

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI
- Esecuzioni Immobiliari -

**RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(R.Es. n.46/2021 - G.Es. Dott. Giuseppe Cardona)**

Causa tra

contro

ALLEGATI:

- Allegato 1: Visura storica ([REDACTED])
Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 21/01/2022
Allegato 3: Ispezione ipotecaria sull'immobile prot. n. RC79811/3 del 09/12/2021
Allegato 4: Planimetria catastale
Allegato 5: Planimetria agli Atti dell'Ufficio Tecnico
Allegato 6: Concessione edilizia del 10/03/1977
Allegato 7: Autorizzazione Ex Genio Civile del 28/02/1977
Allegato 8: Concessione edilizia in sanatoria del 09/06/1995
Allegato 9: Riscontro Agenzia delle Entrate del 10/11/2021
Allegato 10: Riscontro dell'Ufficio Tributi del Comune di Bovalino del 25/11/2021
Allegato 11: Planimetria stato di fatto

Il C.T.U.
Arch. Maria Cristina Clemeno

OGGETTO: RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(R. ES. 46/21)

1. PREMESSA

Con apposito Provvedimento del 27/10/2021 il Giudice dell'Esecuzione Dottor Giuseppe Cardona ha nominato la Sottoscritta Architetto Maria Cristina Clemeno, nata a Locri (RC) il 22/10/1986 e residente a Caulonia (RC) in Via Brooklyn n. 12/B, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'incarico di tipo Perizia Immobiliare nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 46/21 promossa da [REDACTED]

La Sottoscritta è comparsa in Cancelleria per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato il 29/10/2021.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare ubicata in [REDACTED] Comune di Bovalino (RC), occupante il secondo piano, ed identificata catastalmente come segue:

- Foglio [REDACTED] categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, piano 2°, rendita catastale € 291,28.

Indagini preliminari

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, la Sottoscritta ha proceduto a:

- verificare la completezza della documentazione ipocatastale, attraverso ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria);
- richiedere all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Locri) copia di eventuali contratti di locazione e/o affitto dell'immobile pignorato, registrati in data antecedente all'11/08/2021 (data del pignoramento);

- richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Bovalino copia di eventuali Licenze e/o Concessioni e/o Autorizzazioni rilasciate, nonché di istanze di Condonò e Certificati di Abitabilità;
- richiedere all'Ufficio Tributi del Comune di Bovalino un'attestazione riguardante la regolarità contributiva rispetto ai tributi comunali degli intestatari dell'immobile;
- verificare presso l'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Reggio Calabria) la documentazione catastale presente.

In particolare da quest'ultima ricerca è emerso che:

- dalla visura storica n. T136577 del 29/10/2021 (*Allegato 1*) l'immobile non risulta intestato alla Signora [REDACTED] nsì per pari quote di 1/3 alle seguenti persone:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- la planimetria presente in banca dati presso l'Agenzia del Territorio presente qualche piccola difformità rispetto a quella presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bovalino.

La Sottoscritta ha effettuato il sopralluogo il 21/01/2022, alla presenza [REDACTED] ed in qualità di padre delle attuali intestatarie (*Allegato 2*).

3. RISPOSTE AI QUESITI

a) prima di ogni 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.

Come richiesto, per l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567.

È stata effettuata prima di tutto un'ispezione ipotecaria ordinaria sull'immobile prot. n. RC79811/3 del 09/12/2021 (*Allegato 3*) dalla quale è emerso che su di esso grava un'ipoteca volontaria derivante dall'atto notarile pubblico del Notaio Nieddu Del Riu Costantino con sede a Bianco (RC) del 28/12/2004 numero Repertorio 7517/2595.

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.

