



**Studio Linea 2- Progettazione & Assistenza Fiscale SNC -
di Gianfranco Arone -
Via G. Marconi 25, Locri**

Cod. Fisc. /P.Iva : 02771220809 codice univoco: X2PH38J
Email :studiolinea2007@libero.it [-gianfranco.arone@tin.it](mailto:gianfranco.arone@tin.it)
cell 338-1455789 – tel-fax 0964-232793



TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. R.G 17/2020

Giudice Es.: Dottoressa Martina Castaldo

TRA:.

**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° **17/2020** , a tal fine ha presentato giuramento di rito in data 20/10/2020

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 25.11.2020 alle ore 9:30 , presso l'immobile oggetto di valutazione , previa convocazione alle parti mediante comunicazione via pec .

Come si può evincere dall'allegato verbale di sopralluogo oltre allo scrivente nessuno delle parti interessate era presente.

Operazioni Peritali

Lo scrivente , al fine di evadere l'incarico conferitomi, considerato che il portone d'ingresso era aperto mi sono recato al piano primo ma le porte erano chiuse con lucchetto esterno, mentre l'appartamento al piano secondo era aperto pertanto ho eseguito il rilievo metrico successivamente ho effettuato il rilievo fotografico, lo scrivente alle ore 13:00 concludeva le operazioni di sopralluogo.

Al fine di poter eseguire il rilievo dell'immobile posto al piano primo, in data 26/11/2020 ho inoltrato richiesta al giudice dott.ssa Martino Castaldo la nomina di un custode per l'accesso, in data 30/11/2020 è stata nominata l'avv.to Cinzia Filippone, in data 23/12/2020 è stato possibile eseguire il succitato sopralluogo.

Per quanto riguarda il debitore esecutato era presente l'ing. ----- la quale era in possesso delle chiavi e ci ha fatto eseguire i rilievi necessari, alla fine del sopralluogo ----- ha consegnato al custode avv.to Cinzia Filippone una copia delle chiavi.



Risposta ai quesiti:

a) Al fine di verificare la completezza ipocatastale lo scrivente ha effettuato in data 12.01.2021 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Calabria le visure ipocatastali , dalle succitate visure dal periodo 24/03/1992 al 12/01/2012 è emerso che l'immobile identificato al **foglio di mappa n. 25 p.IIa 833 sub 11** sono **presenti le seguenti formalità:**

1. ISCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 2364 Registro Generale 18743
Pubblico ufficiale CIMMINO TULLIO Repertorio 49210 del 10/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/03/2004 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 4751
Pubblico ufficiale MANZELLA MARINA Repertorio 138646/10324 del 09/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 130 Registro Generale 576
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 13532/4867 del 19/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 21709 Registro Generale 31647
Pubblico ufficiale MANZELLA MARINA Repertorio 163046/14349 del 20/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 741 Registro Generale 7448
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66366 del 13/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 22/06/2020 - Registro Particolare 5948 Registro Generale 7743
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 347 del 22/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per quanto riguarda l'immobile identificato al **foglio di mappa n. 25 p.IIa 833 sub 21** sono presenti le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 09/01/2007 - Registro Particolare 130 Registro Generale 576
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 13532/4867 del 19/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 21709 Registro Generale 31647
Pubblico ufficiale MANZELLA MARINA Repertorio 163046/14349 del 20/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 12/05/2016 - Registro Particolare 741 Registro Generale 7448
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 66366 del 13/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 22/06/2020 - Registro Particolare 5948 Registro Generale 7743
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 347 del 22/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

b) Come si può evincere dall'allegata planimetria sullo stato di fatto al momento del



sopralluogo il piano secondo risulta in parte ultimato e in parte in corso di definizione , difatti la parte ultimata risultava essere arredata con scrivanie “postazioni per operatori di call center”, i bagni risultavano essere funzionanti, inoltre erano presenti sul ribassamento del soffitto degli split della climatizzazione centralizzata. L'altra porzione dell'immobile è privo di pavimentazione , alcune parti di pareti e soffitti risultano spicconati, alcuni tramezzi sono stati demoliti, sul solaio era presente un' accumulo di materiale inerte proveniente dalla demolizione “vedi foto n. 9” , soltanto gli infissi esterni risultavano nuovi , difatti la pellicola protettiva non era ancora stata staccata.

