

T R I B U N A L E D I L O C R ISEZIONE CIVILE - ESECUZIONIG. Es. Dott.ssa Martina CATALDO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: procedura esecutiva n. r.g. 41/2024 ; fra:  
IFIS NPL Investing spa c/

P r e m e s s a

Il Sig. G. Es. del Tribunale di Locri Dott.ssa Martina Cataldo, con proprio provvedimento del 12/11/2024 nominava il sottoscritto ing. Nicola Greco da Caulonia quale CTU nel procedimento esecutivo in oggetto indicato. Con lo stesso provvedimento il nominato CTU veniva invitato a prestare il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale di accettazione da firmare in Cancelleria del Tribunale.

Il sottoscritto ing. Nicola Greco, in data 21/11/2024, accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e si dichiarava disponibile a rispondere ai quesiti di causa riportati nell'ordinanza di nomina che qui di seguito si intendono riportati e trascritti, contraddistinti dalla lettera a) alla lettera s).

Da quanto si riscontra dagli atti di causa, trattasi di una procedura esecutiva che la parte ricorrente; riconducibile a:

-IFIS NPL Investing spa, con sede in , 131 quale mandataria della Banca Cr Firenze spa

promuove nei confronti del debitore:

Nella qualità di proprietaria, in relazione al bene immobile facenti parte del complesso edilizio sito nel comune di Monasterace, località Rimini, snc, più precisamente:

-1) appartamento posto al II° piano, di vani . Contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Monasterace sul foglio n. 12, con la particella n. 179 sub 5, cat. , classe ;

Il sottoscritto CTU, in conformità all'incarico ricevuto, così per come stabilito e comunicato alle parti, congiuntamente al Custode Giudiziario Avvocato Lucia Ierinò, in data 02/12/2024 effettuava il sopralluogo per accettare e rilevare sui luoghi oggetto di accertamento quanto necessario per poter relazionare in merito ai quesiti formulati dal Sig. Giudice.



R I S P O S T A    A I    Q U E S I T I

-a) La documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di causa è completa.

-b) Appartamento sito al II° piano di un edificio sito in Monasterace, località Rimini, snc, vani 5,5, corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 119. Confinante per tre lati con l'esterno ed un lato con il vano scala condominiale

Attualmente identificato al catasto sul foglio di mappa 12, con la particella n. 179, sub 5.

I suddetti dati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

-c) L'intestazione catastale è quella indicata al precedente quesito, come da visura catastale aggiornata che si allega.

-d) Attualmente l'appartamento risulta essere abitato dalla e dal proprio nucleo familiare.

-e) Non vi sono formalità di alcun genere. Assenza di struttura amministrativa condominiale;

-f) Non vi sono vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

-g) Non vi sono vincoli di natura condominiali.

-h) L'importo annuo per spese di manutenzione riguarda qualche intervento di manutenzione ordinaria per il mantenimento del buon funzionamento degli elementi costruttivi che lo compongono. Trattasi di circa mille euro all'anno. Non vi sono spese di condominio .

-i) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ne tantomeno vi sono affrancazioni.

-j) Non vi sono opere abusive

-k) L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

-l) In generale, per procedere alla valutazione di un qualsiasi bene bisogna preventivamente tenere conto delle caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* che contraddistinguono il bene da valutare.

Fra i primi possiamo citare: le caratteristiche costruttive, le qualità dei materiali impiegati nonché la perfetta posa in opera, la presenza o meno di impianti particolari oltre a quelli strettamente necessari.

Fra i secondi invece vengono accertati: il contesto urbanistico circostante; la salubrità del posto; la presenza o meno di strade, uffici pubblici, esercizi commerciali, piazze, aree verdi, ecc.



Nel caso in esame: dall'esito complessivo di quanto sopra e considerato quanto accertato e riscontrato dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo e nella successiva fase di indagini ed accertamenti;

si riporta qui di seguito il valore di mercato dell' immobile in esame:

--Appartamento: foglio n. 12; particella n. 179; sub 5.

Superficie abitazione commerciale	mq. 110
Superficie balconi	" " <u>10</u>
Totale superficie	" " 119

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene in esame e considerato altresì i prezzi medi di mercato per beni immobili simili a quello in esame; il prezzo unitario medio di mercato dell'appartamento può essere considerato pari a: E/mq 985,00

Dall'esito complessivo di quanto sopra, il valore commerciale dell' immobile in questione corrisponde a:

-Appartamento: mq. 119 x E/mq 985,00 = E. 117.215,00

-m) si allega planimetria dell'appartamento;

-n) il trasferimento del bene non è assoggettabile a iva;

-o) nessuna richiesta di proroga;

-p) Trattasi di un unico appartamento, corrispondente ad una unica unità immobiliare, adibita a civile abitazione composta da: cucina con angolo cottura; salone; tre camere da letto; bagno; balconi; il tutto corrispondente a vani n. 5,5.

Contraddistinto catastalmente sul foglio di mappa n. 12, con la particella n. 179, sub 5, sito in località Rimini del comune di Monasterace (RC).

IL CTU

Ing. Nicola Greco

