

Tribunale di Locri
Sezione Civile – Esecuzioni

PROCEDIMENTO CIVILE N° 3/16 R. Es. (cui è stato riunito il proc. N. 15/17 R. Es.)

tra:

- **Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (R.F.I.)** (Creditore procedente)

Contro

- [REDACTED] (Debitrice)

e tra:

- **Credito Emiliano S.p.A.** (Creditore procedente)

Contro

- [REDACTED] (Debitrice)

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Pisano, con Studio Tecnico a Monasterace Marina (RC) in Via Nazionale Ionica n. 49, regolarmente all'Albo Professionale dei Geometri della Prov. di Reggio Calabria col n. 2099; è stato nominato come CTU nel procedimento in oggetto dal Sig. Giudice del Tribunale Civile di Locri sez. Esecuzioni, dott.ssa Elisa Vicenzutti.

Dagli atti di causa risulta che:

- *Nel Procedimento n. 3/16 del Registro delle Esecuzioni in [REDACTED] è debitore nei confronti di Rete Ferroviaria Italiana SPA, della somma complessiva di € 85.164,99 (diconsi Euro Ottantacinquemilacentosessantaquattro/99)*
- *Nel Procedimento n. 15/17 del Registro delle Esecuzioni in [REDACTED] è debitore nei confronti del Credito Emiliano Spa, della somma complessiva di € 29.575,32 (diconsi Euro Ventinovemilacinquecentosettantacinque/32).*

Per tale motivo, gli enti creditori sopra riportati hanno disposto il pignoramento dei beni dei Signori

[REDACTED]

In data 06/09/2019, il sottoscritto riceveva attraverso Posta Elettronica Certificata, nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nei procedimenti di cui sopra, con allegati i quesiti oggetto di consulenza tecnica.

In data 11/09/2019, il sottoscritto prestava giuramento, presso il Tribunale di Locri (RC).

- QUESITI

- 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; 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*
- 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 eventuale 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) *Previa l'individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini 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 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 (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di demolizione);
- k) *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di demolizione);
- l) *Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di Attestazione di Prestazione Energetica;*
- m) *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 quadrato 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 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);

- n) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- o) Indichi, se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- p) Formuli tempestiva domanda 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.*
- q) Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;*
- r) 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;*
- 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 al sub o).*

Svolgimento delle operazioni

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 07/10/2019, previo avviso delle parti, per come previsto, mi recavo sui luoghi oggetto di pignoramento, dove oltre al sottoscritto, non si presentava nessuno, per tanto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare secondo avviso, invitando le parti a comparire in data 18/10/2019 alle ore 09:30, sui luoghi ove esistono i beni oggetto di pignoramento.

Alla data e orario stabiliti erano presenti, sul luogo dell'appuntamento oltre e al sottoscritto Consulente tecnico d'Ufficio, [REDACTED] del Foro di Locri (RC) come Curatore dell'eredità giacente del Sig. [REDACTED] e la [REDACTED], coniuge del Sig. [REDACTED]

Alla presenza di tutti gli intervenuti, il sottoscritto da inizio alle operazioni peritali accedendo agli immobili oggetto di pignoramento ed effettuando rilievi metrici e fotografici, per meglio identificare i beni oggetto del procedimento.

Alle ore 10:50, il sottoscritto C.T.U., terminate le operazioni peritali, ha chiuso il verbale che, sottoscritto in originale dalle parti presenti, viene qui allegato per formarne parte integrante.

Risposta ai Quesiti

Quesito n. 01: 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; 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

Dalla visione di quella presente sul processo telematico, il sottoscritto, la documentazione risulta essere completa, e comunque è stata integrata con le note di trascrizione riguardanti gli immobili riportati in catasto al Foglio 15 particella 165 sub 5 e 6 e con quella riguardante l'immobile riportato in catasto al Foglio 15 particella 58 sub 4.

Quesito n. 02: 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;

I beni da stimare, oggetto del pignoramento, sono dei fabbricati esistenti sulla Via Nazionale del comune di Monasterace (RC).

Trattasi di tre immobili, due facenti parte dello stesso stabile, ed uno più isolato rispetto ai primi due; sono catastalmente così identificati:

- 1. Foglio 15 Particella 58 sub 4, cat. A/4 classe 2, consistenza vani 1,5; R.C. € 37,96, Strada Statale Ionica n. 2, Piano Terra;*
- 2. Foglio 15 Particella 165 sub 5, cat. A/3 classe 3, consistenza vani 7,5; R.C. € 309,87, Strada Statale 106 Ionica Piano Primo;*
- 3. Foglio 15 Particella 165 sub 6, cat. C/1 classe 3, consistenza mq 95; R.C. € 1.295,27, Strada Statale 106 Ionica Piano Terra;*

Per quanto i fabbricati elencati ai numeri 2 e 3 (due e tre), attraverso il confronto tra gli atti di pignoramento e le visure catastali aggiornate, ho rilevato una discrasia derivante da un aggiornamento eseguito dalla stessa Agenzia delle Entrate Reggio Calabria Territorio, per BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE, andando a modificare l'identificativo riportato negli atti di pignoramento, che da particella 166 diventa particella 165.

- **Immobil n. 01 (Foglio 15 Particella 58 sub 4) - (Foto n. 1-2-3-4)***

L'unità immobiliare, meglio sopra identificata, fa parte di un maggior fabbricato di vetusta costruzione, ad

un piano fuori terra sito in Via Nazionale Ionica del Comune di Monasterace (RC); la stessa confina a nord con terreno libero proprietà ██████████ ██████████, a sud con restante porzione immobiliare, a est con la Strada Statale 106 Ionica e a ovest con la Ferrovia dello Stato.

La porzione immobiliare in questione è pervenuta al Sig. ██████████ a mezzo di Atto Pubblico di compravendita per Notaio Antonio Andreacchio in Soverato (CZ), Rep. N. 40267 del 09/05/2003 (**Allegato n. 01**)

L'intero stabile di cui ne fa parte, è in buone condizioni di conservazione, mentre la parte riguardante l'unità immobiliare in questione, è in completo stato di abbandono; le corti esistenti a est e ad ovest, sono sporche e piene di vegetazione spontanea, derivanti dalla totale incuria; il corpo di fabbrica si presenta in pessimo stato di conservazione, con gli infissi esterni praticamente inesistenti, e gli intonaci consumati dalle intemperie, stessa cosa all'interno dove il tetto è cadente, le pareti piene di umidità che hanno causato il rigonfiamento e il distaccamento degli intonaci e i pavimenti praticamente inesistenti; per cui questa condizione, rende l'immobile praticamente inagibile.

