

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 32/2004

Promosso da

XXXXXXXXXXXX SRL

contro

XXXXXXXXXXXX SRL +1

Indice

Premessa

Risposte ai quesiti

Allegati

- *Allegato 1* - Documentazione Ipocatastale
- *Allegato 2* - Documentazione Fotografica
- *Allegato 3* - Visura e Planimetria Catastali
- *Allegato 4* - Documentazione Tecnica degli immobili oggetto di stima
 - *Concessione edilizia e variante*
 - *Conformità antisismica*
 - *Collaudo Statico*
- *Allegato 5* -Verbale di sopralluogo
- *Allegato 6* - Elaborati Grafici – Inquadramento territoriale
 - *Allegato 6.1* - Pianta sub 38
 - *Allegato 6.2* - Pianta sub 46

Premessa

Io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino via Superstrada 106 n°. 57, ed iscritta all’Ordine degli architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Giuseppe Cardona nell’**Esecuzione Immobiliare n. 32/2004 (ex 25/96) promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx SRL** (creditore procedente), con sede legale in 31015 Conegliano (TV) alla via V. Alfieri n.1, rappresentata e difesa dall’Avv. Alessandra Villecco ed elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale Commerciale Villecco e Associati, sito in Cosenza alla via Beato Umile n.14, **contro xxxxxxxxxxxxx SRL + Sig.ra xx**, domiciliata presso lo studio Legale Avv. Carmen Archinà via Aspromonte N. 2, Reggio Calabria (RC).

Prestato giuramento il 8/10/2021, venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti 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 ogni lacuna o inidoneità;*
- b. *descriva compiutamente gli immobili pignorati (limitatamente a quelli indicati in parte motiva), 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;*
- 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 necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risultasse censito, proceda all'accatastamento;*
- 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;*

- 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 attitudinedificatoria dello stesso;
- f. indichi eventuali 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;
- 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 corsodi eventuali procedimenti giudiziari 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. 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 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);
- k. dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione 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);

- m. per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n. indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- 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;*
- 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 elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*
- q. depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) 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;*
- 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).*

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Immobile facente parte di un maggior fabbricato sito in Bianco (RC) via Pasquale Galluppi, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente **al foglio 16, particella 797 sub. 38**, categoria A/2, composto da vani 17.5 e garage/deposito individuato catastalmente **al foglio 16, particella 797 sub. 46 di mq. 45**.

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dopo la visione di tutta la documentazione acquisita. Il sopralluogo è avvenuto giorno 22 del mese di Gennaio 2022 dopo regolare invito delle parti in causa. Erano presenti oltre la Sig.ra xx il figlio Signor xxxxxxxxxxxxx, il Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di assistente del C.T.U. e il sottoscritto C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro.

In quell'occasione sono stati effettuati appositi rilievi analitici, metrici e fotografici.

Dalle indagini effettuate si è potuto stabilire che l'appartamento identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 797 sub 38 risulta composto da:

- zona giorno con ampio ingresso, studio, soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, bagno e lavanderia;
- zona notte con quattro camere da letto tutte con bagno interno oltre quella padronale con spogliatoio e soggiornino/zona lettura.

per un totale di mq. 455, più una superficie esterna(balconi e terrazze) di mq. 160.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta **di proprietà della Sig.ra**
XX

Risposte ai quesiti

Quesito 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 ogni lacuna o inidoneità;

Gravami di natura volontaria esistenti sul bene pignorato

ISCRIZIONI

Registro generale n. 8921 – Registro particolare 7733

Atto tra vivi – Compravendita - Trascrizione del 30.05.1994

Notaio Dott. Maria Francesco Albanese - numero di repertorio 30676 del 26.05.1994

A favore della Sig.ra xxx

Iscrizione del 23.06.2009

Registro generale n. 10694— Registro particolare 1738

Notaio Dott. Maria Francesco Albanese - numero di repertorio 20961

del 30.06.1989(riferimento iscrizione 699)

Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Gravami di natura pregiudizievole esistenti sul bene pignorato

TRASCRIZIONI:

Registro generale n. 5742 – Registro particolare 4891

Atto Giudiziario – Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento

Immobiliare notificato dal Tribunale di Locri - numero di repertorio 0 del 29/01/1996.

