

# TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 57/2021  
G. Es. Dott.ssa Martina CASTALDO

*Prossima Udiienza il 12/12/2022*

*Causa*

*Tra*

XXXXXXXXXXXX.

*Contro*

XXXXXXXXXXXXXXXX

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**C.T.U.**

*Geom. Giuseppe AGOSTINO*

PEC: [giuseppe.agostino@geopec.it](mailto:giuseppe.agostino@geopec.it)



~ INDICE ~

1. ~ PREMESSA.

2. ~ INDAGINE TECNICA.

- 2.1) – Le operazioni peritali;
- 2.2) – Beni oggetto di causa;

3. ~ RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

- a) – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
- b) – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
- c) – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti;
- 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 DPR n. 380 del 06/06/2001 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 attestato di prestazione energetica;
- l) – Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

- 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.

#### 4. ~ CONCLUSIONI.

##### ~ ALLEGATI ~

- 1) - Nomina del Giudice di conferimento incarico e quesiti con ordinanza del 02.03.2022;
- 2) - Verbale di Giuramento CTU del 03.03.2022 Cron. 127/2022;
- 3) - Comunicazioni alle parti in causa del 03.03.2022 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 25.03.2022 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 4) - PEC del 04.03.2022 dell'Avv. Daniele Passaro (legale di parte attrice) di comunicazione di non presenza alle operazioni peritali;
- 5) - PEC del 22.03.2022 dell'Avv. Giuseppe Cirianni (legale di parte convenuta) di richiesta di spostamento data di sopralluogo;
- 6) - Riconvocazione alle parti in causa del 28.03.2022 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 07.04.2022 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 7) - Verbale di sopralluogo del 07.04.2022;
- 8) - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Bianco (RC) tramite PEC del 21.04.2022;
- 9) - Sollecito richiesta di accesso agli atti del Comune di Bianco (RC) tramite PEC del 21.05.2022;
- 10) - Richiesta proroga per deposito elaborato peritale del 25.05.2022;
- 11) - Autorizzazione del Giudice del 25.05.2022 inerente la proroga richiesta;
- 12) - Solleciti richiesta di accesso agli atti del Comune di Bianco (RC) tramite PEC del 06.06.2022 - 17.06.2022 - 04.07.2022 - 13.07.2022 - 19.07.2022 - 12.09.2022;
- 13) - Richiesta seconda proroga per deposito elaborato peritale del 12.09.2022;
- 14) - Autorizzazione del Giudice del 12.09.2022 inerente la seconda proroga richiesta;
- 15) - PEC del 07/10/2022 del Comune di Bianco di trasmissione del progetto originario e della Concessione Edilizia n. 22/99 del 31.03.1999;
- 16) - Ispezione Ipotecaria;
- 17) - Visura catastale dell'immobile in oggetto;
- 18) - Stralcio catastale;
- 19) - Elaborato planimetrico dell'intero fabbricato in cui è inserita l'u.i.u. in oggetto;
- 20) - Planimetria catastale presente in banca dati;
- 21) - Planimetria dell'u.i.u. in oggetto;
- 22) - Documentazione fotografica del bene immobile oggetto di CTU;
- 23) - Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti in causa.

C.T.U.

*Geom. Giuseppe AGOSTINO*



*Ill.mo Sig. G. Es. Imm. Dott.ssa Martina CASTALDO del Tribunale di Locri. ~*

*~ Esecuzioni Immobiliari ~*

## **1. PREMESSA**

Con apposita ordinanza del **02.03.2022** (*vedasi allegato n. 1*) la **S.V.I.** nominò me sottoscritto **Geom. Giuseppe AGOSTINO**, residente in Gioiosa Ionica (RC) alla Contrada Elisabetta n. 23/L, con studio tecnico in Gioiosa Ionica (RC) alla via Gramsci n° 28/A ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di RC con il n. 2257, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 57/2021* promossa da xxxxxxx c/ xxxxxxx; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 03/03/2022 (*vedasi allegato n. 2*).