La sua superficie utile è pari a mq 14,45 mentre quella commerciale ammonta a mq 23,00 comprensiva delle pareti e della quota di corte esclusiva.

- **Immobilabile n. 02 (Foglio 15 Particella 165 sub 6)**
- **Immobilabile n. 03 (Foglio 15 Particella 165 sub 5)**

Gli immobili di cui sopra, fanno parte di un fabbricato ad uso civile esistente in Via Nazionale Ionica del Comune di Monasterace (RC).

Trattasi di un immobile avente struttura portante, parte in muratura e parte in cemento armato e copertura a terrazza praticabile, confinante a nord con proprietà Lanzetta, a sud con proprietà Fraietta, a est con la Via Nazionale Ionica e a ovest con Ferrovia dello Stato linea Reggio Calabria Metaponto; ad esso si accede, al piano terra, direttamente dalla Via nazionale Ionica, attraverso una porzione di corte esistente tra l'immobile e la stessa strada, al piano primo invece, l'accesso avviene attraverso la scala esclusiva posta sul lato nord che permette l'accesso anche al terrazzo, attraverso un abbaino la cui copertura è in lastre di eternit; sempre sul lato nord esiste una porzione di corte esclusiva.

Complessivamente, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; ed infatti le facciate si presentano ben rifinite e prive di lesioni di rilevante importanza, ad esclusione della parete lato nord sulla quale, a causa dell'umidità proveniente dal pavimento in cemento della corte, presenta distaccamenti di pittura e di qualche porzione di intonaco; stessa situazione a livello dei solai, i quali si presentano asciutti, senza macchie di infiltrazioni derivanti dalla soletta, segno che quest'ultima è ben impermeabilizzata.

Situazione diversa sulle facciate lato sud (porzione non in aderenza) e lato ovest; di cui la prima è priva della parte di finitura colorata ed è macchiata dallo scivolamento dell'acqua piovana proveniente dal terrazzo.

- **Immobilabile n. 02 (Foglio 15 Particella 165 sub 6) – (Foto n. 5-6-7-8)**

Entrando nel dettaglio delle singole unità immobiliari, la prima, quella posta al piano terra e identificata al foglio 15 Particella 165 sub 6, è un locale di categoria C/1, ed effettivamente al suo interno è allestito un bar, funzionante alla data del sopralluogo.

Ad esso si accede dalla via Nazionale a mezzo corte esclusiva, delimitata da fioriere poste al limite con la strada stessa, e coperta con una veranda aperta, costituita da una struttura metallica infissa nel terreno da un lato, e sulla facciata del fabbricato dall'altro, e coperta con una tenda in plastica. Al suo interno, è suddiviso in modo da soddisfare le esigenze derivanti dall'uso cui è stato destinato, per tanto abbiamo che nella parte anteriore è sistemato il bar, con i frigoriferi ed il bancone per la somministrazione di bevande; nella parte posteriore, passando attraverso un disimpegno, sono ubicati il bagno con relativo anti-bagno, un ripostiglio ed una cucina; tutti limitanti con una sala, dalla quale si accede ad un secondo ripostiglio più grande, ricavato al limite del vano scala.

Il locale in questione è interamente rifinito, ed è munito di tutti gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario), le pareti e si soffitti sono pitturati ed in buono stato di conservazione, non presentando segni tangibili di umidità o muffe in genere, ad esclusione delle macchie o degli scrostamenti, derivanti dall'uso dei locali.

L'intera UIU ha una superficie utile pari a mq 121,88 e quella commerciale pari a mq 139,00.

- Immobile n. 03 (Foglio 15 Particella 165 sub 5) - (Foto n. 5-6-7-8)

La seconda unità immobiliare è un appartamento al piano primo, il cui accesso avviene attraverso la scala esistente sul lato nord (a confine con la proprietà Lanzetta); essa è composta da cinque vani, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio, quest'ultimo collegato con la scala dalla quale si accede.

L'immobile è completamente rifinito, ed è munito di impianto elettrico idrico e di scarico; gli infissi sono in alluminio anodizzato, con vetro singolo e le chiusure oscuranti sono delle tapparelle in plastica tipiche degli anni '70, come del resto lo sono tutte le finiture e gli impianti sopra citati.

Nel complesso, è in buono stato di conservazione e manutenzione, ed alla data della presente è agibile ed abitabile.

Quindi, nel complesso abbiamo delle unità immobiliari rifinite ed utilizzabili secondo l'uso per cui sono state destinate, che corrispondono a quanto riportato negli atti di pignoramento.

L'intera UIU ha una superficie utile pari a mq 151,62 e quella commerciale pari a mq 182,68.

Quesito n. 03: 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;

Allo stato attuale gli immobili sono così intestati:

- **Immobilie n. 1 – Comune di Monasterace (RC) Foglio 15 Particella 58 sub 4:** (vedi visura catastale - Allegato n.02)

Immobilie intestate ad [REDACTED]
[REDACTED] il presente dato deriva da Atto Pubblico di Compravendita per Notaio Antonio Andreacchio in Soverato (CZ) Rep. N. 40267 Racc. n. 11069 del 09/05/2003, con il quale i [REDACTED]
[REDACTED] vendevano il suddetto bene al [REDACTED]

- **Immobilie n. 2 – Comune di Monasterace (RC) Foglio 15 Particella 165 sub 6:** (vedi visura catastale - Allegato n.03)

Immobilie, all'attualità, intestate a: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 167/1000; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 166/1000; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 167/1000; il presente dato deriva da Denuncia (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/06/2002 prot. n. 23864, in atti dal 31/01/2003; Reg. a Locri (RC) al Vol. 222 n. 68 del 23/12/2002 in morte di [REDACTED], che originariamente era proprietaria esclusiva dell'immobile identificato con Foglio 15 Particella 166 sub 1 dal quale, a seguito di DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni Prot. n. 14039 del 25/01/2005, è derivato l'immobile attuale oggetto di pignoramento.

