

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: **R.G. n.51/2018.**

Giudice Esecutivo: **Dott.ssa**

Promossa da: **Società**

Giuramento C.T.U. in data: **27/03/2019**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 28-02-2019 il G.E., ha nominato lo scrivente Arch. [REDACTED], con studio professionale in [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria col n° [REDACTED], come esperto per la stima dei beni pignorati alla sig.ra [REDACTED], nel procedimento esecutivo R.G. n. 51/2018 promosso dalla Società [REDACTED], con Sede Sociale in Roma, Via [REDACTED], quale mandataria, in persona del suo l.r.p.t., come in atti domiciliata e difesa dalla Dott.ssa [REDACTED], Via [REDACTED].

Il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando giuramento davanti al Cancelliere designato in data 27/03/2019.

Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti dal G.E. è stata condotta verifica della documentazione in atti, accertamenti presso i pubblici uffici e rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati.

Il bene oggetto della presente perizia riguarda unità immobiliare censite al N.C.E.U. del comune di Gioiosa Jonica come segue:

- Appartamento per civile abitazione sito alla Piazza [REDACTED], distinto al NCEU al foglio 26, mappale 233 sub. 31, Piano Quarto, cat. A/2, cl. 1^a, vani catastali 3,5, rendita € 189,80"

Intestato a: Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED],

Con lettera del 30/07/2019 spedita tramite raccomandata a/r n. 14605794888 del 01/08/2019, veniva comunicato alla Sig.ra [REDACTED], che il giorno Martedì 06/08/2019 alle ore 09:30, si procedeva ad effettuare sopralluogo e si dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di proprietà dell'esecutata.

La stessa comunicazione veniva inviata tramite PEC: [REDACTED] all'avv. [REDACTED], nella qualità di legale della Società [REDACTED].

I lavori delle operazioni peritali sono iniziati giorno martedì 06/08/2019 e sono proseguiti con un secondo sopralluogo in data 07/08/2019 presso l'immobile con la parte [REDACTED], come da accordi presi con il Sig. [REDACTED] (figlio della parte esecutata) e puntualizzati nel verbale di sopralluogo del 06/08/2019. Nei suddetti sopralluoghi è stato condotto rilievo fotografico dell'unità immobiliare e ha avuto seguito il rilievo metrico con verifica e ispezione dell'unità immobiliare come sopra riportata.

Un'altra lettera del 19/08/2019 spedita tramite raccomandata a/r n. 15353617068-1 del 19/08/2019, nella quale veniva comunicato alla Sig.ra [REDACTED] la richiesta al G.E. di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale riguardante la Procedura Esecutiva n° [REDACTED]

Arch. [REDACTED] - Via [REDACTED] - 89042, [REDACTED]
cell.: [REDACTED] - e-mail: [REDACTED] - PEC: [REDACTED]



██████████. E la richiesta di un'ulteriore visita presso l'immobile in oggetto per altri accertamenti tecnici e reperimento di informazioni sulla situazione condominiale dell'immobile, mai ricevuta dalla esecutata non essendo andato a buon fine il recapito e restituita allo scrivente per compiuta giacenza presso l'ufficio postale.

Da quanto sopra esposto, il Sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ██████████ al G.E. destinatario del decreto di assegnazione n.° 8/2019 col quale veniva attribuita questa procedura esecutiva alla Dott.ssa ██████████.

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;

DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Negli atti di causa è presente nota di trascrizione del 07/12/2018 e da nuovi accertamenti presso l'ufficio provinciale dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare, dai quali si evince, in relazione ai seguenti immobili:

- Abitazione di tipo economico (A/2) in Gioiosa Jonica (RC) Piazza Aldo Moro, 13 piano quarto in Catasto riportata al Fg. 26, part. 233, sub. 31;

che nel periodo preso in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE:

Registro Generale n.° 18404 – Reg. Part. n.° 10907 - Pres. 55 del 17/08/2007

Nascente da: Atto Notarile Pubblico Rep. n. 36564/8605 del 19/07/2007 -

Nascente da: Atto Notarile Pubblico Rep. n. ██████████ del 19/07/2007 -

Notaio: Dott. ██████████

Dati relativi: compravendita a favore di: Sig.ra ██████████

- ISCRIZIONE:

