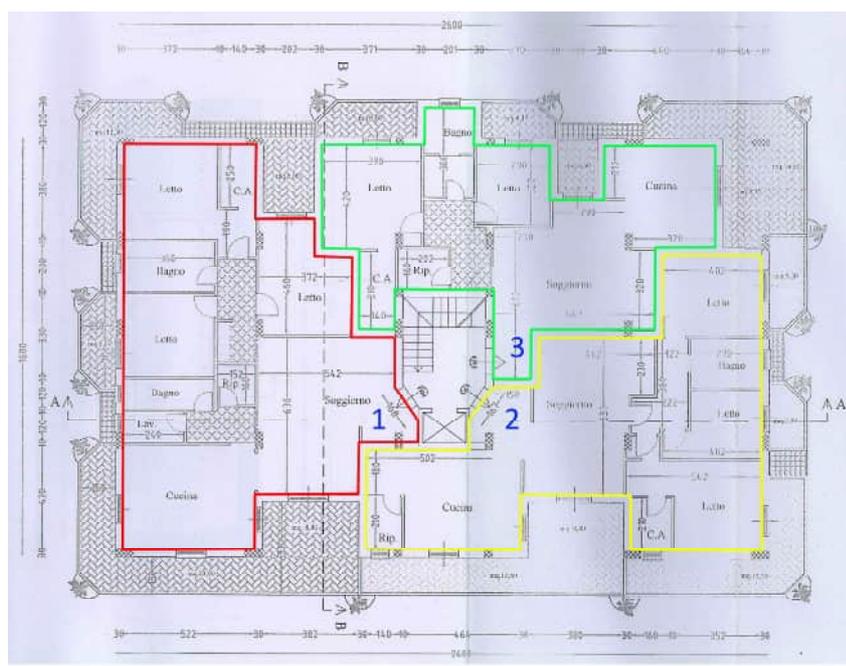
¹ Allegati 1 e 2: Elab. Plan. ed Elenco subb.; Visura: DIVISIONE del sub 17 dle 10/05/2016 Prat. n. RC0066419 che ha dato origine al sub 20
² Allegato 3: Stralcio SCIA Prot. n. 012113 del 29.04.2019

La suddetta S.C.I.A. ha avuto ad oggetto il frazionamento delle unità immobiliari al piano secondo e al piano sottotetto. Per quanto riguarda il piano secondo, nello specifico, è stata prevista la realizzazione di cinque unità al piano secondo in ragione di tre (con destinazione d'uso residenziale) con frazionamento che ha interessato sostanzialmente il solo **sub 20** (cfr. stralcio planimetrico a) essendo la sagoma delle unità immobiliari derivate all'interno dello stesso (cfr. planimetria c).

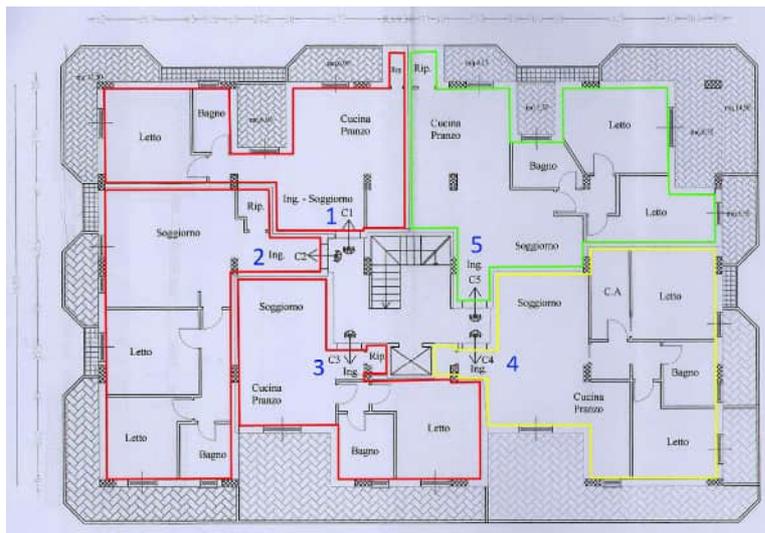


a) PIANO SECONDO - Stralcio dell'elaborato planimetrico del 13/07/2017 Prot. n. RC0084531 – (f.s.)

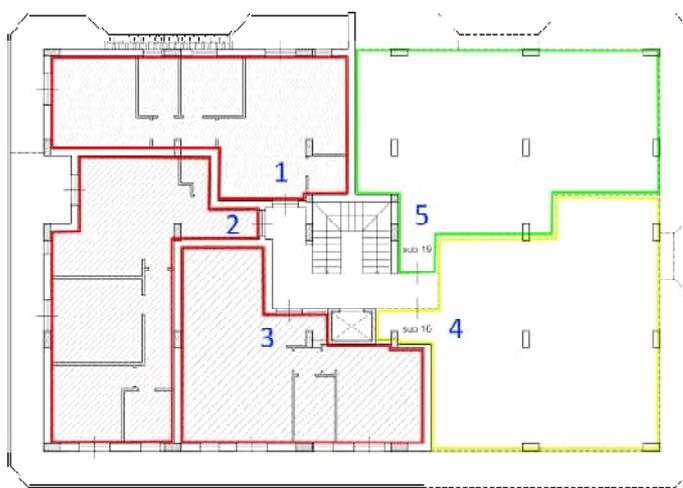
La relazione tecnica descrittiva e gli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. hanno specificato tali proposte di intervento, indicando le modifiche rispetto all'originario progetto approvato con Permesso di Costruire n. 113 rilasciato in data 04.12.2006 (cfr. planimetria b).



b) PIANO SECONDO - Planimetria di progetto: Permesso di Costruire n. 113/2006 – Pratica n. 6158 - (f.s.)



c) PIANO SECONDO - Planimetria di progetto: SCIA del 29/04/2019 Prot. n. 012113 – Pratica n. 3356 - (f.s.)



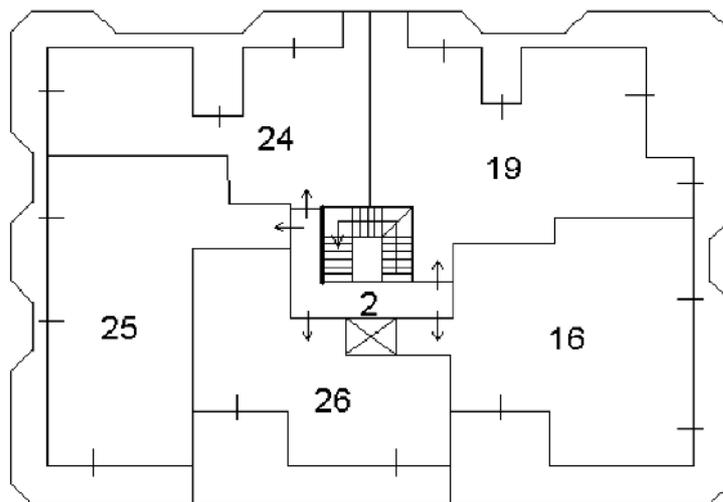
d) PIANO SECONDO - Planimetria di progetto: **Situazione attuale, operazioni peritali del 04.04.2024** - (f.s.)

Tale divisione, in questa fase prettamente urbanistica, è stata materializzata anche catastalmente (seppur non conforme alla situazione attuale ma coerente a quanto presentato con SCIA del 29.04.2019) in seguito alla denuncia di variazione all’Agenzia delle Entrate e successiva registrazione avvenuta in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978³ ad oggetto il frazionamento dell’U.I. di cui al sub 20 con contestuale soppressione della stessa e con costituzione, in corso di costruzione, dei subb. 24, 25 e 26⁴.

