

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 41/2022
G. Es. Dott.ssa Mariagrazia GALATI

Prossima Udiienza il 13/11/2023

Causa

Tra

XXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

PEC: 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 completa dei quesiti a cui rispondere del 06.02.2023
- 2) - Verbale di Giuramento CTU del 15.02.2023 Cron. 89/2023;
- 3) - Comunicazione alle parti in causa del 25.02.2023 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 13.03.2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 4) - Seconda comunicazione alle parti in causa del 13.03.2023 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 30.03.2023 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
- 5) - Verbale di sopralluogo del 30.03.2023 eseguito presso i luoghi di causa;
- 6) - Richiesta di accesso agli atti del Comune di Bovalino (RC) tramite PEC del 04.05.2023;
- 7) - Solleciti richieste di accesso agli atti del Comune di Bovalino (RC) tramite PEC del 26.05.2023 - 14.06.2023 - 22.06.2023 - 27.07.2023;
- 8) - Richiesta proroga per deposito elaborato peritale ed autorizzazione del Giudice del 12.05.2023;
- 9) - Richiesta seconda proroga per deposito elaborato peritale del 02.08.2023;
- 10) - Autorizzazione del Giudice del 14.08.2023 inerente la seconda proroga richiesta;
- 11) - Copia Documentazione urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bovalino (RC) in data a 02/08/2023 inerente la Concessione Edilizia Prot. 2460/93 del 13.01.1993 Pratica Edilizia n. 2980 anno 1993, Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori rilasciata dal Genio Civile di RC del 29/11/1993 Prot. 11508 Rep. I° e trasmessa al Comune di Bovalino (RC) in data 06.12.1993 Prot. 9030, Comunicazione di inizio lavori Prot. 1476 del 22.02.1994 e tavole progettuali;
- 12) - Ispezione Ipotecaria;
- 13) - Visura catastale dell'immobile in oggetto Comune di Bovalino (RC) Foglio 20 P.IIa 444;
- 14) - Stralcio catastale Comune di Bovalino (RC) Foglio 20 P.IIa 444;
- 15) - Elaborato planimetrico dell'intero fabbricato in cui è inserita l'u.i.u. in oggetto;
- 16) - Planimetria catastale presente in banca dati;
- 17) - Disegni planimetrici dell'u.i.u. in oggetto;
- 18) - Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 19) - Richiesta preventivo per la rimozione dell'Eternit e preventivo della società S.E. Servizi Ecologici s.r.l. di Cittanova (RC) del 04/08/2023 Offerta n. 147/2023/RC;
- 20) - Documentazione fotografica del bene immobile oggetto di CTU;
- 21) - Ricevute di avvenuta consegna CTU alle parti in causa.

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO

Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott.ssa Mariagrazia GALATI del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **06.02.2023** (*vedasi allegato n. 1*) il Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO nominò me sottoscritto **Geom. Giuseppe AGOSTINO**, residente in [REDACTED] 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. 41/2022* promossa da XXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXX; il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 15/02/2023 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti tramite PEC e raccomandata A/R in data 25.02.2023 (*vedasi allegato n. 3*) fissando il sopralluogo per il giorno **13/03/2023**, alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Bovalino (RC) alla C.da Sandrecchi snc.

Detto sopralluogo non è stato eseguito in quanto la comunicazione di inizio operazioni peritali spedita dal sottoscritto CTU tramite Raccomandata A/R alla XXXXXXXXXX è stata restituita al mittente per compiuta giacenza (*vedasi allegato n. 3*).

Successivamente il sottoscritto CTU ha provveduto a comunicare alle parti tramite PEC e raccomandata A/R in data 13.03.2023 (*vedasi allegato n. 4*) la seconda convocazione per l'inizio delle operazioni peritali fissando la data del sopralluogo per il **30.03.2023 alle ore 9:30** presso i luoghi di causa.