- **Immobilie n. 3 – Comune di Monasterace (RC) Foglio 15 Particella 165 sub 5:** (vedi visura catastale - Allegato n.04)

Immobilie, all'attualità, intestate a: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 167/1000; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 166/1000; [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 167/1000; il presente dato deriva da Denuncia (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/06/2002 prot. n. 23864, in atti dal 31/01/2003; Reg. a Locri (RC) al Vol. 222 n. 68 del 23/12/2002 in morte di [REDACTED] che era proprietaria insieme al coniuge [REDACTED], in forza dell'Atto Pubblico di Compravendita Rep. N. 4554 del 30/11/1983 per Notaio Polifroni in Locri (RC) – (Allegato n. 05), del lastrico solare identificato con Foglio 15 Particella 166 sub 4, dal quale successivamente con variazione prot. n. 302809 del 18/12/2002 è derivato l'immobile attuale oggetto di pignoramento.

E' da evidenziare che per i beni al num. 2 e al num. 3, l'intestazione attuale, nella parte riguardante le quote è palesemente errata, in quanto, per l'immobile (numero 3) **Foglio 15 Particella 165 sub 5** il Sig. [REDACTED], è già, per come sopra esposto, proprietario della metà del lastrico solare dal quale deriva il bene in questione; e considerando, come nella situazione in esame, che in caso di successione devoluta per legge, le quote di proprietà del bene vanno suddivise come segue: un terzo (1/3) va al coniuge superstite e due terzi (2/3) vanno in parti uguali ai figli; quindi, nella fattispecie, mandando in successione la quota di proprietà pari alla metà del bene, l'intestazione all'attualità dovrà essere la seguente:

- [REDACTED]
proprietà per 1/6
- [REDACTED]
proprietà per 1/6
- [REDACTED]
proprietà per 4/6.

Mentre per l'immobile (numero 2) **Foglio 15 Particella 165 sub 6** la Signora [REDACTED], risulta essere l'esclusiva proprietaria del bene; e considerando, come sopra esposto, in caso di successione devoluta per legge, le quote di proprietà del bene vanno suddivise come segue: un terzo (1/3) va al coniuge superstite e due terzi (2/3) vanno in parti uguali ai figli; quindi, nella fattispecie, mandando in successione la quota di proprietà pari alla metà del bene, l'intestazione all'attualità dovrà essere la seguente:

- [REDACTED]
proprietà per 1/3
- [REDACTED]
proprietà per 1/3
- [REDACTED]
proprietà per 1/3.

Come specificato su ogni singolo immobile, il calcolo delle quote corrette, deriva dalla Denuncia di Successione in morte [REDACTED]; però, in data [REDACTED], in Monasterace (RC) è deceduto il [REDACTED], per il quale non è stata presentata alcuna Denuncia di Successione; quindi in virtù di tutto ciò, l'intestazione dei beni, numero 2: **Foglio 15 Particella 165 sub 6** e numero 3 **Foglio 15 Particella 165 sub 5**, dovrebbero essere così intestati:

- [REDACTED]
proprietà per 1/2
- [REDACTED]
proprietà per 1/2

Infine, per reperire titoli abilitativi o quant'altro ai fini della risposta al quesito in questione, sono state eseguite delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace (RC), da detto accertamento, (Accesso atti Prot. n. 13930 del 09/10/2019) – (Allegato n. 06), è risultato (Riscontro prot. n. 14613 del 31/10/2019) - (Allegato n. 07), che per detti immobili non risultano lasciati titoli abilitativi all'edificazione, o altra documentazione in merito (agibilità, abitabilità, etc.).

Quesito n. 04: 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;

Allo stato attuale, riferito alla data del sopralluogo, gli immobili in questione sono in possesso: il bar posto al piano terra (foglio 15 particella 165 sub 6), è in possesso della titolare del locale stesso, regolarizzato da contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri in data 16/09/2014 al n. 652, Serie 3T – (Allegato n. 08)

Per quanto riguarda l'appartamento, (foglio 15 particella 165 sub 5) alla data del sopralluogo, l'accesso è stato garantito dalla Sig. ██████████, meglio generalizzata nel verbale di sopralluogo allegato alla presente – (Allegato n. 10), che durante la stesura dello stesso ha dichiarato di esserne il possessore esclusivo.

Infine, l'immobile in Via Nazionale Ionica (foglio 15 particella 58 sub 4), come già descritto, è in completo stato di abbandono, aperto e di libero accesso, ma comunque rimane in possesso del proprietario Sig. ██████████ ██████████.

Quesito n. 05: 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;

Oltre a quelle, del pignoramento in corso, sugli immobili oggetto della presente, non esistono formalità o vincoli di alcun genere, anche condominiali, che possono restare a carico dell'acquirente.

Quesito n. 06: Indichi, eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di eventuale pregio o di carattere ornamentale;

Sugli immobili oggetto del presente procedimento, non esistono vincoli di cui al quesito in questione.

Quesito n. 07: Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Oltre a quelle, del pignoramento in corso, sugli immobili oggetto della presente, non esistono formalità o vincoli di alcun genere, anche condominiali.

Quesito n. 08: *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;*

Oltre alle spese di gestione, degli immobili in questione (Luce, Acqua, Gas), che non sono quantificabili, perché variabili di volta in volta, ci sono quella parte di tributi comunali che sono, praticamente standard, e cioè IMU (Imposta Municipale Unica) e TARI (Tassa Rifiuti) che più o meno sono le stesse di anno in anno.

Per quanto riguarda l'IMU, questa nel Comune di Monasterace (RC) ha un'aliquota pari al 10.60% mentre per la prima casa non è dovuta, quindi avremo che per l'immobile identificato con

*Nello specifico abbiamo quanto segue: per l'immobile identificato con: **Foglio 15 Particella 165 sub 5**, e cioè l'appartamento al piano primo, l'importo dell'IMU è pari ad € 551,82, mentre se lo stesso immobile venisse dichiarato prima casa (secondo le modalità previste dalle vigenti norme in materia) detto importo non è dovuto.*

*Per l'immobile identificato con: **Foglio 15 Particella 165 sub 6** e cioè il bar al piano terra, l'importo dell'IMU è pari a € 792,90.*

*Mentre, per l'immobile, identificato con **Foglio 15 Particella 58 sub 4**, va affrontato un discorso separato, nel senso, che ad oggi sarebbe dovuto un importo IMU pari ad € 67,60; che però, considerate le sue condizioni di manutenzione e conservazione, ampiamente descritte in precedenza, che lo rendono inagibile, è possibile variarlo catastalmente in Unità Collabente (F/2) che non produce reddito e quindi IMU.*

Quesito n. 09: *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;*

Dalle indagini effettuate, non esistono sui beni oggetto di pignoramento gravami di ogni genere; i proprietari di detti beni sono i signori [REDACTED], già in precedenza generalizzati, e tali diritti di proprietà sono a loro pervenuti per Denuncia (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/06/2002 prot. n. 23864, in atti dal 31/01/2003; Reg. a Locri (RC) al Vol. 222 n. 68 del 23/12/2002 in morte di [REDACTED], fermo restando che in data [REDACTED] è deceduto in Monasterace (RC) il [REDACTED] per il quale non è stata redatta nessuna Denuncia di Successione.