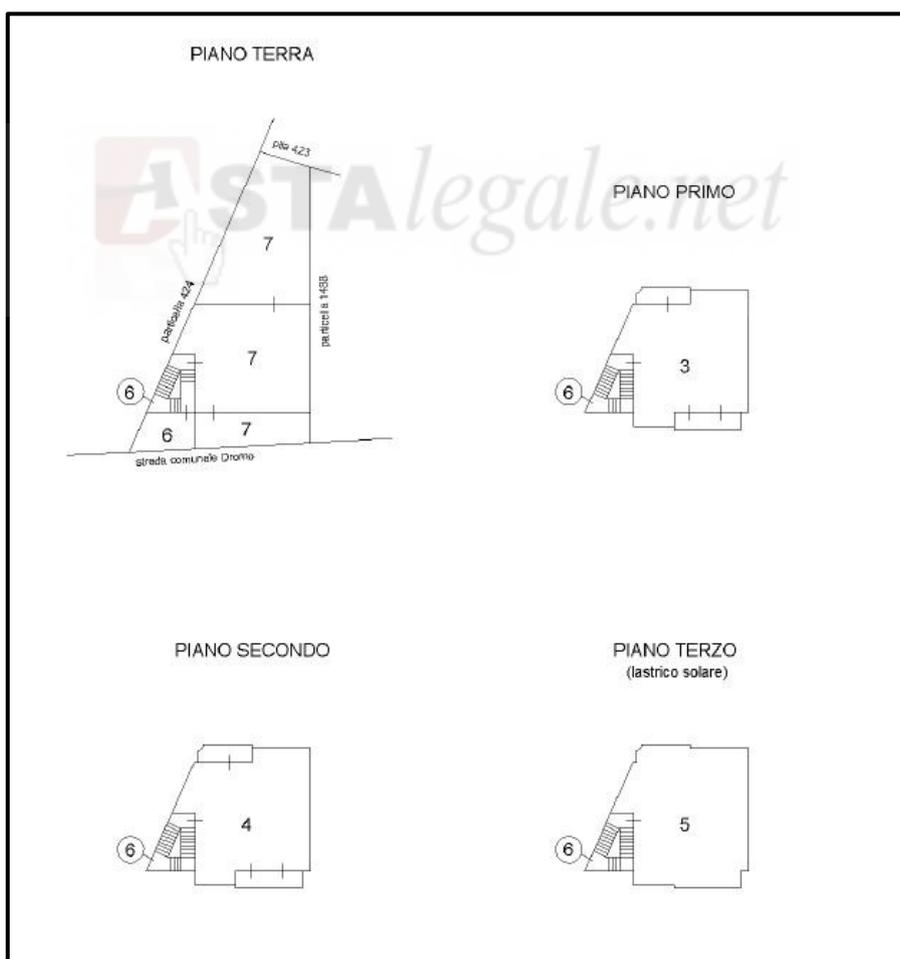
Il pignoramento in oggetto riguarda l'intera quota dell'appartamento sito al secondo piano di un fabbricato a tre piani fuori terra ubicato in [redacted] Comune di Bovalino ed identificato catastalmente come segue:

- Foglio [redacted] [redacted] [redacted] oria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, piano 2°, rendita catastale € 291,28;

Il bene è quindi collocato in una zona periferica del Comune di Bovalino, occupata principalmente da civili abitazioni e che, sebbene sia posta a poca distanza dalla S.S. 106, è lontana dal centro della cittadina.

L'appartamento occupa l'intero secondo piano, non è servito da ascensore e confina ad ovest solo con il corpo scala, ossia il sub 6, il piano sottostante è occupato dal sub 3 intestato ad altra Ditta mentre il piano sovrastante è occupato dal lastrico solare sub 5 intestato alla stessa Ditta del subalterno pignorato.

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico presente in banca dati.



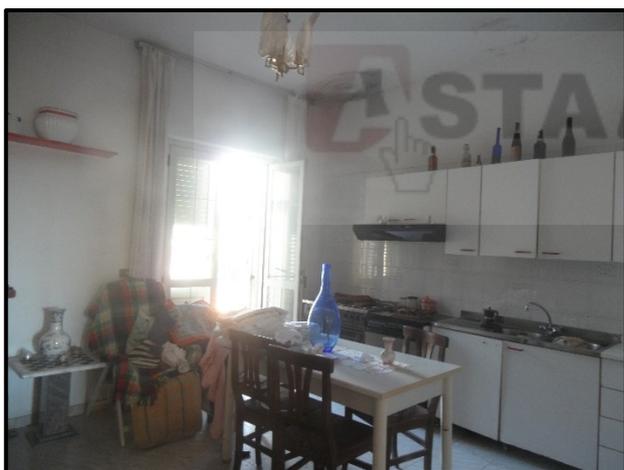
Il fabbricato è costituito da struttura a telai piani in cemento armato incastrati in un reticolo di travi rovesce di fondazione, anch'esse in c.a., con orizzontamenti costituiti da solai piani latero-cementizi mentre le tamponature sono in laterizi.