In data 30.03.2023 alle ore 9:30 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU ed al collega di studio Geom. XXXXXXXXX, per la parte convenuta era presente il signor XXXXXXXXXX nato a Locri (RC) il XX/XX/19XX nella qualità di amministratore delegato della società XXXXXXXXXXXXXXXX, per la parte attrice nessuno era presente.

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un fabbricato a struttura prefabbricata ad un solo piano fuori terra adibito ad attività commerciale per la vendita di materiali edili con copertura in lastre di eternit, sito nel Comune di Bovalino (RC) lungo la Strada Statale n. 112 (che da Bovalino porta a Careri) alla Contrada Sadrecchi snc (*catastalmente Strada Statale n. 112 snc*) Via Cristoforo Colombo snc censito nel N.C.E.U.:

- Foglio n. 20 P.IIIa 444 Categoria D/8 Rendita € 5.400,00 Strada Statale 112, snc Piano Terra (*vedasi allegato n. 13 visure catastali*).

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 XXXXXXXXXX con studio notarile in Piazza Elvio Pertinace n. 10 - 12051 Alba (CN), datato 03.02.2023 (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 certificazione notarile allegata è completa, comunque di seguito si riporta la storia completa.

Di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 12*), intercorse durante gli anni, riferite al bene oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/2008** Registro Generale n. 2871 Registro Particolare n. 2234 - Atto di Compravendita per Notaio XXXXXXXXXXXXX da Roccella Ionica (RC) Repertorio n. 16774/6864 del 12.02.2008, detto atto riguarda l'acquisto fatto

- **A favore** dalla XXXXXXXXX con sede in Bovalino (RC) P. Iva n. XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1

- **Contro** la Società XXXXXXXXXXXX con sede in Platì (RC) P. iva n. XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1;
 - riguardante un fabbricato censito con la categoria D/8 Sito nel Comune di Bovalino (RC) alla Contrada Sandrecchi snc PT censito catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio 20 P.lla 444 Categoria D/8.
- 2) **ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2008** Registro Generale n. 2872 Registro Particolare n. 311 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.02.2008 Repertorio n. 16775/6865 Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da Roccella Ionica (RC) per complessivi € 300.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, durata anni 15;
- **A favore** della XXXXXXXXXXXX (creditore ipotecario) con sede in Torino (TO) P. iva n. XXXXXXXXXXXX (per la quota di proprietà di 1/1);
 - **Contro** la XXXXXXXXXXXX (debitore ipotecario) con sede in Bovalino (RC) P. iva n. XXXXXXXXXXXXX(per la quota di proprietà di 1/1);
 - sul seguente immobile sito nel Comune di Bovalino (RC) alla Contrada Sandrecchi snc PT censito catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio 20 P.lla 444 Categoria D/8.
- 3) **ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2017** Registro Generale n. 3563 Registro Particolare n. 398 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - Ipoteca derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 03/03/2017 Repertorio n. 2556/9417 per complessivi € 204.812,90 di cui € 102.406,45 per capitale.
- **A favore** di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) P. iva n. 13756881002 - Domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Tripepi n. 92 - Reggio Calabria per la quota di proprietà di 1/1.
 - **Contro** la XXXXXXXXXXXX (debitore ipotecario) con sede in Bovalino (RC) P. iva n. XXXXXXXXXXXXX (per la quota di proprietà di 1/1);
 - sul seguente immobile sito nel Comune di Bovalino (RC) alla Contrada Sandrecchi snc PT censito catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio 20 P.lla 444 Categoria D/8.

4) **ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2017** Registro Generale n. 3579 Registro Particolare n. 414 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - Ipoteca derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 03/03/2017 Repertorio n. 2557/9417 per complessivi € 127.179,12 di cui € 63.589,56 per capitale.

- **A favore** di XXXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) P. iva n. 13756881002 - Domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Tripepi n. 92 - Reggio Calabria per la quota di proprietà di 1/1.
- **Contro** la XXXXXXXXXXXX (debitore ipotecario) con sede in Bovalino (RC) P. iva n. XXXXXXXXXXXXX (per la quota di proprietà di 1/1);
- sul seguente immobile sito nel Comune di Bovalino (RC) alla Contrada Sandrecchi snc PT censito catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio 20 P.la 444 Categoria D/8.