Pertanto, così come è stato disposto con l’istanza del 12.04.2024, ai fini della valutazione il sottoscritto CTU farà riferimento alla situazione attuale basata sul frazionamento – sia urbanistico che catastale – in tre unità immobiliari (e non la singola unità immobiliare come da atto di pignoramento) e in coerenza con il bene pignorato. Relativamente al sub 20 pignorato, riferito all’elaborato planimetrico del 13/07/2017 Prot. n. RC0084531, al netto di alcune difformità in termini di rientranze dei muri di tamponamento, vi è corrispondenza della sagoma perimetrale con la situazione attuale costituita dai nuovi subb. 24, 25 e 26 (cfr. planimetria e).

³ Allegato 4: Visura catastale storica post frazionamento

⁴ Allegati 5 e 6: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni di cui al frazionamento Prot. n. RC0045978 del 12.04.2024



e) PIANO SECONDO - Stralcio dell'elaborato planimetrico del 12/04/2024 Prot. n. RC0045978

4. **RISPOSTA AI QUESITI**

4.A - **Quesito a)**

<< verifichi, prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità**; >>

Dalla verifica della documentazione agli atti che il creditore procedente ha depositato, si è potuto accertare che la documentazione ipocatastale risulta non allineata con l'attuale stato di fatto dell'U.I.; i dati riportati nell'atto di pignoramento, infatti, differiscono per ciò che riguarda l'indicazione dei dati catastali in quanto il sub 20, come precedentemente relazionato, è stato oggetto di frazionamento catastale materializzato con la soppressione dello stesso sub e la costituzione dei subb. 24-25-26 (Prot. n. RC0045978 del 12.04.2024).

Da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite per l'U.I., mediante consultazione telematica presso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, si sono rilevate le seguenti formalità di iscrizione per il periodo dal 24/03/1992 al 15/05/2024, ventennio anteriore al verbale di pignoramento⁵:

TRASCRIZIONE del 21/04/2023 - Registro Particolare 5877 Registro Generale 8149

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 514 del 12/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 08/11/2023 - Registro Particolare 15936 Registro Generale 21059

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1259 del 18/10/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

⁵ Allegato 7: Visura ipocatastale

4.B - 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; >>

Il sub quesito "I" pone al ctu di valutare la possibilità di [...] *procedere alla vendita di uno o più lotti* [...]. Così come è stato disposto con l'istanza del 12.04.2024, la valutazione farà riferimento alla situazione attuale basata sul frazionamento dal quale sono derivate le UU.II. di cui ai **subb. 24-25-26**. Queste ultime fanno parte di un maggior fabbricato, costituito da un unico blocco, a più piani f.t. con attività commerciali al piano terra e altre unità in corso di costruzione per i restanti tre piani. L'ultimo piano è costituito da un sottotetto praticabile con predisposizione di aperture finestrate.



Prospetto su Corso Garibaldi

4.B.1 - DESCRIZIONE

Caratteristiche zona: l'edificio di cui sono parte le UU.II. oggetto di relazione è situato in una zona semi centrale della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale e commerciale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con possibilità di parcheggio pubblico e privato. La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria. *Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali caratterizzate da tessuto urbano cittadino consolidato.

Il fabbricato è circondato per tre lati da una corte larga circa 5 metri - su due dei quali è presente un porticato - ed è prospiciente per il lato sud-est il Corso G. Garibaldi, con civico 288. I confini catastali sono meglio identificabili nell'allegato estratto di mappa⁶. I dati censuari identificativi e costitutivi dei beni immobili confermano quanto già descritto nelle premesse, ovvero consistono in unità immobiliari al secondo piano, contraddistinti dai subb. 24-25-26, Part. 801 del Foglio di mappa n. 30, tutti in corso di costruzione. La struttura portante del fabbricato è composta da una maglia di travi e pilastri in cemento armato, con solai di piano e copertura con tetto a falde. Sono presenti dei balconi perimetrali aggettanti per i primi due piani, delle terrazze al piano sottotetto.

⁶ Allegato 8: Estratto di mappa catastale

Nel complesso, ad esclusione del piano terra che presenta delle vetrine per esposizione delle attività commerciali, tutte le UU.II. ai piani superiori sono in corso di costruzione; le facciate sono, in parte intonacate con rasante di finitura di colore bianco (al piano secondo e terzo, con ponteggio predisposto che poggia direttamente sui solai dei balconi), in parte con muratura esterna in mattoni di laterizio a vista (piano terra e piano primo); relativamente al secondo e terzo piano, anche i parapetti dei balconi sono, in parte rifiniti con intonaco bianco rasante, in parte al rustico con la muratura esterna dei mattoni a vista; solo al piano primo sono presenti alcuni infissi esterni.



Prospetto sud

L'ingresso comune è prospiciente il marciapiede sul Corso Garibaldi. È costituito da un portone in alluminio dotato di serratura che, in buona parte, è stato adattato allo sbarramento (*cf. ff. 1-2*); il portone immette nell'atrio comune costituito da un disimpegno di ingresso che conduce sia al corpo scala che al vano ascensore, questi ultimi in posizione centrale e simmetrica rispetto alla struttura portante del fabbricato (*cf. ff. 3-4-5-6*). Il report fotografico dell'intero fabbricato, delle parti comuni e delle singole UU.II. è allegato alla presente relazione⁷.