Registro Generale n.° 18405 – Reg. Part. n.° 5254 - Pres. 56 del 17/08/2007

Nascente da: Atto Notarile Pubblico Rep. n. 36565/8606 del 19/07/2007

Nascente da: Atto Notarile Pubblico Rep. n. ██████████ del 19/07/2007

Notaio: Dott. ██████████

Dati relativi: ipoteca volontaria – Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto a favore: ██████████

Soggetto contro: ██████████

- TRASCRIZIONE:

Registro Generale n.° 19674 – Reg. Part. n.° 15569 - Pres. 40 del 07/12/2018

Dati relativi: atto giudiziario – Tribunale di Locri (RC) Rep. n.°1100 – Atto esecutivo o cautelare

Soggetto a favore: ██████████

Soggetto contro: ██████████

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

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI:

Unità immobiliare riportata in Catasto al Fg. 26, Part. 233, Sub. 31.

Trattasi di un'unità immobiliare, facente parte di un maggiore fabbricato con struttura portante in c.a., composto da cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato, accessibile da piazza ██████████. Di fatto consistente detta unità immobiliare da un appartamento per civile abitazione posto all'ultimo livello (V° F.T.), accessibile mediante una scala interna in c.a. che conduce al portone

Arch. ██████████ - Via ██████████ - 89042, ██████████
cell.: ██████████ - e-mail: ██████████ - PEC: ██████████



d'ingresso, posto nel piano inferiore (IV° F.T.). Unità immobiliare composta da: disimpegno d'ingresso, due vani, ripostiglio, bagno e cucina, oltre ad ampio terrazzo su tre lati. La superficie lorda complessiva risulta di circa mq. 68,00, oltre circa mq.10,50 della scala di accesso, mentre il terrazzo ha una superficie di circa mq. 128,00. Si allega per maggiore comprensione rilievo metrico stato di fatto.

Le rifiniture interne risultano di normale fattura con pareti intonacate a civile e imbiancatura, i pavimenti e rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo con avvolgibili in pvc e vetri semplici. Esternamente risulta rifinito di intonaco a base cementizia al rustico senza finiture. I parapetti sono in mattoni forati con intonaco a base cementizia al rustico e copertine in cotto.

Il bagno è dotato dei pezzi sanitari principali. Lo stato manutentivo generale, come meglio rappresentato nelle immagini fotografiche risulta pessimo.

CONFINI - L'unità immobiliare, da quanto potuto accertare, confina per due lati con piazza [REDACTED], a nord-est con torrente [REDACTED] e a nord-ovest con ditta eredi [REDACTED], salvo altri o aventi diritto. Inoltre il vano scala di accesso all'unità immobiliare, posto nel piano terzo (IV° liv. F.T.), come da atto notarile, confina con vano scale e muri perimetrali da più lati (*Planimetria di rilievo ALLEGATO 1-1a e Rilievo fotografico ALLEGATO 2*).

DATI CATASTALI – Nella visura storica per immobile del 20/07/2019, nel NCEU risultano i seguenti dati: foglio 26, mappale 233, sub. 31, cat. A/2, cl. 1^a, vani catastali 3,5, rendita € 189,80; superficie catastale mq 83,00 Indirizzo, [REDACTED] 3 Piano IV scala B.
Intestato a: [REDACTED];

I dati catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento:

Si precisa tuttavia, dall'esame degli elaborati planimetrici ed elenco subalterni, reperiti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto fabbricati di Reggio Calabria, in particolare, nell'elenco dei subalterni, viene indicato il sub. 31 piano quarto, ma lo stesso non trova riscontro nell'elaborato planimetrico prot. RC0057879 del 12/05/2017.

Infatti nella posizione del sub. 31 (oggetto di perizia) è riportato il sub 25 costituito da una unità immobiliare che viene raffigurata sia al piano terzo che al quarto catastali, uniti entrambi i livelli mediante una scala a chiocciola (non presente allo stato attuale nell'immobile per come si evince dal rilievo planimetrico e fotografico (*Planimetria di Rilievo ALLEGATI: 1.0-1.1 e Rilievo Fotografico ALLEGATO: 2.0*).