5) **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2023** Registro Generale n. 316 Registro Particolare n. 276 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Locri (RC) Repertorio n. 1521 del 30/11/2022

- **A favore** della società XXXXXXXXXXXXX con sede in Milano (MI) codice fiscale n. XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1.
- **Contro** la XXXXXXXXXXXX (debitore ipotecario) con sede in Bovalino (RC) P. iva n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (per la quota di proprietà di 1/1);
- sul seguente immobile sito nel Comune di Bovalino (RC) alla Contrada Sandrecchi snc PT censito catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio 20 P.la 444 Categoria D/8.

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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare riguarda un capannone ad un piano fuori terra realizzato con una struttura prefabbricata e con copertura in lastre di eternit, la pavimentazione del capannone è stata realizzata in battuta di cemento, ed il tutto è adibito ad attività commerciale per la vendita di materiale edile e affini; posto lungo la Strada Statale n. 112 che dal Comune di Bovalino porta al Comune di Careri (RC) e

precisamente alla contrada Sandrecchi snc.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare riguarda il capannone ed il piazzale che contorna il fabbricato, in quanto detto piazzale fa parte della stessa particella catastale.

All'interno il fabbricato è composto da un grande ambiente adibito allo stoccaggio di materiale edile, di un ufficio vendita di mq. 19,80 un ufficio direzionale di mq. 11,70 e da un bagno di mq. 3,70, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata (*vedasi allegato n. 20*).

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 (Ottobre 2023) inerente il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visura catastale allegata (*vedasi allegato n. 13*):

Comune di Bovalino (RC) N.C.E.U. Foglio 20 P.lla 444 Categoria D/8 Rendita € 5.400,00 Strada Statale n. 112 snc Piano Terra, intestazione:

- XXXXXXXXXXXXX con sede in Bovalino (RC) CF: XXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30.03.2023 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 Bovalino (RC), la documentazione urbanistica inerente il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 04.05.2023 (*vedasi allegato n. 6*) e solleciti inoltrati tramite pec del 26.05.2023 - 14.06.2023 - 22.06.2023 - 27.07.2023 (*vedasi allegato n. 7*).

In data 12.05.2023 il sottoscritto CTU chiedeva al Giudice un breve rinvio in quanto il Comune di Bovalino (RC) a quella data ancora non aveva consegnato la documentazione richiesta (*vedasi allegato 8*) ed il Giudice in pari data autorizzava la richiesta (*vedasi allegato n. 8*).

In data 02.08.2023 il sottoscritto CTU è stato costretto a richiedere una seconda proroga per il deposito della CTU (*vedasi allegato n. 9*) ed il Giudice con ordinanza del 14.08.2023 autorizzava la seconda proroga (*vedasi allegato n. 10*).

Il Comune di Bovalino (RC) in data 02.08.2023 consegnava al sottoscritto CTU tutta la documentazione richiesta e presente agli atti del Comune e precisamente consegnava:

- Concessione Edilizia Prot. 2460/93 del 13.01.1993 Pratica Edilizia n. 2980 del 1993.
- Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori rilasciata dal Genio Civile di RC del 29.11.1993 Prot. 11508 Rep. I° e trasmessa al Comune di Bovalino (RC) in data 06.12.1993 Prot. 9030.
- Comunicazione di inizio lavori Prot. 1476 del 22.02.1994.
- Tavole progettuali.

A seguito della richiesta di accesso agli atti ben specificata e dettagliata presentata al Comune di Bovalino (RC) (*vedasi allegato n. 6*), oltre alle tavole progettuali (che si allegano in copia) non risulta presentata nessuna CILA/SCIA, non risulta allegato nessun certificato di collaudo statico delle strutture 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 30.03.2023, si è riscontrato che il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare è attualmente occupato dalla XXXXXXXXXXXXX che esercita l'attività di vendita di materiali edili.