L'immobile di cui sopra è ubicato alla Via Oliverio n. 41 del Comune di Locri, piano secondo è identificato catastalmente presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio sezione Catasto Urbano al **foglio di mappa n. 25 p.IIa 833 sub 11 piano secondo** cat. A/10 CONSISTENZA 36,5 VANI Superficie catastale mq 721 RENDITA € 3864,39, l'intestazione catastale è -----

La superficie utile di questo immobile dalle misure rilevate e restituite con il programma grafico Autocad risulta come di seguito indicato:

Superficie totale lorda mq 744,00 .

Locale “A” uso ufficio superficie lorda mq 344,00 - superficie utile mq 290,84;

Locale “B” in corso di definizione superficie lorda mq 400,00- superficie utile mq 361,54 ;

La planimetria catastale in atti presso l'ufficio del catasto redatta in data 28/02/2006 - ----- non rispecchia lo stato di fatto.

Per quanto riguarda il piano primo rilevato in data 23/12/2020 è identificato catastalmente presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio sezione Catasto Urbano al **foglio di mappa n. 25 p.IIa 833 sub 21 piano primo** cat. A/10 CONSISTENZA 36,5 VANI Superficie catastale mq 722 RENDITA € 3864,39, l'intestazione catastale è ----- con sede in Locri, anche per questo immobile la planimetria catastale in atti presso l'ufficio del catasto redatta in data 28/02/2006 ----- non rispecchia lo stato di fatto, come si può evincere dall'allegata documentazione fotografica l'intero piano risulta in corso di costruzione, difatti i tramezzi di divisione dei vari vani risultano allo stato grezzo, la pavimentazione inesistente, soltanto l'impianto idrico era stato iniziato ma non ultimato, gli infissi esterni come al piano



secondo risultano nuovi .

La superficie utile di questo immobile risulta come di seguito indicato:

Locale in corso di costruzione superficie lorda mq 744,00 - superficie utile mq 672,00 ; La superficie del vano scala è di mq 20,00;

C) l'intestazione catastale degli immobili identificati catastalmente al foglio di mappa n. 25 p.la 883 sub 11 e sub 21 è :

----- .
 Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia tecnica è stato realizzato dal Signor ----- nella qualità di amministratore unico pro- tempore della società a responsabilità limitata "----- , con Nulla Osta per esecuzione Lavori edili n----- con destinazione d'uso Albergo , con struttura portante in C.A a 6 piani Fuori Terra oltre parziale piano cantinato.

Lo scrivente in data 16/11/2020 ha richiesto al Comune di LOCRI copia dei disegni architettonici allegati al progetto presentato al Comune per il rilascio del permesso a costruire , al fine di verificare se l'appartamento in oggetto è conforme al progetto approvato. In data 26/11/2020 ha ritirato copia dei disegni architettonici e titoli abilitativi enti preposti (vedi copie).

In data 25/03/1995 prot.n. 5216 il ----- ha inoltrato al Comune di Locri richiesta di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della L.724/94 per cambio di destinazione d'uso senza opere di un immobile già adibito ad albergo con annesso ristorante e sala bar, da attività Turistico ricettiva a Residenziale ,commerciale e direzionale.

In data 22/04/2002 con prot. N. 11543 e successive integrazioni prot.n. 14839 del 27/09/2002 prot.n . 15523 del 10/09/2002 la ditta -----ha inoltrato al comune di Locri istanza atta ad ottenere la variazione di destinazione d'uso da "Albergo" a uffici aperti al pubblico , del secondo, terzo, quarto, quinto e sesto piano fuori terra oltre parziale piano cantinato, in cemento armato, la demolizione del settimo piano FT, realizzato abusivamente, realizzazione di un parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89, la concessione



edilizia dei succitati interventi è stata rilasciata in data 24/10/2002 prot.n. 11543/2002 pratica n. 61/2002 concessione edilizia N. 49/2002.