## **2. INDAGINE TECNICA.**

### **2.1) Le operazioni peritali.**

Le operazioni peritali (*vedasi allegato n. 7*) hanno avuto inizio in data **07/04/2022**, alle ore 09:30 (*previa comunicazione alle parti interessate per mezzo PEC e raccomandata postale vedasi allegati n. 2-3-4-5*) presso i luoghi di causa siti in Bianco (RC) alla Via Miramare; sul luogo prefissato oltre al sottoscritto CTU ed al collega di studio Geom. xxxxxxx era presente per la parte convenuta il signor xxxxxx nato a xxxxx (xx) il [REDACTED] nella qualità di proprietario, mentre nessuno era presente per la parte attrice.

### **2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) per quanto riguarda l'abitazione ed una cantina posta al primo piano sottostrada di un fabbricato realizzato in c.a. a due piani fuori terra ed uno seminterrato sito nel Comune di Bianco (RC) alla Via Miramare snc censito nel N.C.E.U.:

- Foglio n. 15 P.Illa 943 Sub. 81 Categoria A/7 Classe 2 Vani 8 sup. cat. Mq. 135 rendita € 764,36 Via Miramare snc P1° - S1.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

#### a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Considerato che la documentazione ipocatastale (di cui all'art. 567 c.p.c.) è stata presentata ed allegata al fascicolo quindi presente agli atti, e che risulta una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art. 18 del DPR 115/2002) redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxx da Corleone (PA), datato 03.02.2022 (presente negli atti di causa), visto il tempo intercorso dell'acquisizione e previa verifica di una nuova ispezione telematica effettuata di recente dal sottoscritto CTU, considerato che la situazione non è variata, da tutto ciò, si può affermare che la documentazione ipotecaria è completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

Di seguito vengono elencate le trascrizioni (*vedasi allegato n. 16*), intercorse durante gli anni, riferite ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

- 1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2003** Registro Generale n. 11133 Registro Particolare n. 8646 - Atto di compravendita del 21.07.2003 stipulato dal Notaio xxxxxxxx da Randazzo (CT) Repertorio n. 14310; detto atto riguarda l'acquisto fatto dal signor xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) contro la Società xxxxxxxx con sede in Bianco (RC) P.Iva xxxxxxxxxxxx riguardante un appartamento con cantina sito nel Comune di Bianco (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.Ila 943 Sub. 81 (oggetto di esecuzione immobiliare).
- 2) **ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2003** Registro Generale n. 11134 Registro Particolare n. 1484 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 21/07/2003 Repertorio n. 14311 Notaio xxxxxxxxxxxx da Randazzo (CT) **a favore** della xxxxxxxxxxxx società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Calatabiano (CT) CF: xxxxxxxx (per la quota di proprietà di 1/1) **contro** xxxxxxxx nato a xxxxx (xx) il [REDACTED] CF: xxxxxxxxxxxx; con un capitale di € 140.000,00 ed un totale di € 280.000,00 per una durata di 15 anni; (per la quota di proprietà 1/1 in separazione dei beni) riguardante l'appartamento sito nel Comune di Bianco (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.Ila 943 Sub. 81.



- 3) **ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2009** Registro Generale n. 9391 Registro Particolare n. 1419 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/05/2009 Repertorio n. 19727/8497 Notaio xxxxxxxx da Mascali (CT) **a favore** della xxxxxxxxxxxx società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Calatabiano (CT) CF: xxxxxxxx (per la quota di proprietà di 1/1) **contro** xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il [REDACTED] CF: xxxxxxxx in qualità di Debitore Ipotecario (per la quota di proprietà 1/1 in separazione dei beni) e **contro** xxxxxxxx nata a xxxxxxxx (RC) il [REDACTED] CF: xxxxxxxx in qualità di Debitore non datore di ipoteca; con un capitale di € 320.000,00 ed un totale di € 634.000,00 per una durata di 20 anni; riguardante l'appartamento sito nel Comune di Bianco (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.Ila 943 Sub. 81.
- 4) **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2022** Registro Generale n. 757 Registro Particolare n. 657 - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Locri (RC) Repertorio n. 1265 del 20/11/2021 a favore di xxxxxxxx. con sede in Conegliano (TV) CF: xxxxxxxx per la quota di proprietà di 1/1 contro il signor xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 sull'appartamento sito nel Comune di Bianco (RC) e censito nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.Ila 943 Sub. 81.