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 30.03.2023 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 30.03.2023 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.**

Le spese fisse di gestione riguardano solo le utenze allacciate, non vi sono spese straordinarie in quanto il bene in oggetto è un singolo fabbricato ad un piano fuori terra con cortile/piazzale esclusivo da tutti i lati e pertanto non riguarda più unità immobiliari che si possono configurare come un condominio.

- 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 fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare si precisa che lo stesso è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia Prot. 2460/93 del 13.01.1993 Pratica Edilizia n. 2980 anno 1993 (vedasi allegato n. 11).

Si precisa inoltre che a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Bovalino (RC) (vedasi allegato n. 6) e dalla documentazione urbanistica consegnata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bovalino (RC) al sottoscritto CTU in data 02/08/2023 (vedasi allegato n. 11), per il fabbricato in oggetto non risulta rilasciata nessuna Agibilità o Abitabilità.

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU, rispetto al progetto originariamente presentato al Comune di Bovalino (RC), di cui alla Concessione Edilizia sopra richiamata e dalle verifiche effettuate, non si riesce a capire se gli uffici ed il bagno erano presenti nel progetto originario, in quanto non sono state reperite le piante planimetriche interne del fabbricato, è doveroso però precisare che anche se non sono state reperite le tavole progettuali riguardanti la divisione interna, la sagoma del fabbricato e le misure rilevate dal sottoscritto erano perfettamente uguali al progetto presentato, pertanto si presume che i due uffici ed il bagno sicuramente erano stati inseriti nel progetto originario, altrimenti l'intero progetto non era funzionale senza uffici e senza bagno.

Per concludere, il sottoscritto CTU può affermare che per la regolarizzazione di queste piccole difformità riferite alla diversa distribuzione degli spazi interni (per difformità si intende la realizzazione dei due uffici e del bagno che ad oggi visto i documenti reperiti non si è in grado di stabilire se sono stati realizzati conformi al progetto oppure in difformità in quanto il Comune non è in possesso delle planimetrie della distribuzione interna), andrebbe presentata una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, 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 per una somma complessiva di **€ 2.600,00**.

Si precisa inoltre che la copertura del fabbricato in oggetto è stata realizzata a suo tempo con lastre di eternit che andranno eliminate e smaltite, pertanto il sottoscritto tecnico ha richiesto ad una ditta specializzata il preventivo per la rimozione dell'eternit (vedasi allegato 19) e precisamente alla società XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cittanova (RC) e la predetta ditta ha inoltrato al sottoscritto in data 04.08.2023 l'offerta economica pari ad € 10.900,00 oltre iva 22% per un totale dovuto per la rimozione dell'eternit di **€ 13.298,00**.

Da tenere in considerazione che dopo l'eliminazione dell'eternit si dovrà procedere con la nuova copertura del fabbricato che potrebbe essere predisposta con lastre di coibentato di cui la specifica tecnica è (*pannello di copertura termoisolante con supporto esterno grecato Fornitura e posa in opera di pannello di copertura termoisolante con supporto esterno grecato, altezza minima 40 mm e supporto interno in acciaio zincato e preverniciato, distanziati tra loro da uno spessore variabile di isolamento, schiuma poliuretana densità non inferiore a 40 kg/mc 10%, con giunto impermeabile dotato di guarnizione anticondensa e apposito sistema di fissaggio a vite, supporti in: spessore pannello 50 mm*), che avranno un costo imponibile di € 41,27 al mq (materiale e manodopera) per come descritto dalla voce 22CL.PR.E.001160.080.c inserita nel PREZZARIO REGIONE CALABRIA 2022; per un totale di mq. 610 mq (superficie da coprire mq. 553 a cui va aggiunto lo spreco del materiale pari al 10 % circa), quindi avremo una spesa per la realizzazione del nuovo manto di copertura (dopo la rimozione dell'eternit) pari a:

- Mq. 610 x € 50,35 (41,27 + 22 % iva) al mq (materiale e manodopera) = **€ 30.713,50**.

