

TRIBUNALE DI LOCRI
Sezione Civile - Esecuzioni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Incarico quale stimatore degli immobili pignorati nella procedura N
26/2011.**

Tribunale di Locri, Sezione Civile - Esecuzioni

Promossa da: [REDACTED] - Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Elisa Vicenzutti

C.T.U.:

Architetto Umberto D'Angelo

Via Vittorio Emanuele, 3 – 89031 Ardore (RC)

Tel: 3493696457 – pec: udangelo@oappc-rc.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA.....	5
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	5
3. RISPOSTA AI QUESITI:	6
3.1 QUESITO A.....	6
3.2 QUESITO B.....	6
3.3 QUESITO C.....	8
3.4 QUESITO D.....	9
3.4 QUESITO E.....	9
3.5 QUESITO F.....	10
3.6 QUESITO G.....	10
3.7 QUESITO H.....	10
3.8 QUESITO I.....	10
3.9 QUESITO J.....	11
3.10 QUESITO K.....	12
3.11 QUESITO L.....	13
3.12 QUESITO M.....	14
3.13 QUESITO N.....	14
3.14 QUESITO O.....	14
4. CONCLUSIONI.....	15

INDICE DEGLI ALLEGATI:

1 –CONFERIMENTO INCARICO	4
2 – VERBALI	10
2.1 - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI DEL 10/09/2019	11
2.2 - VERBALE PROSIEGUO OPERAZIONI PERITALI DEL 09/10/2019	13
3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	14
3.1 – NCEU COMUNE DI ARDORE FOGLIO 38, PARTICELLA 255 SUB 1-2-3.....	15
3.2– NCT COMUNE DI ARDORE FOGLIO 34, PARTICELLA 87	20
4 – DOCUMENTAZIONE TECNICA E CATASTALE	21
4.2 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	22
4.3 – MAPPALI E VISURE	23
4.3.1 – Comune di Ardore, FOGLIO 38	24
4.3.2 – Comune di Ardore, FOGLIO 34	25
4.3.3 – FOGLIO (CANAPINA) F.38 COMUNE DI ARDORE DEL 25/05/1960	26
4.3.4 – NCT Comune di Ardore, FOGLIO 38, PARTICELLA 255.....	27
4.3.5 – NCEU Comune di Ardore, FOGLIO 38, PARTICELLA 255 SUB 1	28
4.3.6 – NCEU Comune di Ardore, FOGLIO 38, PARTICELLA 255 SUB 2	29
4.3.7 – NCEU Comune di Ardore, FOGLIO 38, PARTICELLA 255 SUB 3	30
4.3.8– NCEU Comune di Ardore, FOGLIO 34, PARTICELLA 87	31
4.4 – PLANIMETRIE	32
4.4.1 – NCEU Comune di Ardore, FOGLIO 38, PARTICELLA 255 SUB 1-2-3	33
4.4.2 – Planimetria Corpi Aggiunti	34
5 – ULTERIORE DOCUMENTAZIONE RICHIESTA NEL QUESITO O)	35
5.1 – ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO	36
5.2 – CERTIFICATO DI MORTE [REDACTED]	37
5.3 – STATO DI FAMIGLIA	38
5.4 – CONVENZIONE MATRIMONIALE STIPULATA IL 29.08.1994 (L'ATTO NOTARILE PER ESTESO),	39

40

1. PREMESSA

Il giorno 27/06/2019 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elisa Vicenzutti nomina il sottoscritto Arch. Umberto D'Angelo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Reggio Calabria al n. 2703 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Locri, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n. 26/2011 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 17/07/2019 il sottoscritto prestava giuramento ed accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso.

Allegato 1 - Conferimento incarico.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 23/08/2019 è stata inviata alle parti, comunicazione riportante luogo, data ed ora in cui viene definito l'inizio delle operazioni peritali, previste per il 10/09/2019 alle ore 09:30 presso i beni oggetto del procedimento entrambi siti nel comune di Ardore, e più specificatamente a partire dal fabbricato censito al NCT al foglio n.38 particella n.255 per poi proseguire al terreno censito al NCT al foglio n.34 particella n.87.

Tale comunicazione è stata inviata al sig. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende all'indirizzo pec: [REDACTED] al sig. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Bovalino alla via [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende all'indirizzo pec: [REDACTED]; ad Equitalia Sud S.p.A. all'indirizzo pec: cal.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

Il giorno 10/09/2019 alle ore 09:30 si è dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima. Dell'inizio delle operazioni peritali è stato prodotto verbale.

