

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare n. 7/2017 R.G.Es. Imm., promossa da Banca Carime S.p.A. con sede legale in Cosenza nei confronti del sig. ██████████.

PREMESSO

- che l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Locri, in data 28/01/2017 ha notificato atto di pignoramento immobiliare al sig. ██████████, con il quale veniva pignorato a garanzia della somma di € 37.759,47 oltre accessori “appartamento per civile abitazione al piano primo e locale cantina al piano terra, siti in Gioiosa Ionica, riportati nel catasto Fabbricati , al foglio 28 particella 544 sub.7, contrada Palma n. 16-P1, cat. A/2, vani catastali 7,5 e sub 6, contrada Palma n. 16 - PT, cat C/2, consistenza mq. catastali 181”;
- il G.E. del Tribunale di Locri, per l'Esecuzione in oggetto segnata, con provvedimento del 28/11/2018, notificato al sottoscritto in data 05/12/2018, ha nominato perito lo scrivente;
- che il Magistrato ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:
 - a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 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; 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;

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) 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come

necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

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 istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta 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, d.v.d.) 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 sub q).

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente fa presente che con "Comparsa di costituzione ex art 111 CPC" , del 22/01/2019, la **Prelios Credit Servicing spa, nella sua qualità di procuratore di Maior SPV SRL** interviene e subentra **EX ART. 111 CPC** nella presente esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto, allo scopo di avere gli elementi di valutazione necessari ai fini della presente, si è recato:

- in data 28 maggio 2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria per effettuare una ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED], al fine di identificare le formalità che insistono sull'immobile oggetto di stima;

- in data 07 giugno 2019 presso gli immobili oggetto di esecuzione, nel Comune di Gioiosa Ionica in C.da Palma, al fine di prendere visione degli stessi nonché per eseguire una documentazione fotografica e il rilievo degli immobili medesimi ;

- in data 26/06/2019 e 03/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Ionica per richiedere e consultare la documentazione progettuale relativa alle unità immobiliari pignorate.

Sulla scorta di quanto ha potuto accertare con gli elementi di individuazione in proprio possesso e di quanto ha potuto constatare sul posto, durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto è in grado di esporre al Giudice Delegato i seguenti risultati:

Quesito a)

Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Il sottoscritto ritiene che la documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo) si possa ritenere completa, in quanto in data 15-03-2017 l'Avv. Giuseppe Grillo, procuratore e difensore di Banca Carime S.p.A, ha depositato copia certificazione notarile sostitutiva.

Sono stati prodotti e si allegano alla presente la visura catastale storica del bene pignorato (Allegato n. 1) e la visura di ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria sul soggetto [REDACTED] e sulle unità immobiliari oggetto della presente (Allegato n. 2).

Quesito b)

descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Gli immobili pignorati fanno parte di un maggiore fabbricato a 3 piani fuori terra, con struttura intelaiata in c.a., sito in contrada Palma del comune di Gioiosa Ionica, in posizione semicentrale rispetto all'abitato, posto, subito dopo la località Canello ed a ridosso della località Abate Cola, lungo la strada che collega il capoluogo con le frazioni di Ceravolo e Prisdarello.

I solai sono realizzati a nervature parallele in latero-cemento, la tamponatura esterna a cassa vuota ha spessore 30 cm, le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati da 8 cm.

- L'unità immobiliare posta al piano terra (sub.6) presenta: infissi esterni in alluminio anodizzato munite di persiane, anch'esse, in alluminio; porte d'ingresso costituite da serrande a rotolo in lamiera zincata, pavimenti in graniglia di marmo ed in piccola parte la pavimentazione è costituita in battuta di cemento. L'intero locale risulta è privo di battiscopa. Nelle pareti sono visibili macchie di umidità.

La superficie lorda dell'immobile risulta di mq 201 mentre la superficie netta é di mq. 181.