In data 31/10/2006 è stata presentata al Comune di Locri denuncia inizio attività edilizia per lavori interni del piano primo e secondo FT per diversa distribuzione degli spazi interni, a tutt'oggi non è stato presentato il fine lavori.

- d)** L'immobile al momento del primo sopralluogo non era occupato difatti il piano secondo risultava aperto e il piano primo chiuso con catena e lucchetto ; nel secondo sopralluogo il piano primo risultava in corso di costruzione ; successivamente ho inoltrato richiesta via Pec all'agenzia delle entrate di Locri al fine di verificare se per i subalterni n. 11 e 21 sono stati registrati dei contratti di locazione o in comodato ad uso gratuito , dalla verifica effettuata dall'ufficio non risulta nessun contratto registrato.
- e)** Non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.;
- f)** Gli immobili non sono sottoposti a nessun vincolo, nè storici, artistici , alberghieri e urbanistici ;
- g)** Non risultano vincoli e oneri di natura condominiale ;
- h)** Nel secondo sopralluogo effettuato ho chiesto ----- se l'immobile è gestito da un amministratore di condominio al fine di verificare le spese fisse di gestione o di manutenzione , eventuali spese straordinarie , ----- mi ha riferito che di sicuro non c'è un amministratore di condominio e che per le spese di manutenzione dell'ascensore mi avrebbe fatto sapere al più presto tramite il rappresentante legale della società ----- come viene gestito, ad oggi non ho ricevuto nessuna comunicazione in merito ;
- i)** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico
- j)** Dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di LOCRI risulta che i lavori eseguiti sia al piano primo (in corso di costruzione) che al piano secondo 8in parte finito e in parte in corso di costruzione) a seguito di presentazione della DIA del 31/10/2006 prot. N. 19592 (vedi allegato H) sono difformi alla succitata DIA ;
- Per come sopra esposto considerato che i lavori che sono stati iniziati con DIA e a tutt'oggi non ultimati è necessario presentare una nuova Comunicazione al Comune di Locri mediante CILA per lavori di completamento e diversa distribuzione degli spazi interni, anche all'ufficio del territorio di Reggio Calabria bisogna inoltrare docfa per variazione catastale , frazionamento del piano 2° in due subalterni , uno categoria A10 e l'altro in corso di definizione , mentre il piano primo da categoria A10 a Categoria in corso di definizione
- k)** Gli appartamenti in oggetto non sono muniti di attestazione di certificazione energetica, soltanto per la parte ultimata del piano secondo può essere rilasciato



- 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. Tenendo in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili il valore è come di seguito indicato nella sottostante tabella :

| Proprietà | foglio | p.lla n. | SUB | Categoria | Piano | Sup.Lorda mq | €/mq | totale € |
|-----------|--------|----------|-----|----------------------------------------------|-------|--------------|--------|-----------|
| ----- | 25 | 833 | 11 | A10 al netto del vano scala e ascensore | 2° | 319 | 750,00 | 239250,00 |
| ----- | 25 | 833 | 11 | in corso di definizione (senza tramezzi) | 2° | 400 | 380,00 | 152000,00 |
| ----- | 25 | 833 | 21 | in corso di definizione (con nuovi tramezzi) | 1° | 719 | 450,00 | 323550,00 |
| ----- | 25 | 833 | 21 | terrazzo | 1° | 103 | 40,00 | 4120,00 |
| totale mq | | | | | | 1222 | Totale | 718920,00 |

Il valore complessivo degli immobili oggetto di pignoramento è di **€ 718.920,00**

Considerato che per eseguire la variazione catastale e presentare al Comune di Locri Cila bisogna sostenere una spesa di circa € 3300,00 come da preventivo allegato il valore della vendita è pari a **€ 715.620,00**.

- m) Le planimetria del piano primo e secondo sono state redatte a seguito di rilievo metrico
n) L'immobile oggetto di perizia non è assoggettabile ad IVA;

Tanto doveva lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli.

Locri 29.01.2021

Il C.T.U

Dott. Pian.Urb. Gianfranco Arone