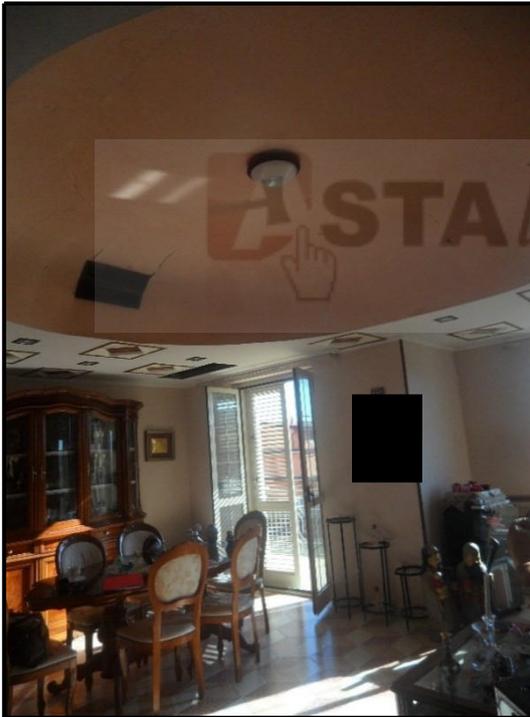
Dal sopralluogo effettuato è emersa una piccola difformità a livello planimetrico, sia con la planimetria presentata in data 08/09/1986 all'Agenzia del Territorio (*Allegato 4*) sia con la planimetria presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bovalino (*Allegato 5*). In particolare, rispetto alla planimetria presentata al Comune, è stata eliminata la parete tra il ripostiglio e la camera da letto così da rendere la camera più grande.

Allo stato attuale l'appartamento ha una superficie utile calpestabile (al netto dei muri perimetrali ed interni) di 107,80 mq oltre alla superficie di tre balconi di 24,40 mq.

L'appartamento è suddiviso in zona giorno e zona notte anche se materialmente e fisicamente non sono divise da una porta ma solo da un disimpegno di forma irregolare. La zona giorno è composta da un ingresso/soggiorno, da una cucina con balcone, da un ripostiglio ed un servizio igienico mentre la zona notte è composta da due camere da letto ed un servizio igienico. La zona giorno è di 67,19 mq mentre la zona notte di 40,61 mq.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati da finestre e porta-finestre che si affacciano su 3 balconi distinti.





L'immobile presenta scarse rifiniture, con infissi interni ed esterni in alluminio, pavimento in piastrelle di ceramica; il salone e il disimpegno sono dotati di impianto di climatizzatore centralizzato a soffitto ma in cattivo stato di manutenzione. Quest'ultimo oltre ad essere non funzionante, è carente di griglie di presa d'aria ed ha i motori esterni del tutto inutilizzabili. L'acqua calda viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. Sia le camere da letto, che i due servizi igienici, la cucina ed il ripostiglio non sono dotati di condizionatori o altro sistema di riscaldamento.

CTU Arch. MARIA CRISTINA CLEMENO
Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC)
Cell. 3286432414
Mail mc.clemeno@libero.it Pec mcclemento@oappc-rc.it



Tutti i vani dell'immobile presentano notevoli macchie di muffa nera sulle pareti verticali e sul soffitto, inoltre in molti punti della casa si notano fessurazioni dovute al distacco dell'intonaco e/o al movimento tra i mattoni forati e i pilastri e le travi.

Considerati le scarse rifiniture, la notevole muffa, il distacco in vari punti dell'intonaco e le varie fessurazioni, ad oggi l'immobile avrebbe bisogno di interventi di manutenzione ordinaria, poiché si presenta in stato di conservazione.

CTU Arch. MARIA CRISTINA CLEMENO
Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC)
Cell. 3286432414
Mail mc.clemeno@libero.it Pec mcclcmemo@oappc-rc.it

Per quanto riguarda l'esterno, andrebbero ristrutturati i sottobalconi in quanto le pignatte si sono quasi del tutto distaccate.