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;

INTESTAZIONE CATASTALE:

- Foglio 26, mappale 233, sub. 31, cat. A/2, cl. 1^a, vani catastali 3,5, rendita € 189,80; superficie catastale mq 83,00 Indirizzo, Piazza Aldo Moro n. 13 Piano IV scala B.

Intestato a: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Lo scrivente CTU, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, ha formulato richiesta di accesso agli atti presenti tramite pec indirizzata all'ufficio tecnico Comunale, in data 26/07/2019 e in data 03/07/2020.

Sono stati esperiti a tal proposito vari accertamenti presso gli uffici comunali in data 27/08/2019 e in data 03/08/2020, dove in quest'ultima data, sono stati ritirati i documenti urbanistici per copia conforme, riguardanti la Licenza di Costruzione Edilizia n. 7/74 rilasciata dal Sindaco di Gioiosa

Arch. [REDACTED] - Via [REDACTED] - 89042, [REDACTED]
cell.: [REDACTED] - e-mail: [REDACTED] - PEC: [REDACTED]



Ionica in data 08/01/1975.

Per l'unità immobiliare in questione, da un confronto tra stato di fatto e quanto presente negli elaborati tecnici di cui alla citata Licenza di Costruzione Edilizia, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto, risulta ubicata al quinto livello fuori terra e della stessa, non è presente in atti, alcuna planimetria o schemi grafici.

In effetti detta unità immobiliare, risulta essere un ampliamento dell'abbaino del vano scale, risultante quest'ultima difforme anche dagli schemi grafici di cui alla citata Licenza di Costruzione Edilizia. Pertanto, per l'unità immobiliare, come da accertamenti effettuati, non risulta alcun permesso autorizzativo afferente alla propria realizzazione (**ALLEGATI: 3.0 – 3.1 – 3.2 – 3.3**).

Per l'unità immobiliare in questione non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità e/o usabilità.

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;

Da quanto potuto accertare, i beni pignorati risultano di proprietà (1/1 in regime di separazione dei beni) della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 03/10/60 (C.F. [REDACTED]) (**vedi Atto Notarile ALLEGATO: 9.0**).

Attualmente, da quanto potuto accertare nei sopralluoghi effettuati, l'unità immobiliare non risulta occupata.

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;

Da quanto potuto accertare, non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni 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;

Da quanto potuto accertare, non risultano per i beni pignorati 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;

Da quanto potuto accertare, non risultano vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

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;

Da quanto potuto accertare, non vi è la costituzione in condominio e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati;

g) 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;

Da quanto potuto accertare, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

h) 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

Arch. [REDACTED] - Via [REDACTED] - 89042, [REDACTED]
cell.: [REDACTED] - e-mail: [REDACTED] - PEC: [REDACTED]



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);

Lo scrivente CTU, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, ha formulato richiesta di accesso agli atti presenti tramite pec indirizzata all'ufficio tecnico Comunale, in data 26/07/2019 e in data 03/07/2020.

Da quanto accertato, (vedi ALLEGATI: 3.0 – 3.1 – 3.2 – 3.3) l'unità immobiliare in questione è stata realizzata in difformità alla Licenza di Costruzione Edilizia n. 7/74 rilasciata dal Sindaco di Gioiosa Ionica in data 08/01/1975. Infatti detta Licenza prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra oltre seminterrato, mentre l'abitazione in perizia risulta realizzata al quinto livello fuori terra, occupando parte dell'attuale lastrico solare e abbaino scale.

Si rileva inoltre sia dall'autorizzazione del Genio Civile del 09/12/1974 prot. n. 31624, che dagli elaborati grafici di cui alla Licenza di Costruzione Edilizia n. 7/74, che l'intero immobile è stato concepito come struttura alberghiera, ma di fatto lo stesso è adibito al piano terra a magazzini e gli altri piani a civili abitazioni.

Si rilevano inoltre difformità strutturali tra quanto presente negli elaborati grafici di progetto e lo stato di fatto.

Dalle considerazioni effettuate, circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 non risulta possibile sanare il fabbricato.