Quesito n. 10: *Previa l'individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante*

Edilizie, o Domande di Condono Edilizio Legge 47/85, o Legge 724/94 o Legge 326/2003, o richieste di Sanatoria, inoltre su detto riscontro, risulta che per detti immobili sono stati eseguiti due passaggi, uno per Notaio Polifroni in Locri del 1983 (Allegato n.05) ed uno per notaio Grosso in Monasterace del 1989, e per quest'ultimo, presso l'Archivio Notarile di Messina (ME) non è stato rilevato nulla.

Dallo studio dell'Atto Pubblico di Compravendita del Notaio Polifroni in Monasterace (RC) del 1984, risulta che [REDACTED], ha venduto ai Coniugi [REDACTED], che hanno acquistato in regime di comunione legale dei beni, un lastrico solare soprastante un fabbricato al pian terreno, sito in Via Nazionale Ionica n. 158 della superficie di circa mq 200.

Questo sta ad indicare che già agli inizi degli anni 80, almeno il piano terra era già stato edificato dal Sig. [REDACTED], situazione acclarata da un altro atto di trasferimento (Atto di Donazione per Notaio Liguori rep. 977 del 18/09/1982)- (allegato n.08), con il quale il sig. [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED] lastrico solare sopra appartamento al piano terra della superficie di mq 131.

Partendo da questi dati, si è provveduto a prendere informazioni attraverso altri tecnici che hanno operato sul territorio comunale fin dai primi anni 60; e da ciò ho rilevato che intorno agli inizi degli anni 50, il sig. [REDACTED] è arrivato a Monasterace (RC) come guardiano del faro, e subito dopo il suo arrivo ha iniziato a edificare il fabbricato dove poi vi ha stabilito la residenza del suo nucleo familiare; e a confermare quanto detto, ci sono i raffronti tra la porzione immobiliare in questione e i fabbricati limitrofi, o in aderenza, addirittura spostate di qualche decina di metri verso nord o sud, che sono di epoca antecedente al 1960, per cui si può tranquillamente collocare la sua costruzione agli inizi degli anni 60, e comunque prima del 01/09/1967.

Però, nonostante l'epoca di costruzione, il piano terra col passare del tempo è stato oggetto di alcune variazioni catastali, che dallo stato originale lo hanno trasformato nello stato attuale; variazioni catastali che non hanno avuto riscontro urbanistico, e che quindi sono irregolari, ma che comunque, sono regolarizzabili in modo semplice, con una spesa che si aggira intorno ai 3.000,00 €, comprensivi di oneri comunali e sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda il piano primo, considerato che i titoli di proprietà sopra riportati, acclarano che tra il 1982 ed il 1983, è stato trasferito ai coniugi [REDACTED], un lastrico solare di circa mq 200, e su detto lastrico solare è stato edificato successivamente il piano primo (secondo fuori terra); considerando inoltre che dal riscontro dell'accesso agli atti fatto presso il comune di Monasterace (RC) non risultano titoli abilitativi o condoni o sanatorie in corso o definite, si può affermare che è completamente abusivo.

Per quanto riguarda la sanabilità di detto abuso, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire tutti gli accertamenti presso gli uffici preposti, e dal Piano Regolatore Generale in vigore sul territorio comunale di Monasterace (RC), P.R.G. in vigore anche all'epoca dell'abuso, è risultato che l'area su cui insiste il

fabbricato ricade in “**ZONA OMOGENEA B – DI COMPLETAMENTO**” – (Allegato n. 11) regolamentata dall’**Art. 14** delle **Norme Tecnica di Attuazione** allegate al Piano Regolatore; detto articolo recita:

- Per le operazioni di completamento le densità edilizie nel rispetto delle norme e dei distacchi minimi non devono superare le aree omogenee preesistenti, da determinare con perimetrazione apposita da parte della Giunta Comunale.
 1. Per accorpamento di almeno due aree inedificate esistenti è ammesso un premio volumetrico del 20%. Per accorpamento di almeno tre aree un premio volumetrico del 30% e così via fino ad un massimo del 50%, con un massimo assoluto di indice di fabbricabilità di 2,5 mc/mq.
 2. Indice di Fabbricabilità Fondiaria superiore a quello stabilito con la modalità del comma 1 del presente articolo;
 3. Indice di copertura 50%;
 4. Numero Piani minimo 3 – massimo 4 + l’attico che dovrà essere arretrato sul fronte e sui fianchi di profondità pari all’altezza;
 5. Altezza massima m. 16,50 compreso l’attico;
 6. Lunghezza massima del fronte ml 20,00;
 7. Non sono ammessi accessori.

Per tanto comparando quanto abusivamente edificato con detto articolo del Piano regolatore Generale, possiamo notare che tanti parametri vengono rispettati, ad esclusione della volumetria, e cioè al comma 2, del su citato articolo.

Infatti, per la Zona Omogena B – di Completamento, è previsto un indice di fabbricabilità pari a 2,5 mc/mq, ciò vuol dire per la particella 165 del Foglio 15 del Comune di Monasterace (RC) che ha una superficie di 400 mq, avremo quanto segue:

- Volume esistente:
 - a) PIANO TERRA mq 252,00 x h 3.00 = mc 756,00
 - b) PIANO PRIMO mq 252,00 x h 3.00 = mc 756,00
 - c) **VOLUME TOTALE** = mc 756.00 + mc 756.00 = **mc 1512.00**

- Volume edificabile – FOGLIO 15 PARTICELLA 165
 - a) Foglio 15 Particella 165 mq 140,00 x mc/mq 2,5 = mc 350,00
 - b) Foglio 15 Particella 166 mq 260,00 x mc/mq 2,5 = mc 650,00
 - c) **VOLUME TOTALE** = mc 350,00 + mc 650.00 = **mc 1000.00**

Considerando che della volumetria edificata a noi interessa quella della unità immobiliare oggetto di pignoramento, avremo che:

PIANO PRIMO OGGETTO DI PIGNORAMENTO mq 190,71 x h 3.00 = mc 572,11

Pertanto, avendo a disposizione, a seguito della edificazione al piano terra, un volume pari a mc 244, il volume edificato e che ci riguarda è superiore di mc 328,13.