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

- L'unità immobiliare posta al primo piano (sub.7) presenta: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato munite di persiane, anch'esse in alluminio, portone d'ingresso in legno, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato.
La superficie lorda dell'immobile è di mq 186 più mq 39 di balcone/terrazza.
L'appartamento è composto da: un ingresso che disimpegna la zona cucina e soggiorno ed un ripostiglio e da un corridoio che disimpegna, tre camere da letto e n° 2 bagni.
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Si riporta di seguito l'intestazione catastale degli immobili pignorati

- Foglio 28, p.lla 544, sub. 6,

Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano T

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 181, Superficie Catastale 201, Rendita: € 373,92.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1000/1000.

- Foglio 28, p.lla 544, sub. 7,

Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano 1

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 195, Rendita: € 484,18.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1000/1000.

Entrambi i beni in oggetto confinano con la strada comunale Gioiosa Ionica- Caulonia, da un lato con la particella 414, da un lato con la particella 1352 e su altro lato con la particella 543.

I dati catastali dei beni corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si allega documentazione fotografica dell'immobile (Allegato n. 3) e stralcio di mappa catastale (Allegato n. 4).

Quesito c)

indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Si riporta di seguito l'intestazione catastale degli immobili.

- Foglio 28, p.lla 544, sub. 6,

Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano T. Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 181, Superficie Catastale 201, Rendita: € 373,92.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1000/1000.

- Foglio 28, p.lla 544, sub. 7,

Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano 1

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 195, Rendita: € 484,18.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1000/1000.

Gli immobili in questione sono stati realizzati abusivamente e successivamente sono stati sanati con Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 7468 del 22 agosto 1997 e con Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 2023 del 2 marzo 1999.

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Gioiosa Ionica si è riscontrato che non è stato mai rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità per gli immobili in esame.

Si allegano Visura Catastale storica dei beni (Allegato n. 1); Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 7468 del 22 agosto 1997 e Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 2023 del 2 marzo 1999 (Allegato n. 5).

Quesito d)

dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Gli immobili pignorati non risultano occupato da terzi.

L'unità immobiliare (sub. 7) posta a piano primo costituisce l'abitazione principale della famiglia del sig. [REDACTED]

Quesito e)

evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

Non esistono 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.

Quesito f)

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

L'immobile pignorato non è gravato da vincoli storici, artistici o alberghieri e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Quesito g)

dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, ad eccezione delle formalità derivanti dagli atti di seguito elencati e che comunque saranno cancellati e non opponibili all'acquirente:

- Pignoramento immobiliare del bene oggetto di perizia, richiesto dalla Banca Carime S.p.A., con sede legale in Cosenza, in danno del sig. ██████████, Nota di Trascrizione del 07-03-2017 - Registro Particolare 2856 Registro Generale 3534;
- Ipoteca volontaria, concessa dal sis. ██████████, regolarmente iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 08-09-2011 ai nn. 2816 Reg. Particolare e 16578 Reg. Generale.

Quesito h)

informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali o eventuali spese legate a procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Quesito i)

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

La costruzione degli immobili oggetto di stima risulta essere antecedente al periodo 01/09/1967(*ex sub.3 successivamente ampliato e ultimato nell'anno 2000 assumendo, a seguito di variazione catastale l'attuale identificazione con il sub.6 ed ex sub.4 successivamente ampliato e ultimato nell'anno 2000 assumendo, a seguito di variazione catastale l'attuale identificazione con il sub.7).*

Per l'abuso relativo agli ex sub 3 e sub 4 è stata presentata domanda di Condono Edilizio - Legge 47/1985 - dal sig. [REDACTED] e, successivamente per gli stessi è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 7468 del 22 agosto 1997.

Per l'abuso relativo all'ampliamento (anno dei lavori 1997) dei suddetti sub 3 e sub 4 oggi rispettivamente sub 6 e sub 7 è stato presentato Progetto in Sanatoria dal sig. [REDACTED] e per gli stessi è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria

prot. n 2023 del 2 marzo 1999. I lavori di ultimazione relativi ai suddetti immobili risultano effettuati nell'anno 2000.

Si allegano Visura Catastale storica dei beni (Allegato n. 1); Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 7468 del 22 agosto 1997 e Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 2023 del 2 marzo 1999 (Allegato n. 5).