Allegato 2.1 - Verbale inizio operazioni peritali del 10/09/2019

Il giorno 11/09/2019 è stata richiesta presso il comune di Ardore, per gli immobili interessati dalla procedura, copia di eventuali licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, copie dei certificati di abitabilità e/o usabilità ed eventuali presentazioni di istanze di condono con riferimento alla normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata ed il certificato di destinazione urbanistica.

Il giorno 11/09/2019 è stata richiesto presso il comune di Ardore, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia di [REDACTED] il certificato di morte di [REDACTED]

Il giorno 12/09/2019 il Comune di Ardore rilasciava l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia di [REDACTED], il certificato di morte di [REDACTED]

Allegato 5 - Ulteriore documentazione richiesta nel quesito o)

Il giorno 18/09/2019 il comune di Ardore rilasciava il certificato di destinazione urbanistica aggiornato e copia di SCIA di cambio di destinazione d'uso.

Allegato 4.2 – Certificato di destinazione urbanistica

Il giorno 15/10/2019 si effettua ricerca storica presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio inerente la posizione del fabbricato censito al Foglio 38 particella 255, e si riceve copia del foglio (Canapina) risalente all'aggiornamento avvenuto il 25/05/1960, e si richiede copia della busta mod 58 del Comune di Ardore partita 2292 foglio di mappa n.38 p.lle 255 e 256.

Il giorno 15/10/2019 presso l'Agenzia delle Entrate dir prov di RC Servizio pubblicità immobiliare si acquisisce copia dell'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 29/08/1994 e si consulta l'atto notarile di compravendita del 21/03/1972 Repertorio 58310 e raccolta 6426

Allegato 5 –Ulteriore documentazione richiesta nel quesito o)

Il giorno 09/11/2019 mi recavo presso l'immobile censito al NCEU al Foglio 38 particella 255 per il prosieguo delle operazioni peritali.

Allegato 2.2 – Verbale prosieguo operazioni peritali del 09/11/2019

Dopo aver effettuato il sopralluogo, aver consultato i documenti agli atti, aver richiesto documenti indispensabili presso gli uffici competenti, espone quanto segue:

3. RISPOSTA AI QUESITI:

3.1 QUESITO A

*prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;***

La documentazione ipocatastale agli atti risulta essere completa.

3.2 QUESITO B

*descrive 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;*

I beni oggetto di pignoramento ricadono entrambi nel comune di Ardore, e per la loro collocazione, all'interno del territorio comunale, possono essere suddivisi in due lotti:

LOTTO 1

~~Trattasi di fabbricato ubicato sul terreno, ente urbano, distinto con la particella 255 del foglio di mappa n. 38 del comune di Ardore. Tale fabbricato, in seguito a variazione~~

d'ufficio, relativamente agli accertamenti sui fabbricati fantasma, è stato sottoposto ad accertamento, e per tale motivo sono stati modificati gli identificativi catastali, assumendo, attualmente, i seguenti:

~~NCEU, Comune di Ardore (RC), Foglio N. 38, Particella 255 Sub. 1~~

~~Porzione di fabbricato, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 72 m², rendita € 133,87.~~

~~Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella CEU fg. N. 38 p.la 256 sub 1 per allineamento mappe, tra ex catasto urbano e attuale nuovo catasto edilizio urbano.~~

~~NCEU, Comune di Ardore (RC), Foglio 38, Particella 255 Sub. 2~~

~~Porzione di fabbricato, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 234 m², rendita € 435,06.~~

~~Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella CEU fg. 38 p.la 256 sub 2 per allineamento mappe, tra ex catasto urbano e attuale nuovo catasto edilizio urbano.~~

~~NCEU, Comune di Ardore (RC), Foglio 38, Particella 255 Sub. 3~~

~~Porzione di fabbricato, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 88 m², rendita € 195,43.~~

~~Annotazioni: di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010.~~

~~I tre subalterni, precedentemente descritti, individuano l'intero fabbricato oggetto della procedura.~~

~~Considerato che l'elaborato planimetrico non risulta agli atti, presso l'ufficio del Catasto, e che l'immobile risulta ben definito come unica unità immobiliare con spazi comunicanti tra di loro e con funzioni ben definite, si passa alla descrizione del bene nella sua interezza.~~