foto 1-2

⁷ Allegato 9: Report fotografico dello stato dei luoghi



foto 3-4

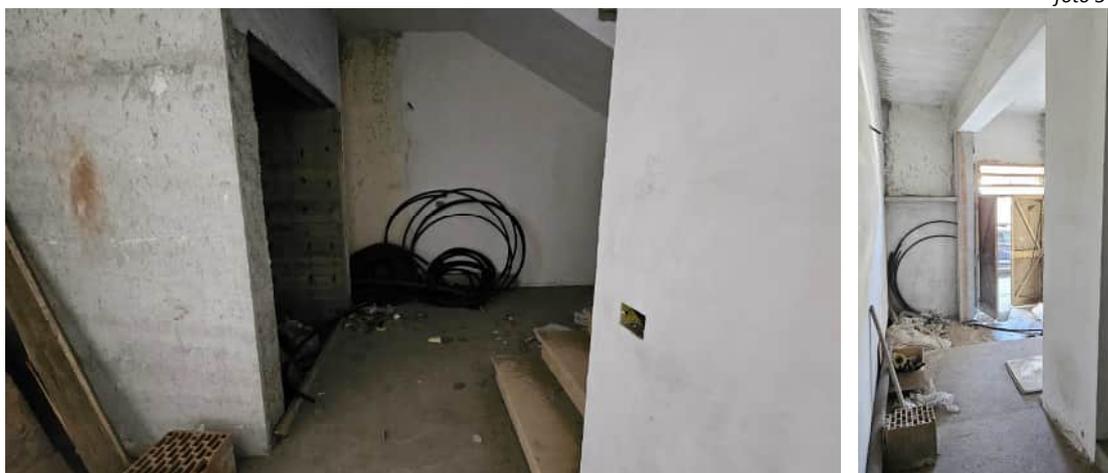


foto 5-6

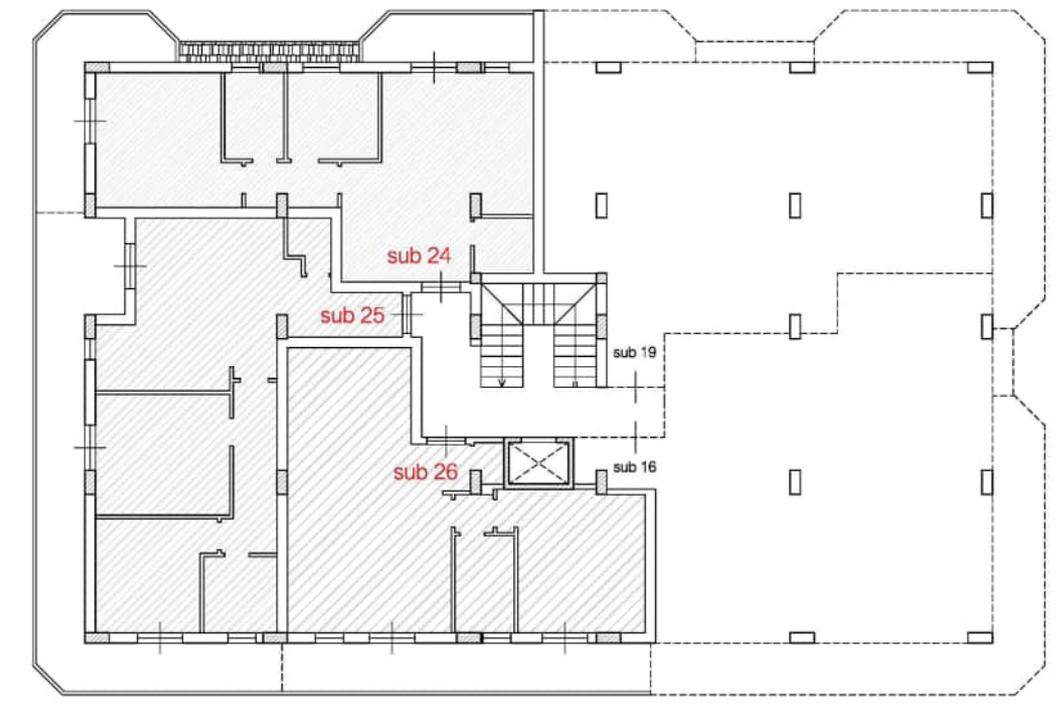
L'atrio principale è privo di pavimentazione: è presente il solo massetto di cemento in getto fino al corpo scala. Le pareti e i solai sono rifiniti con intonaco rasante di tipo civile ad esclusione del vano ascensore che presenta il calcestruzzo a vista della struttura in cemento armato. Il corpo scala non ha un parapetto definito ma, a protezione, un sistema con tavole da cantiere inchiodate. Le rampe delle scale presentano, invece, il rivestimento con lastre di marmo sia delle alzate che delle pedate, così come i pianerottoli intermedi pavimentati con mattonelle in gres porcellanato e soglie in marmo (cfr. ff. 7-8).



foto 7-8

L'impianto elettrico non sembra collegato o attivo, sono presenti le sole cassette di distribuzione dei corrugati sottotraccia. Il vano ascensore è solo predisposto all'alloggiamento dell'impianto di risalita.

4.B.2 - U.I. AL PIANO SECONDO (EX SUB 20) FRAZIONATA NEI SUBB. 24-25-26



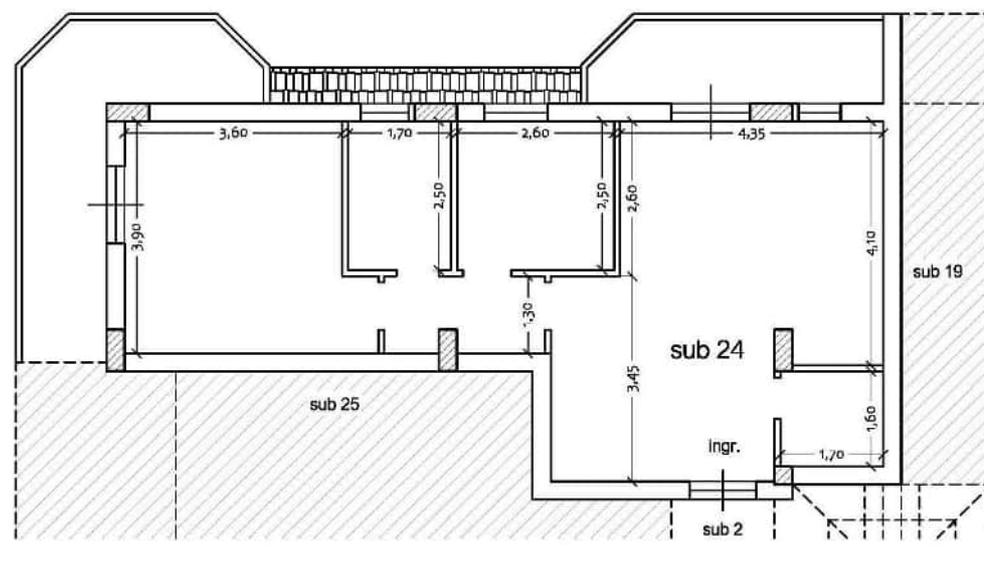
<< Corso G. Garibaldi >>

Pianta del piano secondo (f.s.): rilievo della situazione attuale

4.B.3 - UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO: (Foglio 30 - Part. 801 - Sub 24 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE)

Detta unità è esposta a nord-ovest e a sud-ovest. È catastalmente censita come Cat. F/3 (unità in corso di costruzione) e, di fatto, si trova allo stato rustico essendo interamente a vista le opere che definiscono la struttura portante in cemento armato (travi, pilastri e solai), le tamponature perimetrali e i tramezzi di divisione interna. Nel complesso non presenta elementi di dettaglio degni di nota se si escludono alcune opere di predisposizione degli impianti quali tracce murarie e a pavimento, cassette porta flutti, scarichi per locali igienici e cucina, adduzione di acqua sanitaria, controtelai per porte interne (di cui uno con sistema a scrigno per l'alloggiamento di porta scorrevole) e per infissi esterni, soglie in marmo. Non vi sono, invece, massetti e intonaci, né impianti di qualsiasi tipo o altri elementi di particolare finitura. Le tramezzature interne in laterizio dividono gli ambienti composti da un ampio locale all'ingresso profondo circa 6,00 ml che, in previsione, potrebbe essere adibito a soggiorno/cucina; in prossimità dell'ingresso vi è, inoltre, un piccolo ambiente pari a circa 2,70 mq che, considerata la predisposizione anche degli impianti, potrebbe essere adibito a lavanderia/ripostiglio; una varco intermedio conduce ad ulteriori tre ambienti di cui uno di dimensioni pari a circa 14,80 mq (predisposto a camera da letto matrimoniale), uno di circa 4,25 mq (predisposto a servizio igienico), l'ultimo pari a circa 6,50 mq che, per i requisiti minimi di abitabilità, potrebbe essere adibita a ripostiglio/cabina armadio, un disimpegno largo circa 1,30 ml.