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.

Come risulta dalla visura storica n. T136577 del 29/10/2021 già citata in precedenza, il bene oggetto di pignoramento è catastalmente intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ciò in virtù del Testamento Olografo del 02/06/2011 avente Repertorio n. 46378 pubblicato presso il Notaio Giannitti nella sede di Siderno e successiva successione in morte [REDACTED] tratta il 05/06/2012 a Locri (RC) al volume 9990 con numero 392 e relativa voltura n. 7876.1/2012.

Come già detto, l'immobile di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento consta di tre piani fuori terra; in particolare i primi due piani realizzati con Concessione Edilizia n. 1165 del 10/03/1977 (*Allegato 6*) e relativa Autorizzazione da parte dell'allora Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 386 del 28/02/1977 (*Allegato 7*) mentre per il terzo piano fuori terra (ossia il secondo piano) è stata presentata al Comune di Bovalino istanza di concessione in sanatoria, in data 03/06/1986 prot. 5214/86, ai sensi della Legge 724/1994 ottenendo la concessione edilizia in sanatoria n. 784 del 09/06/1995 (*Allegato 8*).

- 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.

Dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Locri, (Allegato 9) è emerso che non è stato registrato alcun contratto di locazione riguardante il bene oggetto di pignoramento.

Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Finanziario e Contabile del Comune di Bovalino (Allegato 10) si evince che il bene viene dichiarato come prima casa dal [REDACTED] in virtù del fatto che la stessa risulta iscritta a ruolo per quanto riguarda la Tassa sui Rifiuti (TARI) e perché, per ciò che riguarda la sua quota di 1/3, è esonerata dal pagamento dell'IMU. Invece durante il sopralluogo dell'immobile si è venuti a conoscenza che esso risulta occupato da [REDACTED] quest'ultime comproprietarie a livello catastale dell'immobile.

- 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.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato non costituito in forma di condominio; esso è situato al secondo piano del fabbricato e vi si accede da una scala chiusa di proprietà in comune con i titolari del piano primo e quelli del piano terra. Ogni piano ha un suo allaccio dell'impianto elettrico con i contatori della luce situati all'ingresso a sinistra del corpo scala a piano terra.

- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Come risulta dalla concessione edilizia in sanatoria sopra citata l'immobile ricade in Zona B6, ossia zona residenziale semintensiva di completamento. Ad oggi il PRG vigente è quello riportato nella concessione edilizia rilasciata nel 1995, così come confermato dal tecnico comunale.

L'immobile non risulta provvisto di alcuna finitura di 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.

Come già indicato al Quesito A, dall'ispezione ipotecaria ordinaria sull'immobile prot. n. RC79811/3 del 09/12/2021 è emerso che su di esso grava un'ipoteca volontaria derivante dall'atto notarile pubblico del Notaio Nieddu Del Riu Costantino con sede a Bianco (RC) del 28/12/2004 numero Repertorio 7517/2595.

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).

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Locri e l'Agenzia delle Entrate è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata al Comune di Bovalino domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/1994, come già indicato al Quesito C; in particolare l'istanza è stata presentata a nome dell'████████████████████, n. 5214/86 del 03/06/1986 versando un totale di L. 2.357.300, di cui L. 1.638.250 per oblazione abusivismo edilizio e L. 719.050 come acconto oneri concessori ed un totale di L. 1.876.057, di cui L. 1.247.065 per oneri di costruzione e L. 628.992 per oneri di urbanizzazione.

Pertanto l'immobile dal punto di vista urbanistico risulta regolare.

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

Dai documenti consultati non risulta che il bene sia dotato di attestazione di prestazione energetica ma, trattandosi di fabbricato adibito a civile abitazione, può esserne redatta una.

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).

Si definisce superficie commerciale di un immobile la somma tra la superficie coperta calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni (comunemente chiamata "superficie coperta lorda") e le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte").

Si fa presente che nel calcolo della superficie coperta lorda (SCL) è stato escluso il vano scala ed il muro confinante con esso è stato computato al 50%.

Invece, secondo il D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e la norma UNI 10750:1998, il coefficiente riduttivo da applicare a balconi e terrazzi scoperti (SS) è il 30% fino a 25 mq.