~~Il fabbricato con annessa corte, destinato ad "Autocarrozzeria e commercio al dettaglio di autoricambi e accessori", si articola in aree funzionali ben distinte: la zona di lavoro, l'area vendita, la zona servizi, l'ufficio, ed il magazzino di deposito merce. Inoltre, nella parte retrostante al fabbricato, vi è una copertura costituita in pannelli coibentati poggiante su una struttura puntiforme in ferro, aperta su tre lati, della dimensione di circa 120 mq, il tutto per come riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto.~~

~~Tale immobile confina a NORD-EST con il vallone Schiavo, a SUD-OVEST con strada provinciale a NORD-OVEST con particella 550, mentre a SUD-EST con particella 252.~~

~~Si rilevano difformità tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Reggio Calabria, poiché il bene descritto al punto n.1 dell'atto di pignoramento non è un terreno bensì un fabbricato con i propri identificativi catastali: Foglio N. 38, Particella 255, Sub. 1, 2 e 3 del NCEU, del Comune di Ardore.~~

LOTTO 2

Trattasi di terreno, con una superficie pari a mq 4000 e qualità uliveto per come si evince da visura catastale.

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

NCT, Comune di Ardore (RC), Foglio 34, Particella 87.

Terreno, Qualità Uliveto classe 3, Superficie catastale: 4000 m², Reddito Dominicale € 17,56 Reddito Agrario € 12,39.

Confina a NORD con il vallone e la particella 74, ad EST con particelle 456, 458, 428, 429, 98, ad OVEST con il vallone, ed a SUD con particella 255. Attualmente risulta incolto con presenza sporadica di alberi di ulivo. Nella parte confinante con il vallone risulta essere franato in parte ed attualmente è caratterizzato da forte pendenza. Vi è presenza di chiusura metallica nel confine ad EST, mentre dal lato OVEST, confinante con il vallone, risulta essere libero.

Non si rilevano difformità tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Reggio Calabria

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 - Documentazione tecnica e catastale

3.3 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 risultasse censito, proceda all'accatastamento

Da visure catastali aggiornate, richieste presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Reggio Calabria, risulta quanto segue:

LOTTO 1

NCEU Comune di Ardore (RC), Foglio N. 38, Particella 255 Sub. 1, 2 e 3.

Intestazione catastale:

██████████ nato a Ardore il ██████████ CF: ██████████

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica ed edilizia dei manufatti si evince quanto segue:

VISTO lo stralcio di mappa (Canapina) del Foglio n. 38 del Comune di Ardore, risalente al 25/05/1960, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate-Territorio di Reggio Calabria, con individuazione della particella, ovvero del fabbricato oggetto della presente; mappale 255 (ex 256);

VISTO l'atto notarile di compravendita del 13/06/1990 n° di repertorio 34399 e raccolta 13663, dal quale si evince la dichiarazione di remota costruzione;

VISTO l'atto di compravendita del 21/03/1972 Repertorio 58310 e raccolta 6426, dal quale si attesta anche la dichiarazione di remota costruzione;

SI CONSIDERA, con buona approssimazione, che tale fabbricato possa essere stato edificato anteriormente al 01/09/1967, e pertanto, considerando che si trova fuori dal perimetro urbano, ai sensi della Legge n°765/67, cosiddetta Legge Ponte, può essere considerato di remota costruzione.

Nonostante l'intero fabbricato possa definirsi di remota costruzione, bisogna rilevare che in epoche successive al 01/09/1967, sono stati realizzati in adiacenza all'immobile due corpi aggiunti (vedi planimetria corpi aggiunti). Tali edificazioni, da rilievi effettuati dal sottoscritto, e sulla base di quanto in precedenza descritto, consistono in un manufatto di circa 20 mq (Corpo B) nella parte frontale dell'edificio, e una copertura (tettoia) di circa 120 mq (Corpo C) nella parte retrostante.

Allegato 4.4.2: Planimetria corpi aggiunti

LOTTO 2

NCT Comune di Ardore (RC), Foglio 34, Particella 87

Intestazione catastale:

██████████ nato a ████████ il ████████ CF: ██████████,

Proprietà;

██████████ nata a ████████ il ████████ CF: ██████████

Proprietà.

3.4 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;***

Attualmente i beni distinti nel Lotto 1 e nel Lotto 2 risultano essere nel pieno possesso del Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████.