Per poter realizzare detto nuovo manto di copertura è necessaria una pratica edilizia da presentare da parte di un tecnico abilitato affinché rediga regolare progetto e

direzione lavori per un importo che presumibilmente si può quantificare in € 3.500,00 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 nel 1993 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 Bovalino (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 (*anche se, come nel nostro caso, è difficile trovare beni analoghi trattandosi di capannoni commerciali*);
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce al secondo Semestre del 2022 *vedasi allegato n. 18*);
- considerato lo stato di conservazione del complesso immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed esterne risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato in oggetto (di scarsa rilevanza);
- considerato la sua destinazione d'uso (capannone adibito ad attività commerciale per la vendita di materiali edili);
- tenuto conto della superficie dell'intero fabbricato;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato 1993;

Per le u.i.u. dei gruppi D la rendita catastale viene determinata per stima diretta (vedasi art. 10 legge n° 1249/39), che consiste nel determinare per ogni singola unità la rendita media annua ordinaria ritraibile al netto delle perdite eventuali e delle spese di riparazione, manutenzione, sorveglianza, ammortamento, amministrazione, assicurazione, sfritto ed imprevisti e al lordo delle imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie (canoni, livelli, censi e ecc.), calcolata con riferimento ad una determinata epoca censuaria stabilita dal legislatore.

L'attuale epoca censuaria è il biennio economico 1988/1989, così come stabilito dal D.M. del 20.01.1990 del Ministro delle Finanze.

Le spese da considerare sono diverse a seconda della categoria dell'immobile ed anche a seconda dell'uso dell'immobile a parità di categoria.

In base al regolamento catastale del 1949, la R.C. si calcola sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di u.i.u per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto; sulla base del valore venale, applicando il giusto tasso di interesse, se non è in uso il sistema dell'affitto.

Se non è possibile determinare il capitale fondiario, mancando un mercato di immobili simili, il valore venale si stabilisce in base al costo di ricostruzione, sempre riferito alla stessa epoca censuaria, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione che tiene conto dello stato di funzionalità globale e della vetustà e del valore dell'area compresa nell'intero lotto. Mediante la vetustà e la funzionalità globale si quantifica il degrado percentuale derivante dalla combinazione tra l'epoca della costruzione, o eventuale ristrutturazione totale, e la più o meno razionale connessione dei vari comparti del complesso immobiliare in relazione ai normali standard attuali. Per standard attuali si intendono tutti quegli elementi che consentono un efficiente sfruttamento dell'attività esercitata in rapporto alle caratteristiche strutturali (altezze, luci, portate, aperture, disposizione dei corpi di fabbrica, accessi sufficienti, idonei collegamenti interni, servizi, ecc.).

NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016

Le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare. L'art. 1, comma 21, della Legge dispone che, *“A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D (**nel nostro caso categoria D/8**) e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*.

Dalla lettura di tale disposizione, si evince che le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della

rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

- il suolo;
- le costruzioni; da includere nella stima catastale – afferiscono a qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata con qualunque mezzo di unione, indipendentemente dal materiale con cui dette opere sono realizzate (fabbricati, tettoie, pontili, opere di fondazione e supporti in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi, gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a valle o a monte dei processi produttivi svolti all'interno delle unità in argomento;
- gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità. Tra gli elementi strutturalmente connessi sono da comprendere nella stima impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali ascensori, montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili..... del pari rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati su tetto o pareti che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o le pareti cui sono connessi. Detti elementi sono da computarsi esclusivamente alle ordinarie esigenze di una pluralità di attività con eventuale esclusione delle parti sovradimensionate.
- le componenti impiantistiche, di varia natura, non integrate, funzionali ad uno specifico processo produttivo vanno escluse dalla stima (vedasi pagg. 6-7-8- circ. 2E/2016).