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta dotata di attestato di prestazione energetica.

l) 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);

L'unità immobiliare, come definito al quesito "h" risulta realizzata in totale difformità rispetto alla Licenza di Costruzione Edilizia n. 7/74 rilasciata dal Sindaco di Gioiosa Ionica in data 08/01/1975. La stessa non è sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380. Circa l'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, si ribadisce che l'unità immobiliare, per le difformità riscontrate non risulta sanabile urbanisticamente e pertanto non si è proceduto alla definizione del lotto di vendita.

Si è tuttavia determinato il valore attuale, attraverso una stima sintetica secondo il seguente procedimento del **VALORE DI MERCATO**

Il Valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq. x Coefficienti merito

Arch. [redacted] - Via [redacted] - 89042, [redacted]
cell.: [redacted] - e-mail: [redacted] - PEC: [redacted]



1. Superficie commerciale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento dotato di pertinenza esclusiva, compreso in un edificio a più elevazioni ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso commerciale).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata dalla planimetria di rilievo è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata del terrazzo ad uso esclusivo.

TIPOLOGIA IMMOBILE	PIANO	SUPERFICIE PRINCIPALE Mq.	% di ragguaglio	TOT.SUP. COMM.LE Mq.
Residenziale (vano scala)	4°	10,50	100%	10,50
Residenziale	5°	68,00	100%	68,00
(A) RESIDENZIALE Totale	4°+ 5°	78,50	100%	78,50
Terrazzo Totale	5°	128,00		
Terrazzo		25,00	(1) 30 % fino a 25 mq.	7,50
Terrazzo		103,00	(2) 10 % oltre i 25 mq.	10,30
(B) TERRAZZO Totale	5°	17,80	1 + 2	17,80
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE + TERRAZZO (A + B)	4°+ 5°	A + B		96,30

Superficie commerciale risulta di mq 96,30.

2. Quotazione al mq.

Sono state effettuate ricerche presso i principali siti web recanti inserzioni di immobili simili a quello oggetto di valutazione al fine di verificare le quotazioni immobiliari. Scaturisce dalle ricerche, quattro immobili da cui si ricava:

Immobile a. Appartamento per civile abitazione composto da sei vani, 1 bagno, balcone, in buono stato, senza riscaldamento, Cl energetica G, superficie 120,00 mq. Valore € 70.000,00 piano secondo, senza ascensore.

Immobile b. Appartamento per civile abitazione (attico), composto da due locali, 1 bagno, grande terrazzo, in buono stato, riscaldamento autonomo, Cl energetica non indicata, superficie 54,00 mq. Valore € 55.000,00, piano sesto con ascensore.

Immobile c. Appartamento per civile abitazione, composto da sei locali, 1 bagno, balcone, cantina, in buono stato, riscaldamento autonomo, Cl energetica A2, superficie 95,00 mq. Valore € 75.000,00, piano secondo senza ascensore.

Immobile d. Appartamento per civile abitazione, composto da quattro locali, 1 bagno, balcone, in buono stato, riscaldamento autonomo, Cl energetica A, superficie 78,00 mq. Valore € 59.500,00, piano rialzato.

Ai prezzi rilevati nei siti web, sono stati applicati, per ogni immobile degli sconti variabili dal 10% al 15% considerando un verosimile contrattazione immobiliare e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni immobile.

Arch. [REDACTED] - Via [REDACTED] - 89042, [REDACTED]
cell.: [REDACTED] - e-mail: [REDACTED] - PEC: [REDACTED]



Si avrà:

Immobile a: € 70.000,00/120 mq = €/mq 583,33 – 15% sconto = €/mq 495,83

Immobile b: € 55.000,00/54 mq = €/mq 1018,52 – 10% sconto = €/mq 916,67

Immobile c: € 75.000,00/95 mq = €/mq 789,47 – 12% sconto = €/mq 694,74

Immobile d: € 59.500,00/78 mq = €/mq 762,82 – 10% sconto = €/mq 686,54

Media dei valori (495,83 + 916,67 + 694,74 + 686,54) /2 = €/mq 698,44 arrotondata a € 700,00

Scaturisce, dalle considerazioni sin qui effettuate che un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto d'intervento, in condizioni normali di libero mercato, possa avere un verosimile valore unitario di circa 700,00 €/mq.