3.4 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 risulta l'esistenza di alcuna formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravante sui beni oggetto della procedura.

3.5 QUESITO F

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

I beni oggetto di stima non sono sottoposti ad alcun vincolo storico, artistico o alberghiero e non posseggono né finiture di particolare pregio né di carattere ornamentale.

3.6 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 risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

3.7 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;

Per quanto riguarda i beni del Lotto 1, trattandosi di fabbricato non condominiale, non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione.

3.8 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 del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e pertanto non sussiste affrancazione da tali pesi.

Dalle ricerche effettuate, risulta quanto segue:

~~Lotto 1 – Fabbricato sito nel Comune di Ardore (RC), distinto con il Foglio di mappa N. 38, Particella 255, Sub. 1, 2 e 3, risulta pervenutogli con regolare atto di compravendita del 13/06/1990, n° di repertorio 34389/13663, acquistato in regime di comunione legale dei beni.~~

Lotto 2 – Terreno sito nel Comune di Ardore (RC), distinto con il Foglio di mappa N. 34, Particella 87 risulta pervenutogli con regolare atto di compravendita redatto il 23/10/1979, registrato alla Conservatoria dei RR.II. di RC in data 09/11/1979, al n° RP 11356, e acquistato in regime di comunione legale dei beni.

3.9 QUESITO J

in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 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 dell'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 della demolizione);

Relativamente al corpo di fabbrica B, stando al PRG vigente e alle relative norme tecniche di attuazione, risulta sanabile poiché la cubatura ammissibile, stabilità dallo strumento urbanistico (Volume ammissibile) risulta pressoché uguale a quella già edificata, ed inoltre, il rapporto di copertura risulta pari al rapporto massimo ammissibile.

Capitolo Spese Sanatoria

Oneri pratica edilizia (Permesso di costruire in sanatoria): € 9.050,00.

Di cui:

- Sanzione amministrativa (art. 36 del d.P.R. n. 380/01): € 6.000,00
- Diritti di segreteria: € 50,00
- Onorario prestazione professionale: € 3.000,00 (escluso Contributo Integrativo e Iva come per legge all'emissione della fattura)

Oneri pratica catastale (pratica Pregeo e Docfa per variazione planimetrica): € 1.500,00.

Di cui:

- Tributi catastali: € 250,00
- Onorario prestazione professionale: € 1.250,00 (escluso Contributo Integrativo e Iva come per legge all'emissione della fattura)

Oneri pratica Agibilità: € 750,00.

Di cui:

- Diritti di segreteria: € 50,00
- Onorario prestazione professionale: € 700,00 (escluso Contributo Integrativo e Iva come per legge all'emissione della fattura)

Totali Spese: € 11.300,00

Relativamente al corpo di fabbrica C, stando al PRG vigente e alle relative norme tecniche di attuazione, risulta non sanabile, poiché il rapporto di copertura risulta superiore rispetto al rapporto massimo ammissibile.

Per tali motivi, considerando che:

- con il “piano casa”, emanato della Regione Calabria, valido fino al 31/12/2020, non possono essere sanate, poiché tale provvedimento edilizio non prevede sanatorie;
- con l'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, non possono essere sanate, poiché non esiste la doppia conformità, considerando che la cubatura impegnata dal fabbricato originario (Corpo A), è superiore a quella assentita dallo strumento urbanistico, secondo la superficie dell'intero lotto.
- con l'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85, oggi art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, tali opere non possono essere sanate poiché anche se non si conosce la data di ultimazione di tali opere, il credito per cui si interviene o si procede risulta istituito in data successiva alla legge, quindi il cosiddetto “condono straordinario”, da attuare entro 120 giorni dalla vendita all'asta del bene, rientra nella disciplina del “condono ordinario”, ovvero dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (doppia conformità edilizia);

si deduce, alla luce di quanto sopra, che tali opere, realizzati in assenza del titolo abilitativo edilizio, non sono sanabili e pertanto dovranno essere rimossi a cura e spese del responsabile dell'abuso.

Costo rimozione CORPO C

- la rimozione delle opere abusive consiste nello smontaggio del manto di copertura, delle travi e dei pilastri in acciaio. Tale valore viene definito a corpo, considerando che non ci sono neanche spese di trasporto alla discarica del materiale, poché trattasi di elementi strutturali in acciaio recuperabili.

