

STUDIO TECNICO  
dott. arch. [REDACTED]  
Via [REDACTED]  
89044 Locri (RC)  
tel. 3294183406  
[REDACTED]

## TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

RELAZIONE DEL C.T.U. nel procedimento di esecuzione tra Phoenix Asset Management S.p.A. contro [REDACTED]

R. E.: 45/2014

G. Esec.: dr.ssa Martina Castaldo

Rinvio udienza: 07.10.2019

Oggetto: Valutazione immobili

Premesso

- che il 25.09.2018 la sottoscritta arch. [REDACTED] veniva nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

- che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ.(nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e verifichi la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e verifichi 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



[REDACTED]

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 06 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'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 certificazione energetica;
- m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa

[REDACTED]

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 materia 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 (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 deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica delle 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 proseguo, 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 teletrasmessi.

- r) Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, dvd) 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 al sub o).

- che in data 29 luglio 2019 hanno avuto inizio le operazioni peritali;

Ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti, presenta la propria

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RISPOSTA AL QUESITO a) "prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale"

La documentazione ipocatastale è completa.

RISPOSTA AL QUESITO b): "descriva compiutamente gli immobili pignorati"

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare senza ascensore a quattro piani fuori terra (Piano terra più tre piani) siti a Locri in contrada Cantarato.

I beni pignorati siti nel Comune di Locri oggetto di stima consistono in:

- 1) Un piano terra, ovvero il sub 3 del foglio 18 part.lla 363, consiste di un appartamento costituito da quattro stanze, cucina, due bagni, corridoio e due terrazze a livello. Esso si presenta rifinito e in buone condizioni di manutenzione; è provvisto dell'impianto elettrico ed idrico sottotraccia. E' presente

[REDACTED]

internamente sulle mura perimetrali tonaco, tonachino. Le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio, gli avvolgibili sono in plastica. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica di dimensioni 30x30 cm. Il tetto dell'immobile è costituito da solaio in cemento armato. I bagni sono rivesti in ceramica per una altezza pari a circa due metri; i pavimenti dei bagni sono pure in ceramica. E' predisposto l'impianto di riscaldamento con radiatori, ma non funzionante. Impianto elettrico indipendente ma a cui è accorpata la luce scala, antenna e l'energia per pozzo d'acqua condominiale. L'altezza è di circa tre metri. La facciata esterna è rifinita ed è rivestita con mattonelle di color marrone. I dati catastali attuali sono: Comune di Locri, Foglio 18 part. 363 sub 3, piano terra; essi coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

- 2) Il piano terzo (quarto fuori terra), ovvero il sub 6 del foglio 18 part.lla 363 consiste di un appartamento costituito da due stanze, cucina, bagno, corridoio e terrazza a livello. Esso si presenta rifinito e in buone condizioni di manutenzione; è provvisto dell'impianto elettrico ed idrico sottotraccia. E' presente internamente sulle mura perimetrali tonaco, tonachino. Le porte interne sono del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio, gli avvolgibili sono in plastica. I pavimenti sono parte in monocottura e parte in ceramica di buona qualità. Il tetto dell'immobile è a terrazzo ed è costituito da solaio in cemento armato. I bagni sono rivesti in ceramica per una altezza pari a circa due metri; i pavimenti dei bagni sono pure in ceramica. E' predisposto l'impianto di riscaldamento con radiatori, ma non funzionante. La facciata esterna è rifinita ed è rivestita con mattonelle di color marrone.

I due appartamenti confinano con strada comunale per ciò che riguarda la facciata principale, poi con [REDACTED] con sub 2 e [REDACTED]. I dati catastali attuali sono: Comune di Locri, Foglio 18 part. 363 sub 6, piano terzo;

[REDACTED]

essi coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento. L'altezza è di circa tre metri.

c) QUESITO: "Indichi l'intestazione catastale dei beni...."

a) L'immobile riportato in catasto al Foglio 18 particella 363 sub 3 piano terra sito in Locri risulta accatastato alla ditta: [REDACTED] con sede a Roma proprietaria 1000/1000. L'immobile è stato costruito abusivamente ed è in corso la pratica di condono edilizio. Immobile di cui [REDACTED] possedeva i 5/6 della proprietà e 1/6 della nuda proprietà.

b) L'immobile riportato in catasto al Foglio 18 particella 363 sub 6 piano terzo sito in Locri risulta accatastato alla ditta: [REDACTED] con sede a Roma. L'immobile è stato costruito abusivamente ed è in corso la pratica di condono edilizio. Immobile di cui [REDACTED] possedeva i 5/6 della proprietà e 1/6 della nuda proprietà.

d) QUESITO: "dia conto dell'attuale stato di possesso del bene"

Gli immobili non sono occupati ed essi sono nel pieno possesso degli eredi di [REDACTED]

e) QUESITO: "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 vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;

f) QUESITO "indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

"Non vi sono vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o

[REDACTED]

di carattere ornamentale;

g) QUESITO: “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 vi sono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

h) QUESITO:” 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”;

Gli immobili pignorati di proprietà della [REDACTED] pur essendo in condominio non vi è un amministratore e non hanno spese condominiali.

i) QUESITO:” 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”;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico;

J) QUESITO:” in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai

[REDACTED]

sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'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”;

Per ambedue gli immobili, ovvero il sub 3 e il sub 6 è stata presentata in data 28.04.1986 da [REDACTED] istanza di condono edilizio ( prot. 6055 del 30.04.1986) ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985.