Quesito k)

in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Gli immobili in questione sono stati realizzati abusivamente e successivamente sono stati sanati con Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 7468 del 22 agosto 1997 e con Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 2023 del 2 marzo 1999. (Allegato n. 5).

Quesito l)

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

Gli immobili risultano privi di Attestato di Prestazione Energetica. All'occorrenza, per i suddetti immobili potrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare pur di 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.

Tale atto presuppone, intanto, un mercato attivo dei beni che sono oggetti a stima, sì da permetterci di definire tante classi di valore note e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Si riporta di seguito, per maggiore comodità di lettura, la descrizione degli immobili pignorati.

I beni oggetto di stima consistono in:

- unità immobiliare ubicata nel comune di Gioiosa Jonica alla c.da Palma, distinta al foglio 28, p.lla 544, sub. 6, posta a piano terra di un edificio con struttura in c.a. a tre piani fuori terra.

La costruzione dell'unità immobiliare risale ad un periodo antecedente l'anno 1967 (ex sub.3 successivamente ampliato e ultimato nell'anno 2000 assumendo, a seguito di variazione catastale l'attuale identificazione con il sub.6).

La superficie lorda dell'immobile risulta di mq 201 mentre la superficie netta é di mq. 181; l'altezza utile risulta di m 3,50.

Le opere di finitura possono essere così riassunte: infissi esterni in alluminio anodizzato munite di persiane, anch'esse, in alluminio; porte d'ingresso costituite da serrande a rotolo in lamiera zincata, pavimenti in graniglia di marmo ed in piccola parte la pavimentazione è costituita in battuta di cemento. L'intero locale risulta è privo di battiscopa. Nelle pareti sono visibili macchie di umidità.

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione.

- unità immobiliare ubicata nel comune di Gioiosa Jonica alla c.da Palma, distinta al foglio 28, p.lla 544, sub. 7, posta a piano primo di un edificio con struttura in c.a. a tre piani fuori terra.

La costruzione dell'unità immobiliare risale ad un periodo antecedente l'anno 1967(ex sub.4 successivamente ampliato e ultimato nell'anno 2000 assumendo, a seguito di variazione catastale l'attuale identificazione con il sub.7).

La superficie lorda dell'immobile risulta di mq 186 più mq 39 di balcone/terrazza.

Le opere di finitura possono essere così riassunte: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato munite di persiane, anch'esse in alluminio, portone d'ingresso in legno, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato.

L'unità immobiliare in questione è composta da: un ingresso che disimpegna la zona cucina e soggiorno ed un ripostiglio e da un corridoio che disimpegna, tre camere da letto e n° 2 bagni.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione

Calcolo del valore dell'immobile

Per definire il valore dell'immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata un'indagine presso le agenzie immobiliari locali e si è tenuto conto inoltre della Banca Dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Gioiosa Ionica, con riferimento al secondo semestre dell'anno 2018.

Gli immobili in esame si ritiene possano essere equiparati agli immobili ricadenti nella fascia semicentrale del Comune di Gioiosa Ionica (Località Cannello e Abate Cola).

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la compravendita di abitazioni civili in stato conservativo normale si riscontrano dei valori di mercato che vanno dai 420 €/mq ai 620 €/mq per le abitazioni di tipo civile e dai 280 €/mq ai 410 €/mq per i magazzini (Allegato n. 8).

Tenendo conto delle indagini effettuate presso le agenzie locali, della motivazione per la quale viene eseguita la stima dell'immobile, si ritiene che il valore unitario di 620 €/mq (valore massimo secondo la tabella riportata dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) per l'abitazione e di € 410 €/mq (valore massimo secondo la tabella riportata dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) per il magazzino.

Si ritiene che detti valori siano congrui alle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Il valore complessivo sarà ridotto del 15 % per l'unità immobiliare distinta al foglio 28, p.lla 544, sub. 6 e del 10% per l'unità immobiliare distinta al foglio 28, p.lla 544, sub.