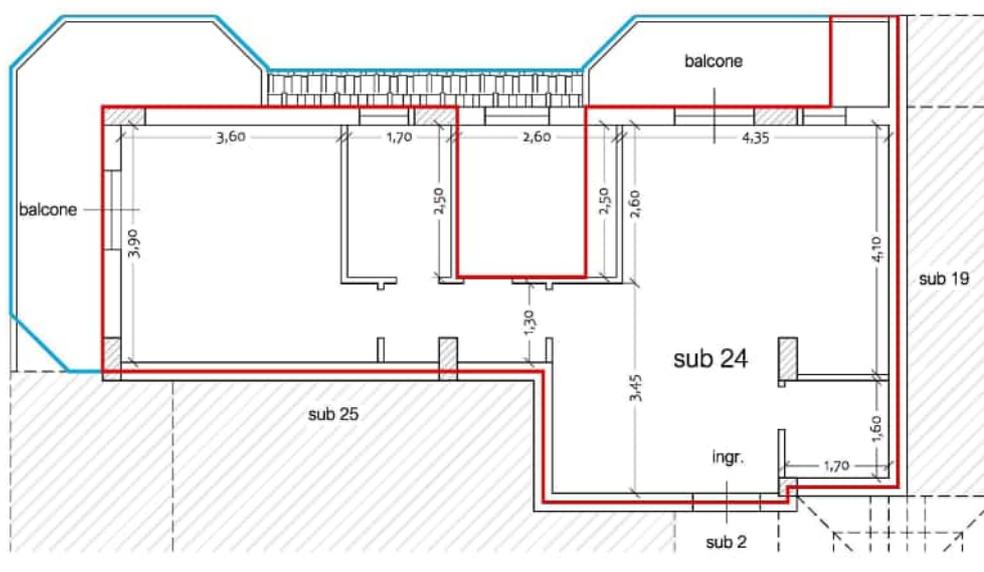
Tutti gli ambienti sono dotati di superfici aero-illuminanti (finestre e porta-finestre) di dimensioni maggiori ai requisiti minimi richiesti (sup. aero-illuminante > 1/8 della sup. pavimentata). Confina con i subb. 19 e 25 (altre unità in corso di costruzione) e con il sub 2 (bcnc: scala).



planimetria dell'unità immobiliare (f.s.) - sub 24

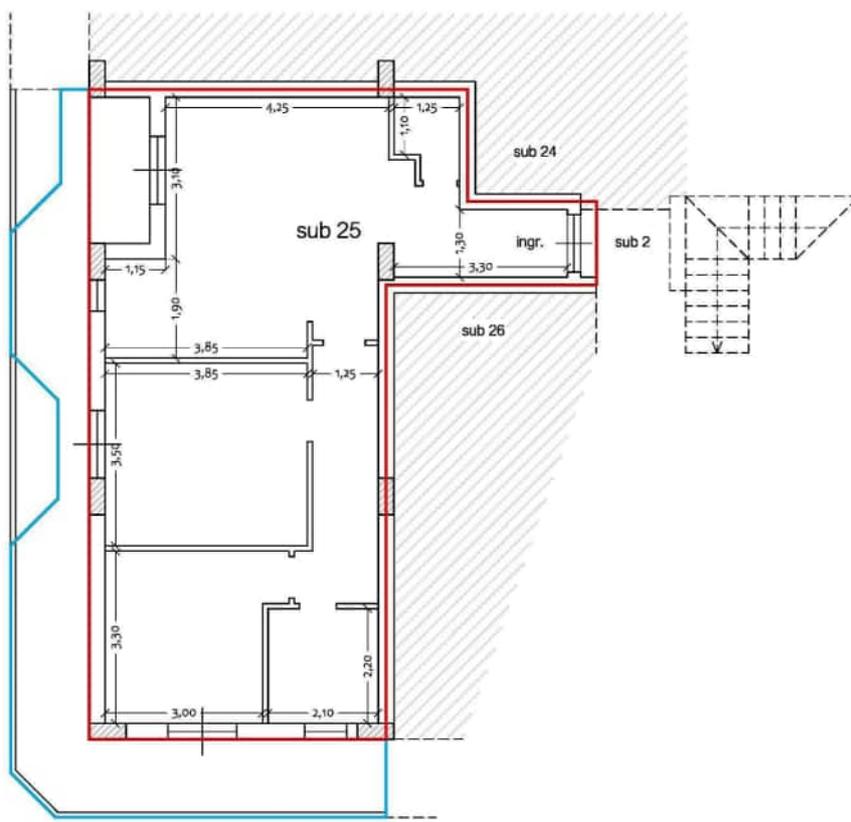
La superficie lorda coperta è pari a circa **69,00 mq** mentre la superficie utile, al netto delle finiture e delle tramezzature interne, è pari a circa **58,60 mq**, l'altezza lorda è pari a circa **3,05 ml**. La superficie complessiva dei balconi, comprensiva dei parapetti in muratura, è pari a circa **19,00 mq**.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto precedentemente descritto. Per quanto riguarda i dati del frazionamento (S.C.I.A. del 29.04.2019 Prot. n. 012113 e denuncia di variazione catastale registrata in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978), si specifica che le verifiche metriche hanno evidenziato alcune difformità, queste ultime sono meglio riportate nelle sovrapposizioni in rosso e in blu nel seguente schema planimetrico:



La superficie lorda coperta è pari a circa **76,00 mq** mentre la superficie utile, al netto delle finiture e delle tramezzature interne, è pari a circa **65,00 mq**, l'altezza lorda è pari a circa **3,05 ml**. La superficie complessiva dei balconi, comprensiva dei parapetti in muratura, è pari a circa **32,00 mq**.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto precedentemente descritto. Per quanto riguarda i dati del frazionamento (S.C.I.A. del 29.04.2019 Prot. n. 012113 e denuncia di variazione catastale registrata in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978), si specifica che le verifiche metriche hanno evidenziato alcune difformità, queste ultime sono meglio riportate nelle sovrapposizioni in rosso e in blu nel seguente schema planimetrico:

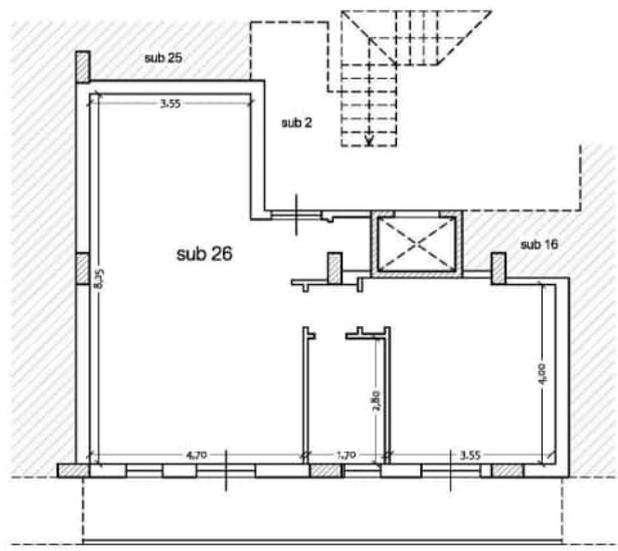


4.B.5 - UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO:

(Foglio 30 - Part. 801 - Sub 26 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE)

Detta unità è esposta a sud-est con affaccio su Corso Garibaldi. È catastalmente censita come Cat. F/3 (unità in corso di costruzione) e, di fatto, pur essendo le superfici murarie e i solai ricoperti con intonaco di finitura, si trova, in buona parte, allo stato rustico. Nel complesso non presenta elementi di dettaglio degni di nota se si escludono alcune opere di predisposizione degli impianti sotto traccia muraria e a pavimento, cassette porta flutti, scarichi per locali igienici e cucina, adduzione di acqua sanitaria, controtelai per porte interne e per infissi esterni, soglie in marmo. Non vi sono massetti e impianti di qualsiasi tipo o altri elementi di particolari di finitura. Le tramezzature interne in laterizio dividono gli ambienti composti da un'ampia zona di ingresso, di profondità pari a circa 8,25 ml che, in previsione, potrebbe essere adibita a soggiorno/cucina; in prossimità dell'ingresso vi è, inoltre, un piccolo ambiente pari a circa 1,00 mq che, considerata la predisposizione, potrebbe essere adibito a ripostiglio; un varco