**b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un appartamento sito nel Comune di Bianco (RC) alla Via Miramare snc posto al piano primo (secondo fuori terra) ed una cantina posta al piano seminterrato.

Detto appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra) si trova inserito in un complesso residenziale sul lungomare del Comune di Bianco (RC) realizzato in c.a. a due piani fuori terra ed uno seminterrato; nel complesso l'appartamento come si evince dalle fotografie allegate si trova in ottimo stato di conservazione ed è composto da due distinti ingressi da cui si accede da due distinte scale e detto appartamento è composto



da 4 camere da letto rispettivamente di mq. 10,80 - 12,40 - 12,70 - 10,20, due bagni di mq. 4,90 e 4,60, due ripostigli di mq. 1,05 ciascuno, una cucina di mq. 21,65 ed un salotto di mq. 21,40 oltre ad un balcone di mq. 8,50 (lato monte) ed un terrazzo scoperto di mq. 20,90 (lato mare), mentre nel piano seminterrato è presente una cantina con unico ambiente di mq. 34,00 da cui si accede da una scala con ingresso dal cortile comune, il tutto come si evince dalla planimetria allegata alla presente CTU. (vedasi allegato n. 21).

**c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.**

L'intestazione catastale attuale (Novembre 2022) inerente il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visura catastale allegata (vedasi allegato n. 17):

- xxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il [REDACTED] CF: xxxxxxxxxxxx proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/04/2022, e dalle verifiche sia sul posto che catastali, effettuate dal sottoscritto CTU, in base alla planimetria catastale presente in banca dati, è stato necessario richiedere al Comune di Bianco (RC), la documentazione urbanistica inerente il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 21.04.2022 (vedasi allegato n. 8) e sollecito inoltrato tramite pec del 21.05.2022 (vedasi allegato n. 9) nonché solleciti inoltrati tramite pec del 06.06.2022 - 17.06.2022 - 04.07.2022 - 13.07.2022 - 19.07.2022 - 12.09.2022 (vedasi allegato n. 12).

In data 25.05.2022 il sottoscritto CTU chiedeva al Giudice un breve rinvio in quanto il Comune di Bianco (RC) a quella data ancora non aveva consegnato la documentazione richiesta (vedasi allegato 10-11).

In data 12.09.2022 il sottoscritto CTU chiedeva al Giudice un secondo rinvio in quanto il Comune di Bianco (RC) a quella data ancora non aveva consegnato la documentazione richiesta nonostante i diversi solleciti (vedasi allegato 13-14).



In data 07.10.2022 il Comune di Bianco (RC) consegnava al sottoscritto CTU tutta la documentazione richiesta e presente agli atti del Comune e precisamente dalla documentazione presente agli atti del Comune risultava che il complesso immobiliare in cui è inserito l'appartamento e la cantina oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 22/99 del 31.03.1999 rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bianco (RC) (vedasi allegato n. 15).

A seguito della richiesta di accesso agli atti ben specificata e dettagliata presentata al Comune di Bianco (vedasi allegato n. 8), oltre al progetto iniziale non risulta presentata nessuna CILA/SCIA e non risulta rilasciato nessun certificato di Agibilità/Abitabilità.

**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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti.**

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 07.04.2022, si è riscontrato che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare nonché la cantina, sono posseduti ed occupati dal proprietario signor xxxxxxxxxx e non risulta occupato da terzi, inoltre non risultano contratti di locazione o affitti in quanto sui luoghi di causa in fase di sopralluogo l'immobile risultava ammobiliato con cose personali del signor xxxxxxxx e le chiavi dello stesso appartamento e della cantina erano in suo possesso, inoltre ha regolarmente consentito l'accesso per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

**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.**

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 07/04/2022 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.