Quindi è chiaro che venendo a mancare il rispetto di detto parametro, la porzione immobiliare in questione, identificata con Foglio 15 Particella 165 sub 5, non è sanabile, e di conseguenza non rientra in quanto previsto dall'Art. 46 comma 5 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 e cioè: **“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”.**

Quesito n. 11: *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo di demolizione);

Come già ampiamente esposto in risposta al quesito precedente, degli immobili oggetto di pignoramento, due sono stati edificati in data antecedente al 01/09/1967, e cioè quello identificati al Foglio 15 Particella 58 sub 4, Cat. A/4; Classe 2; Consistenza Vani 1,5, che di fatto, come descritto in precedenza e come dimostrato attraverso la documentazione fotografica, è inagibile tanto da poter essere dichiarato Unità Collabente; e quello identificato con Foglio 15 particella 165 sub 6; Cat. C/1; Classe 3; Consistenza mq 95; dove nonostante l'epoca di realizzazione, è stato comunque interessato da alcune variazioni catastali che dallo stato originario lo hanno portato allo stato attuale; variazioni che non hanno avuto riscontro urbanistico, e che quindi sono irregolari, ma che comunque, sono regolarizzabili in modo semplice, con una spesa che si aggira intorno ai 3.000,00 €, comprensivi di oneri comunali e sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda il piano primo, cioè quello identificato con Foglio 15 Particella 165 sub 5, che come già detto, in risposta al quesito precedente, è stato edificato nei primi anni 80 (dato rilevato dai rogiti del 1982 e del 1983 con i quali è stato trasferito il lastrico solare su cui è stato edificato – allegati alla presente).

Per quanto riguarda il piano primo, considerato che i titoli di proprietà sopra riportati, acclarano che tra il 1982 ed il 1983, è stato trasferito ai coniugi [REDACTED], un lastrico solare di circa mq 200, e su detto lastrico solare è stato edificato successivamente il piano primo (secondo fuori terra); considerando inoltre che dal riscontro dell'accesso agli atti fatto presso il comune di Monasterace (RC) non risultano titoli abilitativi o condoni o sanatorie in corso o definite, si può affermare che è completamente abusivo.

*Per quanto riguarda la sanabilità di detto abuso, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire tutti gli accertamenti presso gli uffici preposti, e dal Piano Regolatore Generale in vigore sul territorio comunale di Monasterace (RC), P.R.G. in vigore anche all'epoca dell'abuso, è risultato che l'area su cui insiste il fabbricato ricade in **"ZONA OMOGENEA B – DI COMPLETAMENTO"** – (Allegato n. 11) regolamentata dall'Art. 14 delle Norme Tecnica di Attuazione allegate al Piano Regolatore; detto articolo recita:*

- *Per le operazioni di completamento le densità edilizie nel rispetto delle norme e dei distacchi minimi non devono superare le aree omogenee preesistenti, da determinare con perimetrazione apposita da parte della Giunta Comunale.*
 1. *Per accorpamento di almeno due aree inedificate esistenti è ammesso un premio volumetrico del 20%. Per accorpamento di almeno tre aree un premio volumetrico del 30% e così via fino ad un massimo del 50%, con un massimo assoluto di indice di fabbricabilità di 2,5 mc/mq.*
 2. *Indice di Fabbricabilità Fondiaria superiore a quello stabilito con la modalità del comma 1 del presente articolo;*
 3. *Indice di copertura 50%;*
 4. *Numero Piani minimo 3 – massimo 4 + l'attico che dovrà essere arretrato sul fronte e sui fianchi di profondità pari all'altezza;*
 5. *Altezza massima m. 16,50 compreso l'attico;*
 6. *Lunghezza massima del fronte ml 20,00;*
 7. *Non sono ammessi accessori.*

Per tanto comparando quanto abusivamente edificato con detto articolo del Piano regolatore Generale, possiamo notare che tanti parametri vengono rispettati, ad esclusione della volumetria, e cioè al comma 2, del su citato articolo.

Infatti, per la Zona Omogena B – di Completamento, è previsto un indice di fabbricabilità pari a 2,5 mc/mq, ciò vuol dire per la particella 165 del Foglio 15 del Comune di Monasterace (RC) che ha una

superficie di 400 mq, avremo quanto segue:

- Volume esistente:

- a) PIANO TERRA mq 252,00 x h 3.00 = mc 756,00
- b) PIANO PRIMO mq 252,00 x h 3.00 = mc 756,00
- c) **VOLUME TOTALE** = mc 756.00 + mc 756.00 = **mc 1512.00**

- Volume edificabile – FOGLIO 15 PARTICELLA 165

- a) Foglio 15 Particella 165 mq 140,00 x mc/mq 2,5 = mc 350,00
- b) Foglio 15 Particella 166 mq 260,00 x mc/mq 2,5 = mc 650,00
- c) **VOLUME TOTALE** = mc 350,00 + mc 650.00 = **mc 1000.00**

Considerando che della volumetria edificata a noi interessa quella della unità immobiliare oggetto di pignoramento, avremo che:

PIANO PRIMO OGGETTO DI PIGNORAMENTO mq 190,71 x h 3.00 = mc 572,13

Pertanto, avendo a disposizione, a seguito della edificazione al piano terra, un volume pari a mc 244, il volume edificato e che ci riguarda è superiore di mc 328,13.

Quindi è chiaro che venendo a mancare il rispetto di detto parametro, la porzione immobiliare in questione, identificata con Foglio 15 Particella 165 sub 5, non è sanabile, e di conseguenza non rientra in quanto previsto dall'Art. 46 comma 5 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 e cioè: **“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto del decreto emesso dall'autorità giudiziaria”.**

Quesito n. 12: *Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di Attestazione di Prestazione Energetica;*

Dalla documentazione in mio possesso non risulta sia stato redatta Attestazione di Prestazione Energetica per le unità immobiliari in oggetto, ma comunque gli immobili possono essere dotati di tale attestazione, e a tal proposito il Sottoscritto ha provveduto a redigerle.

Quesito n. 13: *Determini il valore di mercato degli immobili m(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 quadrato 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 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);

Alla luce di quanto esposto in risposta ai quesiti precedenti, per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto intende procedere considerando i tre immobili tre lotti separati, sia per la distanza tra di essi, sia perché uno dei tre è completamente abusivo e non sanabile; ed anche perché l'intestazione catastale non è uguale per tutti e tre gli immobili.