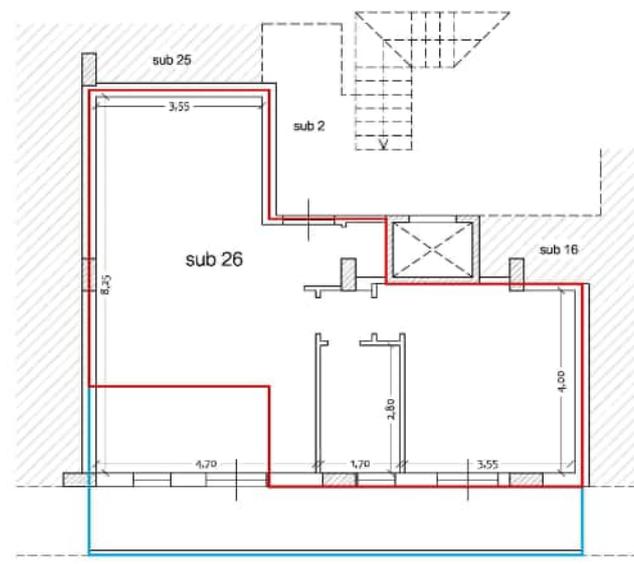
intermedio conduce ad ulteriori due ambienti di cui uno di dimensioni pari a circa 15,60 mq (predisposto a camera da letto matrimoniale), uno di circa 4,75 mq (predisposto a bagno), un disimpegno largo circa 1,40 ml. Tutti gli ambienti sono dotati di superfici aero-illuminanti (finestre e porta-finestre) di dimensioni maggiori ai requisiti minimi richiesti (sup. aero-illuminante > 1/8 della sup. pavimentata). Confina con i subb. 25 e 16 (altre unità in corso di costruzione), con il sub 2 (bcnc: scala) e con vano ascensore.



planimetria dell'unità immobiliare (f.s.) – sub 26

La superficie lorda coperta è pari a circa **67,80 mq** mentre la superficie utile, al netto delle finiture e delle tramezzature interne, è pari a circa **59,00 mq**, l'altezza lorda è pari a circa **3,05 ml**. La superficie complessiva dei balconi, comprensiva dei parapetti in muratura, è pari a circa **15,60 mq**.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto precedentemente descritto. Per quanto riguarda i dati del frazionamento (S.C.I.A. del 29.04.2019 Prot. n. 012113 e denuncia di variazione catastale registrata in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978), si specifica che le verifiche metriche hanno evidenziato alcune difformità, queste ultime sono meglio riportate nelle sovrapposizioni in rosso e in blu nel seguente schema planimetrico:



4.C - 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;**>>

Le UU.II. oggetto della presente relazione di stima sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Siderno al **Foglio n. 30 P.IIa n. 801** come risulta dagli allegati catastali aggiornati riportanti i seguenti dati⁸:

> **Foglio 30 p.IIa 801 sub 24**
Corso G. Garibaldi, 288 Piano Secondo Categoria F3 (in CORSO DI COSTRUZIONE)

Intestazione catastale: [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1

> **Foglio 30 p.IIa 801 sub 25**
Corso G. Garibaldi, 288 Piano Secondo Categoria F3 (in CORSO DI COSTRUZIONE)

Intestazione catastale: [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1

> **Foglio 30 p.IIa 801 sub 26**
Corso G. Garibaldi, 288 Piano Secondo Categoria F3 (in CORSO DI COSTRUZIONE)

Intestazione catastale: [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1

Allo stato attuale le unità immobiliari non sono complete dei dati censuari e di consistenza in quanto, per le condizioni riscontrate, sono in corso di costruzione.

4.C.1 - Risposta al sub-quesito c): << [...] 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 [...]. >>

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione disponibile e reperibile, relativamente all'intero fabbricato, è stato possibile ricostruire la seguente cronologia urbanistica dei fatti:

- Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad un solo piano fuori terra per il quale è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 1562 del 27/10/1983**;
- In data **05.10.2006** - Prot. n. 20476 - Prat. Edilizia n. 6158, l'Immobiliare [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha chiesto il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di "sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t. a tre piani f.t. più sottotetto, sito in Via Garibaldi del comune di Siderno ricadente in catasto al foglio di mappa n. 30 e particelle 801, 1045, 1141 e 1052/a"⁹;
- In data **03.11.2006**, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno ha espresso, con prescrizioni, il parere favorevole al progetto "Sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad

⁸ Allegato 10: Estratti visure catastali

⁹ Allegato 11: Richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire del 2006

*un piano f.t. a 3 piani f.t. più sottotetto (l'ampliamento a p.t. viene fatto per essere destinato a portico, la sopraelevazione 2° e 3° piano f.t. per civile abitazione ed il sottotetto non abitabile per locali di sgombero"*¹⁰;

- In data **20.11.2006** - Prot. n. 0630583 il suddetto progetto è stato depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica (già Ufficio del Genio Civile)¹¹;
- In data **04.12.2006** - Prot. n. 24940 - Prat. Edilizia n. 6158, il Comune di Siderno ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 113/2006, per *"l'ampliamento del piano terra esistente con un portico, costruzione del secondo e terzo piano f.t. più sottotetto praticabile non abitabile (locale di sgombero) per civile abitazione in un fabbricato sito al Corso Garibaldi, di cui alla (precedente) concessione edilizia n. 1562/83, in catasto al foglio di mappa n. 30, particelle nn. 801, 1045, 1052/A e 1141"*¹²;
- In data **05.12.2006** - Prot. n. 24989 è stato comunicato l'inizio dei lavori¹³;
- In data **12.12.2006** - Prot. n. 25442 il Comune di Siderno ha diffidato *a non dare inizio ai lavori o a sospendere i lavori eventualmente già iniziati in assenza degli adempimenti di cui all'art. 20, comma 2, del D. Lgs. 06.10.2004, n. 251*. Tale diffida è stata trasmessa per la mancanza della comunicazione del nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori che è avvenuta in successiva data il 22.12.2006¹⁴;
- In data **02.12.2009** - Prot. n. 27808 è stata richiesta, a nome di [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], la *proroga di anni uno del termine di ultimazione lavori* del Permesso di Costruire n. 113/2006¹⁵;
- In data **29.09.2010** - Prot. n. 22718 con Ordinanza di abuso edilizio n. 13 il Comune di Siderno, riscontrata l'incongruenza tra il progetto approvato di cui al Permesso di Costruire n. 113/2006 e lo stato di fatto, ha sospeso i lavori¹⁶;
- In data **04.04.2011** - Prot. n. 8784 è stata revocata l'Ordinanza n. 13 del 29.09.2010¹⁷;
- In data **05.04.2011** il responsabile dell'Unità Operativa Assetto del Territorio ha concesso la proroga alla data del 04.04.2012 come termine ultimo per ultimare i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 113/2006¹⁸;
- In data **30.03.2012** - Prot. n. 8988 è stata richiesta, a nome di [REDACTED] un'ulteriore proroga per l'ultimazione dei lavori di cui al Permesso di Costruire n. 113/2006¹⁹;
- Non ottenendo la suddetta proroga, in data **15.05.2012** - Prot. n. 13188 è stata presentata, a nome di [REDACTED], la *SCIA relativa a opere di completamento di titoli abilitativi non più validi per decorso del termine di 3 anni dalla sua presentazione in variante a permesso di*

¹⁰ Allegato 12: Parere favorevole al rilascio del PdC

¹¹ Allegato 13: Deposito al Settore Tecnico

¹² Allegato 14: Permesso di Costruire n. 113/2006

¹³ Allegato 15: Comunicazione inizio lavori

¹⁴ Allegato 16: Diffida inizio lavori

¹⁵ Allegato 17: Richiesta proroga

¹⁶ Allegato 18: Ingiunzione sospensione lavori

¹⁷ Allegato 19: Revoca Ordinanza di sospensione lavori

¹⁸ Allegato 20: Concessione proroga

¹⁹ Allegato 21: Richiesta ulteriore proroga

costruire n. 113/2006; tali opere di completamento hanno interessato il frazionamento del solo piano terra con la costituzione di due UU.II. destinate ad attività commerciali²⁰;