- f) **Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.**

Per l'immobile oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 07/04/2022 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano 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.**

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che 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.**

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, inerenti spese straordinarie già deliberate e spese condominiali o 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.**

L'immobile pignorato ed oggetto di CTU non è gravato da censo, livello o uso civico.

- j) **Previa 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'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 quanto riguarda il complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare si precisa che lo stesso è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 22/99 del 31/03/1999.

L'u.i.u. in oggetto sita nel Comune di Bianco (RC) attualmente identificata con gli estremi catastali N.C.E.U. Foglio 15 P.IIIa 943 Sub. 81 (Categoria catastale A/7) originariamente era composta da:

- 1) Ex Subalterno n. 50 – appartamento rustico (categoria catastale F/3) posto al piano primo.
- 2) Ex Subalterno n. 51 – appartamento rustico (categoria catastale F/3) posto al piano primo.
- 3) Ex Subalterno n. 72 – cantina rustica (categoria catastale F/3) posta al piano seminterrato.

Detti subalterni n. 50-51-72 con variazione catastale di fusione ed ultimazione di fabbricato urbano del 23.06.2003 pratica n. 156316 in atti dal 23.06.2003 sono stati ultimati e fusi in un unico subalterno catastale oggi sub. 81 (vedasi visura storica allegato n. 17).

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU, rispetto al progetto originariamente presentato al Comune di Bianco (RC), per cui era stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n. 22/99 del 31.03.1999 e dalle verifiche effettuate, risultano piccole differenze sulla distribuzione interna che non meritano nota di approfondimento in quanto si tratta solo di piccoli spostamenti di tramezzi in fase di esecuzione, che si possono inquadrare come piccole modifiche ininfluenti e pertanto non soggette a parere autorizzativo.



Si precisa inoltre che rispetto al progetto originario è stato modificato il prospetto principale (lato mare) in quanto sono stati modificati gli infissi sia nel loro posizionamento che nelle dimensioni e dette modifiche non sono state riportate nemmeno nella planimetria catastale attualmente presente in banca dati.

Per quanto riguarda la cantina posta al piano seminterrato si precisa che, rispetto al progetto originario è stato realizzato un tramezzo divisorio per stringere e rimpicciolire l'originaria consistenza della cantina e per la realizzazione di detto tramezzo non è stata presentata nessuna richiesta autorizzativa.

Per concludere, il sottoscritto CTU può affermare che per la regolarizzazione di queste piccole difformità, oltre al fatto che sono state fuse tre unità immobiliari senza presentare al Comune di Bianco (RC) nessuna CILA/SCIA di fusione, andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e fusione di tre u.i.u. in un'unica unità immobiliare, che prevede una sanzione di € 1.000,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa.

**k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.**

Il bene immobile oggetto di CTU non è dotato di A.P.E.; potrà esserne dotato in qualunque momento poiché trattandosi di un fabbricato realizzato tra il 1999 (anno del rilascio della Concessione Edilizia) ed il 2001 (anno del primo accatastamento) non dovrà soddisfare nessun parametro minimo in materia di prestazione energetica, ma servirà solo ad indicare la classe di appartenenza.

L'APE dovrà essere redatto all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

**l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo 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 XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Bianco (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, si da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** delle quotazioni immobiliari che riguardano gli immobili posti sui litorali fronte/mare;
- considerato lo stato di conservazione del complesso immobiliare in cui è inserita l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato in cui è inserito l'appartamento (sul Lungomare del Comune di Bianco);



- considerato la loro destinazione d'uso;
- tenuto conto della superficie del singolo appartamento e della cantina;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che:

U.I.U. sita nel Comune di Bianco (RC) alla Via Miramare snc (appartamento posto a P1° e cantina posta al PS1°) censita nel N.C.E.U. al Foglio n. 151 P.IIa 943 Sub. 81 (*ex sub. 50-51 posti al P1° ed ex sub. 72 posto a PS1° poi tutti i subalterni sono stati fusi in un unico subalterno, l'attuale sub. 81*) Categoria A/7 Classe 2 Vani 8 di mq. lordi 127,00 rendita € 764,36 per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di € 1.200,00/mq per l'appartamento ed il parametro di € 600,00/mq per la cantina.