- FOGLIO 15 PARTICELLA 58 SUB 4

Come detto in precedenza questo immobile, facente parte di un maggior fabbricato edificato intorno agli anni 50 e comunque prima del 01/09/1967, è in pessimo stato di conservazione, condizione che andrà ad incidere sulla determinazione di mercato, perché così come si trova, se immessa sul mercato immobiliare, il fabbricato non sarà affatto appetibile, in quanto non raggiunge minimamente i requisiti minimi di agibilità/abitabilità; requisiti ottenibili con radicali interventi di manutenzione, che vadano a risolvere le molteplici criticità presenti su di esso.

Le opere da eseguire riguardano tutte le finiture interne ed esterne, il tetto di copertura che va interamente rimosso e ricostruito con nuove tecnologie, tutti gli impianti completamente inesistenti; e per dette opere si andrà a spendere circa 25.000,00.

Se detta unità immobiliare fosse interamente finita, agibile ed abitabile, immessa sul mercato immobiliare, per chi acquista potrebbe essere un buon investimento, e la stessa potrebbe avere un valore al metro quadrato che oscilla tra €/mq 650,00 e €/mq 850,00 con un valore medio di €/mq 750,00; ma naturalmente la stima viene fatta nello stato di fatto in cui si trova, e considerato quanto già più volte detto, il suo valore attuale varia da €/mq 350,00 a €/mq 600,00 con un valore medio pari ad €/mq 475,00, che moltiplicato alla superficie commerciale della porzione immobiliare darà quanto segue:

$$\text{Sup. mq } 21,00 \times \text{€/mq } 475,00 = \underline{\underline{\text{€ 9.975,00}}}$$

(Euro novemilanovecentosettantacinque/00)

Che è il valore della Unità Immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune di Monasterace (RC) al Foglio 15 Particella 58 sub 4.

- **FOGLIO 15 PARTICELLA 165 SUB 6**

Questo bene edificato alla fine degli anni 50 e comunque prima del 01/09/1967, è un locale adibito a bar che alla data della presente consulenza è attivo e regolarmente concesso in locazione alla titolare del bar, ed anche se è di vetusta costruzione è in buono stato di conservazione e di manutenzione, segno che nel tempo i proprietari hanno sempre provveduto a provvedere alla sua manutenzione quando necessario.

L'interno è interamente rifinito e tutti gli impianti sono stati eseguiti a regola d'arte e rispettano tutte le norme vigenti in materia; inoltre è ubicato in posizione centrale, prospiciente alla Via Nazionale Ionica, con la quale confina, ed è completo di tutte le attrezzature necessarie per l'attività cui è stato preposto.

Tutte queste caratteristiche, rendono l'unità immobiliare appetibile dal punto di vista economico, e se immessa sul mercato immobiliare potrebbe non incontrare grosse difficoltà ad essere venduto.

Per meglio determinare il suo più probabile valore di mercato, il sottoscritto, intende procedere per prima cosa con la stima analitica attraverso la determinazione del Beneficio Fondiario (Bf) e del saggio di capitalizzazione (r).

Il Beneficio Fondiario (Bf) è dato dalla seguente formula

$$Bf = Rlt - (Spese)$$

Dove:

- Rlt: è il Reddito lordo totale
- Le spese sono tutte quelle che hanno a che fare con la gestione dell'immobile.

Essendo a conoscenza del canone di locazione, che come riportato sul contratto è pari a € 600,00 mensili, il Reddito Totale Lordo è:

$$Rlt = R \times (k + r \times (K+1)/2)$$

Dove:

- R: è il canone di locazione (€ 600,00 mensili);
- K: è il numero di rate (12 rate)
- r: è il saggio di interesse (0,05%)

Quindi

$$Rlt = € 600,00 \times (12 + 0,05 \times (12+1)/2) = € 7.395,00$$

(Euro settemilatrecentonovantacinque/00)

Al Reddito Lordo Totale, vanno sottratte tutte le spese quali: IMU, TARI, ACQUA, MANUTENZIONE, ecc. ecc., che dalle ricerche fatte attraverso comparazioni con immobili simili, vanno dal 30% al 40% del Reddito Lordo Totale, con una media del 35%.

Quindi

$$B_f = € 7.395,00 - 35\% = € 4.806,75$$

(Euro quattromilaottocentosei/75)

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato di questo immobile, attraverso la stima analitica, al Beneficio Fondiario va applicato il saggio di capitalizzazione, che viene calcolato col metodo comparativo, attraverso dei parametri che osservano tutte le caratteristiche del fabbricato, per destinazione d'uso, dimensione, posizione, ecc. ecc.; e quindi partendo da un valore medio del 4% considerando i parametri detti in precedenza, si andrà ad applicare un saggio di capitalizzazione $r = 3.20\%$.

Quindi

$$\text{Valore} = € 4.806,75 / 0,0370 = € 129.912,16$$

(Euro centoventinovenovecentododici/94)

Per meglio confermare quanto appena detto, ho voluto procedere ad una seconda stima eseguita col metodo diretto; pertanto ho provveduto ad eseguire delle indagini di mercato che hanno riguardato nella zona, la compravendita di immobili con categoria uguale a quello oggetto della presente, il prezzo al metro quadrato può raggiungere dei valori che vanno da €/mq 1.400,00 a €/mq 1.600,00, prezzi riferiti comunque ad immobili di età più recente, realizzati con tecnologie e con dotazioni innovative, e comunque a compravendite eseguite in un periodo dove il mercato immobiliare era un po' più florido..