- In data **03.07.2017** - Prot. n. 19021 è stata presentata, a nome di [REDACTED] [REDACTED] la SCIA per opere di completamento di u.i. in via C.so Garibaldi a Siderno. La relazione tecnica allegata descrive i lavori che riguardano il completamento esterno di tutto l'immobile con predisposizione di impianti (idrico ed elettrico) e condizionamento caldo-freddo, realizzazione degli infissi esterni ed interni, realizzazione degli impianti idrici ed elettrici con relativi allaccio alla rete fognante per servizi con allaccio alla rete esterna, installazione di coibentazione e messa in opera delle tegole nel piano di copertura, realizzazione degli intonaci esterni e relativo colore.
- In data **29.04.2019** - Prot. n. 12113 è stata presentata, a nome di [REDACTED] [REDACTED] a SCIA per opere di frazionamento di u.i. poste al piano secondo e terzo, dell'immobile sito in C.so Garibaldi a Siderno. Le opere che interessano la predetta SCIA riguardano il frazionamento del piano secondo e del sottotetto, il completamento interno ed esterno di tutto l'immobile [...] il frazionamento del piano secondo da tre ui verranno costituite cinque ui, mentre nel piano sottotetto da due locali di sgombero verranno realizzate tre [..];
- In data **12.04.2024** - Prot. n. RC0045978 è stato catastalmente materializzato il frazionamento dell'U.I. in corso di costruzione al secondo piano, originariamente censita al **sub 20 del Foglio n. 30 P.IIa n. 801**. Il predetto frazionamento ha comportato la soppressione del sub 20 e la costituzione, sempre in corso di costruzione, dei **subb. 24, 25 e 26**.

La verifica della conformità dei manufatti alle concessioni e alle autorizzazioni rilasciate ha avuto come riscontro le difformità precedentemente descritte; tuttavia, ai fini della valutazione si terrà conto dell'intero ingombro perimetrale relativo all'ex sub 20, ovvero quello corrispondente alla situazione attuale. In termini di superfici e volumi (precedentemente assentiti con il rilascio del permesso di costruire del 2006), si dovrà valutare la compensazione tra le rientranze perimetrali delle UU.II. al secondo piano e le porzioni di superfici/volumi detratti al pianerottolo del vano scala per consentire i nuovi accessi alle UU.II. Tale calcolo non è preventivabile in questa fase essendo anche le altre UU.II. distribuite nel fabbricato in corso di costruzione/definizione e, comunque, esula dall'incarico che il CTU ha ricevuto in questa fase. Per il calcolo della superficie commerciale destinata alla vendita, si computerà l'intera superficie così come perimetrata e riportata nell'atto di pignoramento – corrispondente in buona parte alla situazione attuale – riservandone la possibilità di poter presentare le domande di sanatoria per regolarizzare le opere difformi, sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Per quanto riguarda la verifica della sussistenza dei certificati di *abitabilità e/o usabilità* si specifica che non risultano agli atti le Agibilità relative alle suddette UU.II. in quanto le stesse risultano ancora in corso di costruzione. Tuttavia, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 (Testo Unico Edilizia) - sostituito dall'art. 3 del

²⁰ Allegato 22: Stralcio SCIA completamento opere

d.lgs. n. 222 del 2016 - *la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati [..] nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante **segnalazione certificata** (comma 1). La stessa, pena l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, va presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e deve essere corredata dalla seguente documentazione (comma 5):*

- a) attestazione [..] delle condizioni di cui al comma 1;*
- b) certificato di collaudo statico [..];*
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche [..];*
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati [..];*
- f) attestato di prestazione energetica.*

La suddetta documentazione di cui ai pp. *a), c), d), e), f)* può essere prodotta, ognuna per gli specifici scopi e per le relative competenze, a fine lavori atteso che gli stessi siano eseguiti a regola d'arte.

Per quanto riguarda il certificato di collaudo statico di cui al punto *b)*, avendo lo scrivente proceduto con la richiesta per l'accesso agli atti della pratica sismica relativa al fabbricato, ha ottenuto con Prot. N. 306794 del 06/05/2024 della Regione Calabria, da parte gli uffici competenti del *DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI - SETTORE 3 - VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI E SUPPORTO TECNICO – AREA MERIDIONALE – REGGIO CALABRIA*, copie della *Relazione a strutture ultimate* e della **Relazione di Collaudo Statico** depositate in archivio²¹.

In conclusione, si può ragionevolmente ritenere che la Segnalazione Certificata per l'Agibilità relativa alle singole UU.II. oggetto di esecuzione può essere presentata e, pertanto, le suddette potranno essere dichiarate agibili. Si sottolinea, inoltre, che la normativa impone che *"l'utilizzo delle costruzioni [..] può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al c.5"*.

4.D - 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 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;** >>*

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati e condivisi con il custode giudiziario, essendo lo stato attuale delle UU.II. in corso di costruzione, ovvero allo stato rustico, non risultano occupate da terzi, anche perché non agibili. Parimente, non è stata riscontrata la possibilità che vi siano stati registrati contratti in data antecedente al pignoramento.

²¹ Allegato 23: Relazione di Collaudo Statico

4.E - Quesito 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; >>*

Dalla documentazione esaminata e delle verifiche effettuate e condivisi con il custode giudiziario, gli immobili oggetto di esecuzione risultano esenti dai suddetti vincoli, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta al quesito 4 - sub quesito a).

Si può ritenere, inoltre, che i costi che l'aggiudicatario dovrà affrontare, ai fini della completa regolarizzazione dell'iter autorizzativo urbanistico, sono riconducibili al conseguimento della Sanatoria urbanistica e delle variazioni catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicate al piano 2 e censite in catasto al foglio 41 - part. 801 – subb. 24-25-26 (ex sub 20).

Ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità finale, una volta definita la pratica della Sanatoria e conclusi i lavori, occorrerà produrre la relativa documentazione di rito meglio definite al punto 4.C.1 - *Risposta al sub-quesito c).*

4.F - Quesito f)

*<< indichi eventuali **vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale**; >>*

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati, sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno che presso l'immobile oggetto di esecuzione, non risulta che il fabbricato e, pertanto, le UU.II. de quo, abbiano vincoli storici, artistici, alberghieri o finiture di pregio o di carattere ornamentale.

4.G - Quesito 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; >>*

Dalle ricerche effettuate e condivise con il custode giudiziario, per i beni eseguiti non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente.

4.H - Quesito 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; >>*

L'edificio in cui si trovano i beni pignorati fa parte di un maggior fabbricato destinato ad attività commerciali con accessi indipendenti al piano terra e unità in corso di costruzione ai piani superiori. Per quanto è stato possibile accertare, non vi è un condominio costituito né un regolamento interno che ne indichi, tra le altre, le spese comuni. Pertanto, in seguito alle informazioni condivise con il custode

giudiziario, non si sono rilevate spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

Circa eventuali procedimenti giudiziari relativamente ai beni pignorati, dall'esame della documentazione e per quanto è stato possibile accertare, non vi sono ulteriori procedimenti noti oltre a quelli già in atti e a quelli già enunciati in risposta al in risposta al quesito 4 – sub quesiti a) e c1).

4.I - Quesito 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; >>

L'area in cui insiste il fabbricato, il fabbricato stesso nonché le UU.II. oggetto di esecuzione non risultano allo stato gravati da censo, livello o uso civico, né tantomeno risultano provenienti da affrancazioni di tali pesi, il diritto del bene del debitore è di proprietà.

4.J - Quesito 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); >>*

Per la specifica si rimanda alla risposta al punto 4.C.1 - Risposta al sub-quesito c).