Per tale istanza il Comune di Locri ha previsto documentazione integrativa (da presentare) e precisamente:

- 1) Titolo di proprietà;
- 2) Elaborati tecnici aggiornati n. 2 copie;
- 3) Relazione tecnica descrittiva dell'abuso;
- 4) Rilievi fotografici a oggi;
- 5) Dichiarazione antimafia del richiedente il condono;
- 6) Dichiarazione stato dei lavori;
- 7) Dichiarazione anno di ultimazione;
- 8) Dichiarazione o meno di vincoli inibitori (archeologici, paesaggistici, demaniali);
- 9) Due copie estratti strumento urbanistico vigente e aerofotogrammetrico;
- 10) Attestazione avvenuto accatastamento.

Per la sanatoria dei due immobili (più altri due immobili) è stata pagata una oblazione in tre rate: la prima per lire 9.220.000 e le altre due rate per lire 9.606.000 per complessivi 28.432.000. Per il rilascio della licenza edilizia in sanatoria occorre ancora corrispondere gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione oltre gli interessi dal momento della presentazione dell'istanza ad oggi.

In particolare per i suddetti immobili siti nel comune di Locri si prevedono i seguenti costi:

	<b>foglio</b>	<b>P.IIa- Sub</b>	<b>Costo Oneri di urbanizzazione €</b>	<b>Costo di costruzione €</b>	<b>Interessi €</b>	<b>TOTALE €</b>
Immobile	18	363-3	187,02	1787,50	1267,66	3242,18
Immobile	18	363-6	130,08	925,21	656,13	1711,42
					<b>totale</b>	<b>4953,60</b>

Tra i costi per conseguire la sanatoria occorre prevedere anche le spese per affidare l'incarico ad un professionista affinché espleti le pratica: tali spese ammontano a circa 2000,00 € oltre IVA e CNPAIA.

k) QUESITO “evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica”

L'immobile non è dotato (ma può esserlo) di attestazione di certificazione energetica;

l) QUESITO: “Determini il valore commerciale degli immobili ...”

1) L'immobile sito in Locri Foglio 18 particella 363 sub 3 è di mq 161 escluse le aree esterne che sono di mq 99,44, che saranno valutate per un terzo.

Per la stima del bene si è adottato il metodo sintetico-comparativo, con l'assunzione come parametro tecnico del mq di superficie lorda, ed avendo ricavato attraverso indagini in loco il prezzo unitario medio di mercato di immobili analoghi a quello da stimare. Su tale prezzo si è apportato un coefficiente correttivo per tenere conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene in questione.

L'immobile in questione, si trova in ottimo stato di conservazione; si attribuisce ad esso il valore di 600 €/mq., tuttavia si adotta un coefficiente 0,9 che tiene conto del luogo e delle condizioni della strada accesso; pertanto si ha:

$$\text{mq } 194,14 \times 600,00 \text{ €/mq} \times 0,9 = 104.835,00 \text{ €} .$$

2) L'immobile sito in Locri Foglio 18 particella 363 sub 6 è di mq 127 escluse le aree esterne che sono di mq 106, che saranno valutate per un terzo.

Per la stima del bene si è adottato il metodo sintetico-comparativo, con l'assunzione come parametro tecnico del mq di superficie lorda, ed avendo ricavato attraverso indagini in loco il prezzo unitario medio di mercato di immobili analoghi a quello da stimare. Su tale prezzo si sono apportati quindi dei correttivi per tenere conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene in questione.

L'immobile in questione, si trova in ottimo stato di conservazione; si attribuisce ad esso il valore di 600 €/mq., tuttavia si adotta un coefficiente 0,9 che tiene conto del luogo e delle condizioni della strada di accesso; pertanto si ha:

$$\text{mq } 162 \times 600 \text{ €/mq} \times 0,9 = 87.480,00 \text{ €} .$$

m) QUESITO: "Per i fabbricati rediga le planimetrie"

Le planimetrie sono allegate alla relazione.

n) QUESITO: "Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA"

Non vi sono beni assoggettabili ad IVA

## RIEPILOGO:

Catasto	Comune	Foglio	part.	sub	Piano	mq.	Prezzo €/ mq.	coefficiente	Valore €
Urbano	Locri	18	363	3	Terra	194,14	600,00	0,9	104.835,00
Urbano	Locri	18	363	6	Terzo	162	600,00	0,9	87.480,00
								Totale	192.315,00

Il C.T.U. deposita in cancelleria la presente relazione che si compone di 12 pagine dattiloscritte, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Locri, 08 settembre 2019

Il C.T.U.  