3. Coefficienti di merito

Ai fini di una corretta valutazione immobiliare, sono stati considerati dei **coefficienti correttivi di valutazione** in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare come indicate nella descrizione dell'unità immobiliare quesito b. Di seguito, di colore giallo, sono evidenziate le caratteristiche prese a riferimento da cui scaturisce il coefficiente correttivo pari a – 45% del valore medio dei prezzi di mercato rilevati.

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% * -20% senza giardino	-10% * -20% senza giardino
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

Stato di conservazione Coefficiente di merito

Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista Coefficiente di merito

Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Arch. [redacted] - Via [redacted] - 89042, [redacted]
cell.: [redacted] - e-mail: [redacted] - PEC: [redacted]



Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq. x Coefficienti merito

Valore di mercato = 96,30 mq. x 700,00 = € 67.410,00 x (- 45%) = € 37.075,50 che si arrotonda a € 37.000,00.

Il valore al mq. risulta € 37.000,00 / 96,30 mq. = 384,021 €/mq.

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Dal rilievo effettuato in data 06/08 e 07/08/2019, è stata redatta in scala 1:100, la pianta dell'unità immobiliare oggetto di perizia, la quale descrive compiutamente la consistenza espressa in mq.

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

Nel trasferimento, i beni pignorati non saranno assoggettati ad I.V.A.

o) 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;

Lo scrivente CTU, rilevata la difficoltà e complessità della perizia, in relazione al bene da stimare, ha chiesto proroga in data 29/08/2019 al G.E. dott.ssa [REDACTED], in data 03/03/2020 al G.E. dott. [REDACTED] a e in data 04/10/2020 al G.E. dott.ssa [REDACTED].

p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 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;

Terminata la perizia, si trasmetterà l'elaborato peritale con allegati tramite posta elettronica certificata all'avvocato [REDACTED] ([REDACTED]) legale della sig.ra [REDACTED], residente in [REDACTED], Piazza [REDACTED], e tramite posta elettronica certificata all'avvocato [REDACTED] ([REDACTED]) procuratore per la [REDACTED].

q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente io 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;

Si provvederà a depositare l'elaborato peritale anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) contenenti due versioni di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati.

r) 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 o);

Il sottoscritto, nel ringraziare il signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, se necessario si rende disponibile ad ogni integrazione che ella ritenesse utile e comparirà, qualora dovesse essere

Arch. [REDACTED] - Via [REDACTED] - 89042, [REDACTED]
cell.: [REDACTED] - e-mail: [REDACTED] - PEC: [REDACTED]



richiesta la sua presenza all'Udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a Lui trasmesse.

Si allega:

- All. 1.0** - Planimetria di rilievo Immobile Fg.26 Part.233 Sub.31 Piano Terzo - 4° F.T. (scala accesso appartamento);
- All. 1.1** - Planimetria di rilievo Immobile Fg.26 Part.233 Sub.31 Piano Quarto - 5° F.T. (appartamento e terrazza di pertinenza);
- All. 2.0** - Rilievo fotografico Immobile;
- All. 3.0** - Doc. Urbanistica afferente alla Licenza di Costruzione Edilizia n. 7/74 del 08/01/1975;
- All. 3.1** - N.O. Genio Civile prot. 31625 del 09/12/1974;
- All. 3.2** - Elaborati grafici di progetto;
- All. 3.3** - Risposta Tecnico Comunale - Risccontro - del 22/07/2020 prot. n. 7388 alla richiesta accesso atti del 27/12/2019 - Riferimento nota 85 del 06/02/2020 prot. n. 1454;
- All. 4.0** - Verbali di sopralluogo del 06 - 07/08/2019;
- All. 5.0** - Visura storica per immobile del 05/06/2021;
- All. 6.0** - Planimetria catastale Immobile del 05/06/2021;
- All. 7.0** - Elaborati planimetrici del 17/10/1986; 01/06/2012; 08/08/2013; 02/10/2015; 12/05/2017;
- All. 8.0** - Elenchi subalterni;
- All. 9.0** - Atto notarile;
- All. 10.0** - Visure Ipotecarie.

Gioiosa Jonica (RC), li: 25/06/2021

Il Consulente Tecnico
Arch. _____

Arch. _____ - Via _____ - 89042, _____
cell.: _____ - e-mail: _____ - PEC: _____