4.K - Quesito k)

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

Secondo la normativa vigente, l'APE (o *certificato energetico*) è un documento che attesta la prestazione, ovvero la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti. È un documento necessario ed è obbligatorio da allegare sia in caso di compravendita di immobili che di locazione. Può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze ed è valido per dieci anni a partire dalla data del suo rilascio, salvo essere aggiornato per ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la classe energetica dell'immobile. L'APE va richiesto a proprie spese dal costruttore (nel caso di edifici nuovi) o dal proprietario o dal detentore

dell'immobile (nel caso di edifici esistenti). È inoltre un documento propedeutico al fine della Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Le unità immobiliari di cui ai subb. 24-25-26 sono in corso di costruzione. Allo stato attuale non sono dotate pertanto di APE ma possono esserlo al termine dei lavori quando si potranno attestare le caratteristiche energetiche sia da un punto di vista dei consumi che dell'efficienza.

4.L - Quesito I)

*<< 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)**; >>*

4.L.1 - Risposta al sub-quesito I): *[..] esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti [..].*

Dopo aver preso visione dei luoghi ed aver eseguito le normali operazioni tecniche indirizzate al rilievo delle UU.II., al fine di fornire come dato finale una oggettiva e migliore collocazione del bene sul mercato, prima di qualsiasi altra indagine è stata valutata la possibilità di procedere alla suddivisione dell'attuale proprietà in lotti. Così come è stato disposto con l'istanza del 12.04.2024, la valutazione farà riferimento alla situazione attuale basata sul frazionamento del sub 20 dal quale sono derivate le UU.II. di cui ai **subb. 24-25-26**. Pertanto, sono stati individuati e contraddistinti i seguenti lotti:

LOTTO 1:

> Foglio 30 p.IIIa 801 sub 24 - Corso G. Garibaldi, 288 - Piano Secondo - Cat. F3 in CORSO DI COSTRUZIONE

LOTTO 2:

> Foglio 30 p.IIIa 801 sub 25 - Corso G. Garibaldi, 288 - Piano Secondo - Cat. F3 in CORSO DI COSTRUZIONE

LOTTO 3:

> Foglio 30 p.IIIa 801 sub 26 - Corso G. Garibaldi, 288 - Piano Secondo - Cat. F3 in CORSO DI COSTRUZIONE

4.L.2 - Criterio di stima:

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. Pertanto, visto lo scopo, l'esperto ritiene di risolvere il

quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi e che sono state già evidenziate nei capitoli precedenti e considerando le particolari condizioni di mercato in cui versano immobili nel medesimo territorio e con simili caratteristiche.

Per la determinazione del valore di mercato, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, lo scrivente esperto ritiene adeguato doversi riferire al metodo di stima *sintetico-comparativa* effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quelli oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Avuto riguardo dei beni immobili, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente CTU ha svolto una stima condotta sulla base del valore a *metro quadrato*, tenendo conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che influiscono sul valore di stima (età, grado di finitura, stato di conservazione, stato di completezza e di incompletezza delle opere edilizie – sia relativamente alle UU.II. che per le parti comuni – delle opere impiantistiche e degli infissi, la prestazione energetica generale, la possibilità di applicare le sanatorie o, in caso contrario, i relativi costi di demolizione delle parti non sanabili fino al ripristino, i costi presunti di regolarizzazione catastale e urbanistica, ecc.), all'uopo individuate e descritte nel corpo della relazione che precede, già dedotti in fase di valutazione, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima, corretto in funzione dei fattori e/o coefficienti di adeguamento.

Ai fini della valutazione, si è altresì tenuto conto della particolare attuale crisi del settore immobiliare, delle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato e, non in ultimo, sulla personale conoscenza e maturata esperienza dello scrivente estimatore. I valori così determinati risentono della situazione generale del mercato immobiliare ma anche del suo particolare periodo di marcata crisi che, soprattutto negli ultimi dieci/quindici anni, ha subito in generale – e in particolare a livello locale – una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi (più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici) che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad oltre il 30% rispetto, ad esempio, a quelli di fine 2010, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un'ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Il valore unitario a metro quadrato è stato determinato con i criteri sopra descritti, sono state esperite, inoltre, indagini tenendo in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le valutazioni statistiche risultanti da "Borsellino Immobiliare" di pari condizioni, i dati di vendite, operazione analoghe transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nella stessa area o in aree similari, facendo inoltre riferimento ad operatori nel settore immobiliare per i valori medi assegnati ad immobili aventi anche caratteristiche diverse di quelle prese in esame (UU.II. dichiarate finite). Nello specifico:

1. Mercuriali: O.M.I. (anno 2023 – semestre 2) – Siderno, fascia/zona: Centrale – Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di Mercato compreso tra min €/mq 680 e max €/mq 860: Valore medio: €/mq 770 riferito ad immobili completati.

2. Borsellino immobiliare – Zona Corso Giuseppe Garibaldi, Siderno – Abitazioni in stabili civili – Condizioni immobili: stato rustico – Valutazione statistica risultante: Valore unitario compreso tra €/mq 300 e €/mq 460 – Valore medio €/mq 380.

3. Vendita UU.II. allo stato rustico: Valore medio €/mq 400

L'indagine ha coinvolto anche i proprietari di immobili siti nello stesso stabile ed ha fornito dati storici attendibili.

4. Indagine di mercato per abitazioni in buono stato, in zone centrali e semi centrali: valore unitario compreso tra €/mq 800 ad €/mq 1.600 – Valore medio ponderato pari a circa €/mq 1.200

5. Indagine di mercato per UU.II. allo stato rustico: Valore unitario compreso tra €/mq 250 ed €/mq 450 – Valore medio: €/mq 350

L'indagine di mercato è stata effettuata allo scopo di avere parametri di confronto più affidabili ed è consistita di un'analisi degli annunci apparsi sui quotidiani della città di Siderno, in riferimento agli immobili ubicati in pari zona (zone centrali/semi centrali), dalla natura e dalla destinazione simili all'immobile oggetto della presente perizia di stima ma anche, per ulteriore completezza di informazione, per UU.II. finite ed abitabili.

Pertanto, seguendo questo tipo di indagine e tenendo conto della attuale situazione in cui si trova il bene da valutare, in risposta al quesito, il sottoscritto ritiene sia possibile procedere alla vendita sia del totale (ex sub 20) che disporre la vendita dei singoli lotti come da frazionamento esistente. A tal proposito, di seguito, si forniscono i valori determinati facendo presente che la divisione in lotti può avvenire utilizzando le attuali indicazioni catastali.

4.L.3 - Risposta al sub-quesito I): [..] Determini il valore di mercato degli immobili [..].

Per il calcolo delle superfici commerciali di ciascuna unità immobiliare è stata considerata l'intera superficie compreso lo spessore dei muri perimetrali nella misura del 100%, di quelli perimetrali in comunione nella misura del 50% (semimuri comuni), il 30% della superficie dei balconi, l'incidenza delle superfici comuni (scale, pianerottoli e locali tecnici):

Superfici principali:

- l'intera superficie compreso lo spessore dei muri perimetrali (100%);
- i muri perimetrali in comunione (50%).

Superfici di ornamento: superfici dei balconi (30%);

Superfici vani accessori: il valore dei beni comuni relativi a scale, pianerottoli e locali tecnici, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

LOTTO N. 1 - DESCRIZIONE:

Unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Siderno in via Corso Garibaldi n. 288, piano 2. In termini di incidenza per la valutazione si terrà conto della definizione interna al rustico, della distribuzione interna che, al netto del computo di superfici/volumi che eventualmente potrebbero essere regolarizzati attraverso la sanatoria urbanistica, avrà una consistenza di due vani principali (cucina/soggiorno + n. 1 camera da letto) più tre ambienti di servizio di dimensioni minori.