Pertanto valutando le descrizioni di cui sopra, il sottoscritto CTU è arrivato alla considerazione di stimare l'immobile con il parametro medio pari ad € 1.200,00 al mq, per quanto riguarda l'abitazione ed € 600,00/mq per quanto riguarda la cantina, quindi, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda, avremo:

- Superficie lorda appartamento (piano primo) mq. 122,00 x € 1.200,00/mq = Valore di € 146.400,00.
- Superficie balcone/terrazzo (piano primo) mq. 29,40 x 1/3 = mq. 9,80 x € 1.200,00/mq = Valore di € 11.760,00.
- Superficie lorda cantina (piano seminterrato) mq. 42,90 x € 600/mq = Valore di € 25.740,00.
- **Totale avremo € 146.400,00 + € 11.760,00 + € 25.740,00 = € 183.900,00.**

Essendo l'esecuzione immobiliare basata solo su un appartamento avremo attualmente un solo lotto che riguarda l'appartamento sopra menzionato posto a piano primo e la cantina posta a piano seminterrato.

Per quanto riguarda il parere del sottoscritto CTU sulla possibilità di procedere alla vendita di uno o più lotti; si precisa che l'u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare riguarda attualmente un unico appartamento posto a piano primo con cantina che si trova al piano seminterrato; l'appartamento non è divisibile in quanto è ultimato con



un unico impianto idrico, fognario ed elettrico; mentre per quanto riguarda la cantina posta al piano S1, potrebbe essere considerata come una unità immobiliare indipendente che potrebbe essere venduta autonomamente avendo l'ingresso separato e trovandosi al piano seminterrato.

Sulla possibilità della formazione di più lotti il sottoscritto CTU afferma di poter predisporre due lotti:

**Lotto n. 1**

Comune di Bianco (RC) Via Miramare snc (per la quota di proprietà di 1/1) appartamento posto a piano primo (secondo fuori terra) censito attualmente nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.IIa 943 Sub. 81 (*attualmente il subalterno è il n. 81 ma per la formazione di due lotti si dovrà procedere ad una variazione catastale di divisione e pertanto il subalterno verrà assegnato in fase di variazione*) avente una superficie lorda di mq. 122,00 e balcone/terrazzo avente una superficie di mq. 29,40 avente un valore commerciale per come descritto precedentemente di € 158.160,00.

**Lotto n. 2**

Comune di Bianco (RC) Via Miramare snc (per la quota di proprietà di 1/1) cantina posta a piano seminterrato censita attualmente nel N.C.E.U. al Foglio 15 P.IIa 943 Sub. 81 (*attualmente il subalterno è il n. 81 ma per la formazione di due lotti si dovrà procedere ad una variazione catastale di divisione e pertanto il subalterno verrà assegnato in fase di variazione*) avente una superficie lorda di mq. 42,90 avente un valore commerciale per come descritto precedentemente di € 25.740,00.

**m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.**

Per l'appartamento in oggetto, è stata redatta ed allegata alla presente relazione, la relativa pianta planimetrica, vedasi "allegato n. 21" planimetria dello stato attuale redatta dal CTU.

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

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.



#### 4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni immobili della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **57/2021** R. Es. Imm. promossa da xxxxxxxxxxxx contro il signor xxxxxxxxxxxx, alla data attuale (Novembre 2022) hanno un valore commerciale che in cifra tonda è pari a:

**€ 183.900,00 (Euro Centottantatremilanovecento/00).**

Con le presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) lì 08/11/2022

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