Pertanto, dovendo riferire la stima al fabbricato oggetto del presente procedimento, e visto quanto descritto nei paragrafi precedenti, e considerando che in questo periodo il mercato immobiliare è praticamente fermo, e quindi i prezzi hanno subito una sensibile flessione al ribasso, il valore al metro quadrato per l'immobile in questione oscilla tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.150,00 con un valore medio di €/mq 1.000,00 e quindi considerando una superficie commerciale di mq 139,00, avremo che:

$$\text{Valore} = \text{mq } 139,00 \times \text{€/mq } 1.000,00 = € 139.000,00$$

(Euro centotrentanovemila/00)

Pertanto, confrontando i due valori e facendo l'opportuna media, avremo che il valore dell'Unità immobiliare al Foglio 15 Particella 165 sub 6 è pari a:

$$\text{Valore Immobile} = \frac{€ 129.912,16 + € 139.000,00}{2} = € 134.456,08$$

Che arrotondato sarà di **€ 134.500,00 (EURO CENTOTRENTAQUATTROMILACINQUECENTO/00)**

- **FOGLIO 15 PARTICELLA 165 SUB 5**

2. *Indice di Fabbricabilità Fondiaria superiore a quello stabilito con la modalità del comma 1 del presente articolo;*
3. *Indice di copertura 50%;*
4. *Numero Piani minimo 3 – massimo 4 + l'attico che dovrà essere arretrato sul fronte e sui fianchi di profondità pari all'altezza;*
5. *Altezza massima m. 16,50 compreso l'attico;*
6. *Lunghezza massima del fronte ml 20,00;*
7. *Non sono ammessi accessori.*

Nel caso in esame, considerando i parametri urbanistici, delle Norme Tecniche di Attuazione, che prevedono un indice di fabbricabilità di pari a 2,5 mc/mq, abbiamo una volumetria pari a:

- a) *Foglio 15 Particella 165 mq 140,00 x mc/mq 2,5 = mc 350,00*
- b) *Foglio 15 Particella 166 mq 260,00 x mc/mq 2,5 = mc 650,00*
- c) ***VOLUME TOTALE = mc 412,50 + mc 650,00 = mc 1000,00***

Considerando inoltre, che il piano terra di detto immobile, come detto in precedenza, è stato edificato intorno agli anni 50 e comunque prima del 01/09/1967, e che lo stesso ha un volume pari a:

$$PIANO TERRA \text{ mq } 250,00 \times h \text{ 3.00} = mc \text{ 756,00}$$

Avremo un volume disponibile pari a:

$$VOLUME DISPONIBILE \text{ mq } 1.000,00 - mc \text{ 756,00} = mc \text{ 244,00}$$

Quindi, al fine di ottenere la superficie edificabile, riferita alla sola porzione immobiliare oggetto di pignoramento, divideremo il volume ottenuto per l'altezza d'interpiano pari a m 3,00, ottenendo una superficie pari a mq 81,35.

Quindi attraverso indagini di mercato nel settore delle costruzioni, per interventi simili a quello ipotizzato, è stato assunto un valore pari a 750,00 €/mq.

Sostituendo i valori ottenuti alla formula 2), avremo che:

$$V_{mp} = V_e \times S = 850,00 \text{ €/mq} \times 81,35 = \text{€ } 69.147,50$$

Applicando i valori ottenuti alla formula empirica 1) per la determinazione del valore edificabile, considerando la massima percentuale pari al 30%, perché il fabbricato è in zona centrale e ben servita,

avremo che:

$$\text{Valore dell'area } Va = Vmp \times Ia = \text{€ } 69.147,50 \times 0,30 = \text{€ } 20.744,25$$

• **Determinazione di Cd = Costo di demolizione**

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità della porzione immobiliare oggetto della presente, occorrerà decurtare i costi necessari alla sua demolizione, comprensiva delle seguenti voci:

- a) Oneri di cantiere legati alla esecuzione delle demolizioni e per la sicurezza tali oneri quantificati in € 10.163,89 sono stati quantificati per mezzo di computo metrico estimativo in funzione del calcolo della volumetria esistente, e riguardante la porzione immobiliare in questione:

QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE

Volume Piano Primo porzione abusiva mc 572,13	Totale Lavorazioni	€ 9.239,90
	Totale Sicurezza Ordinaria	€ 0,00
	Totale Sicurezza Ordinaria	€ 0,00
	Totale Sicurezza 10%	€ 923,99
	TOTALE PROGETTO	€ 10.163,89

- b) L'intervento di demolizione è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire, per la cui presentazione e rilascio dovranno essere versate le seguenti somme:

- € 16,00 – marca da bollo sul permesso;
- € 500,00 – Per diritti di segreteria per rilascio Permesso di Costruire;

Per un totale di € 516,00 (diconsi euro cinquecentosedici/00);

- c) Spese Tecniche Professionali, rappresentano gli onorari da corrispondere al/ai professionista/i per la presentazione della pratica edilizia e per la direzione dei lavori, che possono riassumersi come di seguito:

- € 1.500,00 per la presentazione della pratica di rilascio del Permesso di Costruire;
- Onorario per la Direzione dei Lavori pari al 8% dell'ammontare dei lavori di demolizione pari ad € 813,11;

Sommano oneri professionali € 2.313,11 (al netto di iva e cassa previdenziale);

- d) Spese catastali per presentazione procedura DOCFA per demolizione di fabbricato pari ad € 750,00

Dalla sommatoria delle singole voci sopra citate è possibile desumere quale Cd Costo di Demolizione il

segunte valore:

$$Cd = a + b + c + d = € 10.163,89 + € 516,00 + € 2.313,11 + € 750,00 = € 13.743,00$$

(tredicimilasettecentoquarantatre/00)

• **Determinazione del valore locativo**

Per la determinazione del valore locativo occorrerà procedere alla definizione del calcolo delle superfici utili e commerciali, necessarie all'applicazione del **metodo di stima per capitalizzazione del reddito, un metodo di tipo analitico** in base al quale, verrà determinato il beneficio Fondiario (Bf) che è dato dalla seguente formula:

$$Bf = Rlt - (Spese)$$

Dove:

- Rlt: è il Reddito lordo totale
- Le spese sono tutte quelle che hanno a che fare con la gestione dell'immobile.

La determinazione del Reddito lordo totale fornirà il parametro relativo al valore locativo/annuo del bene alla data della stima

Calcolo delle superfici

Il bene analizzato si costituisce di un'unica unità immobiliare a carattere unifamiliare, posta al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra, sito in zona altamente residenziale del comune di Monasterace (RC) alla Via Nazionale Ionica, con accesso dalla stessa a mezzo di cortile che collega con scala esclusiva.