Per il valore dell'area del lotto occorre tenere conto delle sole capacità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione e lo stesso deve essere valutato in funzione della sua appetibilità commerciale derivante: dalla posizione (centrale, semicentrale, periferica); dal contesto ambientale (caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente delle costruzioni e livello socio-economico dei residenti); dai servizi e infrastrutture presenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie ecc.); dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone agricole, turistiche, residenziali, commerciali, industriali);

dalle condizioni morfologiche del territorio.

Nella provincia di REGGIO CALABRIA, le unità immobiliari delle categorie "D" ed "E" hanno la particolarità di non possedere un vero e proprio mercato dei fitti analizzabile nei normali parametri del vano, metro cubo e metro quadrato.

Perciò anche il fitto accertato non può essere ritenuto con facilità congruo e vale esclusivamente come dato di controllo o come materiale d'indagine.

Pertanto di stima viene calcolata sulla base del valore di ricostruzione e/o di mercato che dipende dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'u.i.u. oggetto di stima.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

ESTRINSECHE

- il Comune di appartenenza;
- l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- l'epoca di costruzione (vetustà);
- la superficie coperta (totale superficie edificata);
- l'altezza;
- la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- le pertinenze;
- ecc.;

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

U.I.U. sita nel Comune di Bovalino (RC) alla Strada Statale n. 112 (C.da Sandrecchi snc) piano terra censito nel N.C.E.U. al Foglio n. 20 P.IIa 444 Categoria D/8 avente una rendita € 5.400,00 per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di € 325,00/mq.

Detto parametro scaturisce prendendo in considerazione il valore minimo presente nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultima presente si riferisce al secondo Semestre del 2022) (*vedasi allegato 18 Tabella OMI*) dove i beni immobili (come nel nostro caso capannoni industriali), hanno un valore di mercato al mq. stimato in:

- € 325,00 minimo
- € 470,00 massimo

Pertanto valutando le descrizioni e le considerazioni di cui sopra esplicate, il sottoscritto CTU è arrivato alla considerazione di stimare l'immobile con il parametro minimo (*visto lo stato dei luoghi in cui versa attualmente il capannone*) pari ad **€ 325,00 al mq**, quindi, avendo il seguente valore, calcolato sulla superficie lorda, avremo:

- Superficie lorda dell'u.i.u. Mq. 553 x € 325,00/mq = € 179.725,00
- Applicando una riduzione del 10% per vetustà avremo:
- € 179.725,00 - 10% deprezzamento = **€ 161.752,50**

Essendo l'esecuzione immobiliare basata solo su una singola unità immobiliare adibita e concepita a capannone industriale avremo pertanto un solo lotto che riguarda il capannone sopra menzionato.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per il fabbricato in oggetto, sono state redatte ed allegate alla presente relazione, le relative piante planimetriche, vedasi "*allegato n. 17*" e precisamente:

- Allegato n. 17/A - Planimetria di progetto originario presentato nel 1993.
- Allegato n. 17/B - Planimetria dello stato dei luoghi come da sopralluogo del 30.03.2023.
- Allegato n. 17/C - Planimetria catastale presentata all'Ex Catasto in data 30.10.2023.

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, il bene immobile della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **41/2022** R. Es. Imm. promossa da XXXXXXXXX contro la società XXXXXXXXXXXXX alla data attuale (Ottobre 2023) ha un valore commerciale in un **UNICO LOTTO** che in cifra tonda è pari a:

€ 161.752,50 (Euro Centosessantunoseptecentocinquantadue/50).

Da detto importo sono da considerare anche le spese descritte e computate al punto j) della presente consulenza tecnica d'ufficio:

- € 2.600,00 - Spese tecniche per CILA in sanatoria per le modifiche interne.
- € 13.298,00- Spese per la rimozione del manto di copertura in eternit.
- € 30.713,50- Spese la realizzazione del nuovo manto di copertura.
- € 3.500,00 - Spese tecniche per la realizzazione del nuovo manto di copertura.
- **€ 50.111,50 totale spese aggiuntive.**

Con la 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 04/10/2023

C.T.U.

Geom. Giuseppe AGOSTINO