La SC, cioè la superficie commerciale dell'immobile, è quindi pari a:

$$SC = SCL + SS = 124,00 + 7,00 = 131,00 \text{ mq}$$

Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla loro rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Per la stima del valore di mercato del bene pignorato la Sottoscritta ha fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari che individua semestralmente, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e locazione in base alla tipologia immobiliare. Nel caso in esame in particolare si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari del I semestre 2021 che, per la Zona D3 del Comune di Bovalino, ossia zone periferiche e zone urbanizzate limitrofe al centro urbano, per le abitazioni di tipo economico stabiliscono un valore di mercato che va da un minimo di 460 €/mq ad un massimo di 650 €/mq, dove per mq si intende la superficie lorda del fabbricato.

$$V.M.M. = (460,00 + 650,00)/2 = 555,00 \text{ €/mq}$$

È opportuno sottolineare che tali valori si riferiscono ad uno stato conservativo normale e, pur non essendo sempre esaustivi, consentono di stabilire un range di verifica per le valutazioni effettuate, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

Inoltre, effettuando ricerche sugli ultimi atti di compravendita reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che i valori dichiarati sono inferiori alla media.

Infatti, l'Agenzia delle Entrate riporta tre atti stipulati nel 2021 riferiti ad immobili residenziali aventi stessa categoria catastale A3, ma siti in zona OMI B3, zona quindi centrale rispetto alla zona di interesse D3, e per questi immobili il valore stimato è in media 470,00 €/mq.

$$\text{Valori dichiarati} = (323,00 + 538,00 + 540,00)/3 = 467,00 \text{ €/mq}$$

Considerato quindi lo stato dell'immobile, che come detto necessita di interventi di manutenzione, la sua posizione periferica, la presenza di una scala interna in comune, nonché l'attuale scarso andamento del mercato immobiliare, la Sottoscritta ritiene opportuno diminuire di un 20% la quotazione media di mercato (555 €/mq) ed assumere quindi un valore al metro quadro pari a 444,00 €/mq.

$$\text{Pertanto si avrà } 131,00 \text{ mq} \times 444,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 58.164,00$$

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Si veda allegato (Allegato 11).

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

L'immobile pignorato non è assoggettabile ad Iva; infatti la cessione di fabbricati è regolamentata ai fini Iva dall'art.10 c.1 del DPR 633/72 che prevede in linea generale l'esenzione dall'applicazione dell'imposta.

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati)

L'unità immobiliare da porre in vendita è ubicata in [REDACTED] Comune di Bovalino (RC), occupa il secondo piano ed è identificata catastalmente come segue:

- Foglio [REDACTED] categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, piano 2°, rendita catastale € 291,28.

In base alla stima di cui sopra il valore della vendita è € 58.164,00 ed è riferito all'intera quota dell'immobile.

4. ALLEGATI

Allegato 1: Visura storica (foglio [REDACTED])

Allegato 2: Verbale di sopralluogo del 21/01/2022

Allegato 3: Ispezione ipotecaria sull'immobile prot. n. RC79811/3 del 09/12/2021

Allegato 4: Planimetria catastale

Allegato 5: Planimetria agli atti dell'Ufficio Tecnico

Allegato 6: Concessione edilizia del 10/03/1977

Allegato 7: Autorizzazione Ex Genio Civile del 28/02/1977

Allegato 8: Concessione edilizia in sanatoria del 09/06/1995

Allegato 9: Riscontro Agenzia delle Entrate del 10/11/2021

Allegato 10: Riscontro dell'Ufficio Tributi del Comune di Bovalino del 25/11/2021

Allegato 11: Planimetria stato di fatto

CTU Arch. MARIA CRISTINA CLEMENO
Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC)
Cell. 3286432414
Mail mc.clemeno@libero.it Pec mccllemeno@oappc-rc.it

Tanto doveva la Sottoscritta.

Caulonia, li 08/03/2022

Il CTU

Arch. Maria Cristina Clemeno



CTU Arch. MARIA CRISTINA CLEMENO
Via Torre, 89041 Caulonia M.na (RC)
Cell. 3286432414
Mail mc.clemeno@libero.it Pec mcclcmemo@oappc-rc.it