L'unità immobiliare si costituisce dei seguenti vani:

Calcolo superfici nette

VANI	SUP. NETTA MQ	CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
Corridoio/ingresso	10,80	buone
Camera	19,20	Buone
Camera	19,60	buone
Bagno	3,75	Buone
Soggiorno	22,08	Buone
Camera	18,06	Buone
Bagno	8,84	Buone
Cucina	15,19	Buone
Ripostiglio	1,76	Buone
Camera	27,04	Buone
Corridoio	5,30	buone
Sommano	151,62	

Calcolo superfici commerciali

Il calcolo è stato effettuato adottando attuando le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare realizzate dall'agenzia dell'entrate/ufficio territoriale, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e, nel caso specifico, del Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998:

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Sup. Commerciale
Appartamento	176,61 mq	100%	176,61 mq
Pertinenze esclusive Balconi est e ovest	20,22 mq	30%	6,07 m
Totale superficie commerciale			182,68 mq

Come nella stima della unità immobiliare al piano terra, per una corretta stima vanno considerati una serie di fattori intrinseci ed estrinseci che sono correlati al bene stesso, e da queste caratteristiche abbiamo ottenuto un coefficiente correttivo complessivo di: 3.20.

Stima per Capitalizzazione del reddito

L'uso di tale procedura, è funzionale alla determinazione del valore locatizio. Nel procedere si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale ecc. Allo scopo, sono stati estrapolati i dati forniti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** della provincia di Reggio Calabria, Comune di Monasterace. Tale banca-dati, riferita al primo semestre del 2019, considera la zona di ubicazione dell'immobile **Zona B2, Microzona 2 con Tipologia prevalente di Abitazioni Civili, a destinazione residenziale**. Considerata la tipologia del bene trattato le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni di tipo economico **Val. loc. O.M.I. = 2,00€/mq/medio**.

Le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobile forniscono un valore locativo pari a: **Val. loc. Agenzie I. = 3,50 €/mq/mese**, e la media tra il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quella delle Agenzie Immobiliari, avremo un valori pari a: **Val. Loc. 2,72 €/mq/mese**, al quale sarà applicato il coefficiente correttivo derivante da indagini che vanno a considerare tutti fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile in questione, e nel caso in esame è pari $r = 1.10$; per la determinazione del Valore Locatizio

ragguagliato:

$$\text{Valore Locatizio Raggiugliato} = 2,72 \text{ €/mq} \times 1,10 = \text{€/mq } 2,99$$

Detto valore applicato alla superficie commerciale, determinerà il Reddito lordo totale,

$$Rlt = 182,68 \times 2,99 \text{ €/mq/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 6.554,56$$

Pertanto la determinazione del valore da porre a base d'asta in funzione di quanto indicato dal G.E. nel caso di immobili abusivi, non sanabili corrisponde con il valore dell'area di sedime raggiugliato in funzione dei costi di demolizione e del valore locatizio per dieci anni, secondo la seguente formula:

$$\text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} = Va - Cd + (\text{val. loc.} \times 5)$$

essendo:

$$Va = 20.744,25 \text{ €}$$

$$Cd = \text{€ } 13.743,00$$

$$\text{Val. Loc.} = 6.554,56 \text{ €/anno}$$

$$\text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} = \text{€ } 20.744,25 - \text{€ } 13.743,00 + (\text{€ } 6.554,56 \times 5) = \text{€ } 67.779,05$$

Il sottoscritto perito ritiene di dover applicare un **coefficiente di deprezzamento** che tiene conto, della vicinanza del lastrico solare alla Linea Ferroviaria sul lato ovest, e con la Statale 106 Ionica sul lato est, del fatto che con le vigenti norme in materia, ed infine del fatto che il fabbricato è stato realizzato oltre cinquanta anni fa. Tutte queste criticità portano ad un coefficiente di deprezzamento pari a **C dep=0.5**, che applicato al valore di sedime superiormente ottenuto ci fornirà l'esatto valore da porre a base d'asta e cioè: € 33.889,52.

Infine, alla luce di quanto esposto in risposta al presente quesito, e come già esposto in precedenza, il sottoscritto crede che sia il caso di vendere i su citati immobili in più lotti ed esattamente tre, per i seguenti motivi:

1. L'immobile distinto in catasto al foglio 15 particella 58 sub 4, è intestato solo ed esclusivamente ad XXXXXXXXXX;
2. L'immobile distinto in catasto al foglio 15 particella 165 sub 5, è completamente abusivo e non sanabile.

Quindi avremo quanto segue:

- **Lotto n. 01** – Immobile in comune di Monasterace (RC) riportato nel N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 58 sub 4, Categoria A/4; Classe 2; Consistenza: Vani 1,5; Rc € 37,96; Strada Statale 106 Jonica n. 2 **VALORE € 9.975,00.**

Intestazione Catastale: [REDACTED]

[REDACTED], dati derivanti da Atto Pubblico di Compravendita per Notaio Antonio Andreacchio in Soverato (CZ) Rep. N. 40267 del 09/05/2003

- **Lotto n. 02** - Immobile in comune di Monasterace (RC) riportato nel N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 165 sub 6, Categoria C/1; Classe 3; Consistenza mq 95; Rc € 1.295,27; Strada Statale 106 Jonica SNC **VALORE € 157.000,00.**

Intestazione catastale errata, PER NON ESEGUITA SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietà per 1/6

[REDACTED]
proprietà per 1/6

[REDACTED]
proprietà per 4/6.

Intestazione catastale esatta, PER FUTURA PRESENTAZIONE DENUNCIA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]:

[REDACTED]
proprietà per 1/2

[REDACTED]
proprietà per 1/2

- **Lotto n. 03** - Immobile in comune di Monasterace (RC) riportato nel N.C.E.U. al Foglio 15 Particella 165 sub 5, Categoria A/3; Classe 3; Consistenza Vani 7,5; Rc € 309,87; Strada Statale 106 Jonica **VALORE € 33.889,52 (Valore dell'area di sedime in quanto immobile completamente abusivo NON SANABILE).**

Intestazione catastale errata, PER NON ESEGUITA SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
proprietà per 1/6

[REDACTED]
proprietà per 1/6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Unità Immobiliare
Foglio 15 Particella 58
sub 4

(Foto n. 1)



(Foto n. 2)

Unità Immobiliare Foglio 15
Particella 58 sub 4
Dettaglio infissi esterni
completamente divelti



Unità Immobiliare Foglio 15
Particella 58 sub 4
Dettaglio interno copertura in
legno

(Foto n. 3)



Unità Immobiliare Foglio 15
Particella 58 sub 4
Dettaglio interno copertura in
legno

(Foto n. 4)



(Foto n. 5)

Unità Immobiliare Foglio 15
Particella 165 sub 5 e 6



(Foto n. 6)

Unità Immobiliare Foglio 15
Particella 165 sub 5



Unità Immobiliare Foglio 15
Particella 165 sub 6

(Foto n. 7)



(Foto n. 8)