Totale spesa di rimozione (a corpo): € 2.000,00

3.10 QUESITO K

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

L'immobile descritto come Lotto 1 non risulta essere dotato di “Attestazione di Prestazione Energetica”.

3.11 QUESITO 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione 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 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene-seguate breve descrizione-sito nel Comune di XXXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo € ZZZ**);

Criteri Di Stima Dei Beni

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, si è proceduto alla valutazione sintetica comparativa con immobili che presentano simili caratteristiche all'immobile in esame.

La valutazione del prezzo medio è basata su indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona, riviste specializzate nel settore, consultazione del Borsino Immobiliare e consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al prezzo unitario medio dedotto, è stato attuato un coefficiente di merito (vetustà), che tiene conto dell'obsolescenza del fabbricato.

STIMA LOTTO 1

~~Fabbricato distinto con il mappale 255, sub. 1, 2 e 3, del foglio di mappa n. 38.~~

~~Tale bene sarà stimato secondo la seguente relazione:~~

$$\del{V_c = (S_c \times P_m \times C_{dm}) - S_p}$$

dove:

- ~~- V_c, è il "Valore commerciale" del bene da stimare;~~
- ~~- S_c, è la "Superficie commerciale" del bene da stimare, che risulta: 350,00 m²;~~
- ~~- P_m, è il "Prezzo medio" di mercato, dedotto dal confronto con beni simili, che nello specifico risulta: 390,00 €/mq;~~
- ~~- C_{dm}, è il "Coefficiente di merito o vetustà", che nello specifico risulta: 0,70;~~

- ~~Sp, sono le spese computate nel quesito J, che nello specifico risultano:
11.300,00 € + € 2.000,00 € = 13.300,00 €.~~

~~Totale Valore Commerciale del Bene~~

$$\text{Vc} = (350 \text{ mq} \times 390,00 \text{ €/mq} \times 0,70) - 13.300,00 \text{ €} = \mathbf{82.250,00 \text{ €}}$$

STIMA LOTTO 2

Terreno distinto con il mappale 87 del foglio di mappa n. 34.

Tale bene sarà stimato secondo la seguente relazione:

$$\text{Valore di mercato} = S \times Vu = 4000 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = 6.000,00$$

$$\text{Superficie (S)} = 4000,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valore Unitario (Vu): } 1,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore di mercato} = S \times Vu = 4000 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \mathbf{6.000,00 \text{ €}}$$

~~SINTESI COMPOSIZIONE LOTTO 1~~

~~Quota 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni, relativo al fabbricato di remota costruzione, sito nel Comune di Ardore (RC), in NCEU al Foglio N. 38, Particella 255 Sub. 1, 2 e 3 di mq 350, prezzo € 82.250,00~~

SINTESI COMPOSIZIONE LOTTO 2

Quota 1/2 del diritto di proprietà, relativo al terreno, sito nel Comune di Ardore (RC), in NCT al Foglio 34, Particella 87, di m² 400, prezzo € 6.000,00

3.12 QUESITO M

per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

La pianta planimetrica è stata redatta ed è contenuta nell'allegato 4 – Documentazione tecnica catastale

Allegato 4 – Documentazione tecnica e catastale

3.13 QUESITO N

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

Nessuno dei beni che si andranno a trasferire risultano essere assoggettabili ad IVA.

3.14 QUESITO O

Acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di Armeni Francesco, il certificato di morte della moglie e il relativo stato di famiglia, nonché la convenzione matrimoniale stipulata il 29.08.1994 (l'atto notarile per esteso),

La documentazione richiesta viene riportata nell'allegato n° 5 – Ulteriore documentazione richiesta nel quesito o)

Allegato 5 – Ulteriore documentazione richiesta nel quesito o)

4. CONCLUSIONI

Il valore di mercato più probabile dei beni, oggetto della procedura, ammonta a:

~~LOTTO 1 = € 82.250,00 (euro ottantaduemiladuecentocinquanta/00)~~

LOTTO 2 = € 6.000,00 (euro seimila/00)

TOTALE COMPLESSIVO = € 88.250,00

(euro ottantottomiladuecentocinquanta/00)

La relazione è composta da 15 pagine dattiloscritte e da 42 pagine di allegati.

La presente relazione viene depositata tramite pec all'indirizzo del Tribunale di Locri, ed una copia viene inviata alle parti.

Detto ciò il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ardore, 15/11/2019

Il CTU
Arch. Umberto D'Angelo