7, per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considerando lo stato di conservazione e la data di realizzazione dello stesso.

Il valore della superficie lorda dell'immobile distinta al foglio 28, p.lla 544, sub. 6, è di seguito riportato.

Superficie Lorda = 201,00 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi.

Superficie Commerciale = mq. 201,00

Valore unitario = 410,00 €/mq

Valore complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x 0,85 =

= 201,00 mq x 410,00 €/mq x 0,85 = 70.048,50 €

che in cifra tonda diventa **€ 70.000,00**

Il valore della superficie lorda dell'immobile distinta al foglio 28, p.lla 544, sub. 7, è di seguito riportato.

Superficie Lorda = 186,00 mq

Il valore della superficie commerciale, in questo caso, si ottiene sommando alla superficie lorda l'aliquota relativa ai balconi.

Superficie Commerciale = Superficie Lorda + 0,25 Superficie balconi =

= 186,00 mq + 0,25 x 39 mq = 195,75 mq

Valore unitario = 620,00 €/mq

Valore complessivo = Superficie Commerciale x Valore unitario x 0,90 =

= 195,75 mq x 620,00 €/mq x 0,90 = 110.344,50 €

che in cifra tonda diventa **€ 110.300,00**

Pertanto:

- Il valore di mercato dell'immobile distinto in catasto al Foglio 28, p.lla 544, sub. 6, Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano T. Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 181, Superficie Catastale 201, Rendita: € 373,92.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1000/1000.

è definito nell'importo complessivo di **€ 70.000,00**

- Il valore di mercato dell'immobile distinto in catasto al foglio 28, p.lla 544, sub. 7,
Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano 1
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 195, Rendita: €
484,18.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1000/1000.

è definito nell'importo complessivo di **€ 110.300,00**

Quesito n)

per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Si allegano le planimetrie degli immobili in esame e le relative planimetrie presenti nella banca dati del catasto (Allegato n. 6).

Quesito o)

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

Poiché, in questo caso, il debitore esecutato che si identifica nella persona del sig. [REDACTED] è un soggetto privato, il trasferimento dell'immobile non sarà soggetto ad IVA per carenza del requisito soggettivo.

I successivi quesiti *p), q), r) ed s)* non necessitano di risposta in quanto riportano delle informazioni e degli obblighi che il CTU deve rispettare nell'espletare il suo compito.

CONCLUSIONI

L'immobile in questione è stato adeguatamente descritto ed è stata data risposta per ciascuno dei quesiti posti dal Giudice.

Per ottenere gli elementi indispensabili alla ricerca del valore di mercato del bene, sono state effettuate tutte le indagini e le ricerche necessarie.

- Il valore di mercato dell'immobile distinto in catasto al Foglio 28, p.lla 544, sub. 6,
Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano T. Categoria C/2, Classe 1,
Consistenza 181, Superficie Catastale 201, Rendita: € 373,92.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1000/1000.

è definito nell'importo complessivo di **€ 70.000,00**

- Il valore di mercato dell'immobile distinto in catasto al foglio 28, p.lla 544, sub. 7,
Indirizzo: GIOIOSA IONICA C.da Palma n. 16 , Piano 1
Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 195, Rendita: €
484,18.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1000/1000.

è definito nell'importo complessivo di **€ 110.300.00**

Quanto esposto nella presente relazione tecnica trova conferma nell'allegata documentazione, acquisita presso enti pubblici e prodotta personalmente.

Il C.T.U., ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 15 pagine dattiloscritte, corredata dai relativi allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Gioiosa Ionica li, 24/07/2019

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Alessandro Tavernese

ALLEGATI:

1. Visure catastali;
2. Visura Ipotecaria;
3. Documentazione fotografica;
4. Stralcio mappa catastale;
5. Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 7468 del 22 agosto 1997 e Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n 2023 del 2 marzo 1999;
6. Planimetria catastale unità immobiliari foglio 28, p.lla 544, sub. 6 e sub 7;
7. Verbale di sopralluogo;
8. Scheda Osservatorio Mercato Immobiliare;
9. Richiesta di accesso alla documentazione progettuale.