Dati catastali:

Fg	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
30	801	24	F/3	-	-	-	-

Destinazione urbanistica:

Ricade in Zona "B" sottozona B1 – Variante del PRG – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO

Superficie Commerciale, valore unitario e stima:

Superficie coperta	mq 69,00 x €/mq 450,00 =	€ 31.050,00
Superficie balconi	mq 19,00 x 30% = mq 5,70 x €/mq 450,00 =	€ 2.565,00
TOTALE		€ 33.615,00

LOTTO N. 2 - DESCRIZIONE:

Unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Siderno in via Corso Garibaldi n. 288, piano 2. In termini di incidenza per la valutazione si terrà conto della definizione interna al rustico, della distribuzione interna che, al netto del computo di superfici/volumi che eventualmente potrebbero essere regolarizzati attraverso la sanatoria urbanistica, avrà una consistenza di tre vani principali (cucina/soggiorno + n. 2 camere da letto) più due ambienti di servizio di dimensioni minori.

Dati catastali:

Fg	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
30	801	25	F/3	-	-	-	-

Destinazione urbanistica:

Ricade in Zona "B" sottozona B1 – Variante del PRG – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO

Superficie Commerciale, valore unitario e stima:

Superficie coperta	mq 76,00 x €/mq 450,00 =	€ 34.200,00
Superficie balconi	mq 32,00 x 30% = mq 9,60 x €/mq 450,00 =	€ 4.320,00
TOTALE		€ 38.520,00

LOTTO N. 3 - DESCRIZIONE:

Unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Siderno in via Corso Garibaldi n. 288, piano 2. In termini di incidenza per la valutazione si terrà conto della definizione interna in parte al rustico, in parte rifinita con intonaco rasante, della distribuzione interna che, al netto del computo di superfici/volumi che eventualmente potrebbero essere regolarizzati attraverso la sanatoria urbanistica, avrà una consistenza di due vani principali (cucina/soggiorno + n. 1 camera da letto) più due ambienti di servizio di dimensioni minori.

Dati catastali:

Fg	P.Ila	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
30	801	26	F/3	-	-	-	-

Destinazione urbanistica:

Ricade in Zona "B" sottozona B1 – Variante del PRG – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO

Superficie Commerciale, valore unitario e stima:

Superficie coperta	mq 67,80 x €/mq 500,00 =	€ 33.900,00
Superficie balconi	mq 15,60 x 30% = mq 4,68 x €/mq 500,00 =	€ 2.340,00
TOTALE		€ 36.240,00

Note:

Si precisa che il valore unitario indicato è frutto del calcolo di una media ponderata di fattori che tengono conto delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della classe energetica futura in funzione della tipologia e dei materiali utilizzati, nonché della eventuale disponibilità della Certificazione Energetica e dell'Agibilità (ivi compresi tutti gli adempimenti di natura urbanistica necessari per l'ottenimento della stessa, nonché della Sanatoria per la regolarizzazione delle opere difformi in termini di ampliamenti e divisioni). Pertanto, lo stesso tiene conto di tutti quei coefficienti riduttivi ritenuti equi alla determinazione del più probabile valore di mercato. Detto valore unitario comprende, inoltre, le quote dei diritti proporzionali sui beni comuni - corte, locali tecnici e vano scala - nello stato di fatto e di diritto cui attualmente l'unità immobiliare si trova. In sintesi, è stato elaborato il seguente prospetto, diviso per lotti, che riporta il definitivo valore, con approssimazione, che è stato assegnato ai beni.

VALORE DEI BENI:

LOTTO N. 1: Foglio 30 – P.Ila 801 – Sub 24	€ 33.600,00
LOTTO N. 2: Foglio 30 – P.Ila 801 – Sub 25	€ 38.500,00
LOTTO N. 3: Foglio 30 – P.Ila 801 – Sub 26	€ 36.200,00
TOTALE LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3	€ 108.300,00

4.M - Quesito m)

<< per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;>>

Dai rilievi effettuati in sito, dalle planimetrie allegatale al progetto e dalle planimetrie catastali, è stato possibile redigere gli elaborati grafici planimetrici²².

4.N - Quesito n)

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

Dalla documentazione esaminata e delle verifiche effettuate e condivise con il custode giudiziario, relativamente ai beni assoggettabili ad IVA, si può ragionevolmente sintetizzare quanto segue.

L'acquisto di immobili (Abitazioni, Uffici, Capannoni industriali, Terreni, ecc.) è soggetto a differenti imposizioni fiscali che variano in funzione di molteplici fattori. La disciplina fiscale di riferimento è quella relativa all'imposizione indiretta. Per stabilire la corretta tassazione indiretta a cui si è soggetti è utile identificare il cedente, il cessionario, il momento della vendita e il tipo di immobile. Occorre, pertanto, distinguere se il debitore esecutato sia un privato oppure un soggetto passivo IVA e, in quest'ultimo caso, se trattasi di soggetto esercente attività di costruzione o di ristrutturazione; in quest'ultima fattispecie si dovrà poi verificare se il trasferimento dell'immobile avvenga entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o ristrutturazione (da identificarsi con la data di attestazione in Comune, da parte del direttore lavori, dell'ultimazione dei lavori) oppure oltre tale termine.

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile da parte del soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria). Qualora, invece, il debitore esecutato sia un soggetto passivo IVA occorre distinguere tra trasferimento di immobili abitativi (rientrano tra i fabbricati ad uso abitativo quelli appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/11, con l'esclusione della categoria A/10-uffici) e immobili strumentali. Nel primo caso (immobili abitativi) il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Tuttavia, nel caso in cui il soggetto esecutato sia un'impresa di costruzione o di ripristino e l'aggiudicazione dell'immobile avvenga entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione è previsto l'assoggettamento ad IVA. Per quest'ultime imprese, nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione, è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento. Per gli altri soggetti passivi, diversi dalle imprese di costruzione o ripristino, trova invece sempre applicazione il regime di esenzione IVA, venendo meno la possibilità di optare per l'imponibilità.

La definizione di "immobile in costruzione", rilevante per definire la tassazione dell'atto di trasferimento, è legata allo stato "oggettivo" dell'immobile. Per le cessioni di fabbricati (abitativi o strumentali) vige, salvo specifiche ipotesi, un generale regime di esenzione Iva, applicabile esclusivamente

²² Allegato 24: Elaborati grafici planimetrici

alle ipotesi di cessione di beni **ultimati** ovvero di beni usciti dal circuito produttivo (si intende come tale anche nell'ipotesi in cui l'acquisto venga effettuato da un "consumatore finale-impresa" e non solo da un privato, a condizione che il bene sia utilizzato come bene strumentale e non destinato alla vendita). Si considera ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta, da parte del direttore dei lavori, l'attestazione dell'ultimazione degli stessi che, di norma, coincide con la dichiarazione da rendere in catasto (artt. 23 e 24 del D.P.R. 380/2001).

La cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta, anteriormente alla data di ultimazione del medesimo, è esclusa dall'ambito applicativo del regime di esenzione Iva. In questo caso, infatti, i beni risultano ancora nel circuito produttivo e le relative cessioni devono essere assoggettate ad IVA con applicazione delle imposte di registro, delle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa.

Si precisa che la perizia è stata eseguita secondo criteri di oggettività, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, per la causa che gli è stata sottoposta.

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto in questa fase. Trasmette copia con allegati, a mezzo di posta elettronica certificata, al custode giudiziario, nonché ai creditori e al debitore e rimane in attesa di eventuali osservazioni alle risposte date ai quesiti.

Roccella Ionica, lì 30.05.2024

Il CTU arch. Nicola COSENZA

ARCHITETTO
NICOLA COSENZA
N. Iscr. 2010 - Sez. A