Registro generale n. 12127 – Registro particolare 8724

Atto Giudiziario – Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento

Immobiliare notificato dal Tribunale di Locri - numero di repertorio 458 del 7.06.2004.

Allegato 1 – Visura Ipocatastale

Quesito b.

descrive compiutamente gli immobili pignorati (limitatamente a quelli indicati in parte motiva), 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;

Descrizione dell' immobile

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano fuori terra (piano attico), con cantina/posto auto al primo piano sotto strada, facente parte di un complesso immobiliare a tre piani fuori terra, situato nel comune di Bianco (RC).

L'intero stabile con struttura portante in cemento armato e copertura a falde, confina con via Cristoforo Colombo, via C. Alvaro e con via Pasquale Galluppi, dove si trova l'ingresso che corrisponde al vano scala B che porta al sub. 38 e al sub. 46 oggetto di stima.

- L'appartamento (**sub 38**) confina a nord con il sub 31 a sud con via Pasquale Galluppi a est con via C. Alvaro e a ovest con via Cristoforo Colombo (S.S. 106). **Viene individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27.**
- La cantina/posto auto (**sub 46**) si trova al S.I. e confina con i sub. 45, 47, con uscita carrabile in via C. Colombo. **Viene individuata catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, categoria C/6 di 45 mq, rendita €72,51.**

Dal vano scala (B) si arriva al terzo ed ultimo piano dove vi è l'appartamento oggetto di stima. Sulle scale si nota un degrado dovuto alla scarsa manutenzione ordinaria. Arrivati al piano attico oggetto di stima la situazione appare diversa, il vano scala è ben curato. Entrando troviamo un ingresso molto ampio con due direzioni, a sinistra vi è la zona giorno a destra la zona notte. Proseguendo verso sinistra troviamo una prima stanza adibita a studio, di fronte un ampio bagno e la lavanderia, successivamente il salone e a seguire la stanza da pranzo, queste ultime con uscita su un'ampia veranda. Frontalmente alla stanza da pranzo vi è la cucina e poi di seguito la dispensa. Dall'ingresso proseguendo verso destra troviamo una prima stanza da letto singola con bagno, una seconda camera da letto matrimoniale con bagno, una terza camera da letto con bagno. Frontalmente vi è un ampio vano adibito a soggiorno/ludoteca, successivamente si entra in una quarta camera da letto con bagno, cabina armadio e zona studio/conversazione.

Le stanze da letto sono servite da balconi e vi è anche un secondo ampio terrazzo con uscita dal disimpegno vicino l'ingresso. (*Vedi allegato 6.1*)

L'appartamento è rifinito con materiali di prima scelta, i pavimenti sono in cotto verniciato ed intarsi tipo mosaico nella zona giorno, in legno (parquet) nella zona notte. I bagni sono in ceramica e in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno di noce, alcune nella zona giorno, a doppio battente. In cucina la porta è del tipo a soffietto in legno scuro.

Il portone d'ingresso è in legno bugnato a doppio battente.

Gli infissi esterni sono in alluminio scuro.

L'impianto idrico, fognante ed elettrico sono regolarmente funzionanti e rispettano le norme igienico-sanitarie vigenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Vi è una macchina per l'area condizionata nella stanza da pranzo.

L'appartamento è in buono stato di conservazione. *(vedi allegato 2)*

Alla cantina/posto auto, attualmente adibita a deposito esclusivo del sub 38, si accede, a piedi dal vano scala B, scendendo dal piano terra al S.I. Appare priva di rifiniture e pavimenti. Ha doppio ingresso uno per la cantina e l'altro per il posto auto, le due parti sono comunque comunicanti. L'uscita carrabile è in via Cristoforo Colombo. *(vedi allegato 6.2)*

L'immobile oggetto di stima viene individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27 di vani 17,5 così distribuito:

- zona giorno

ampia entrata + disimpegni, studio, soggiorno, pranzo, cucina, dispensa, bagno, lavanderia;

- zona notte

letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto padronale con bagno, soggiorno/studio/conversazione;

Per un totale di mq 455

Superficie balconi e terrazze mq.160

Superficie Totale mq. 615

La cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), rendita € 72.51 di mq. 49 di cui 39 calpestabili, attualmente adibita a deposito esclusivo dell'appartamento.

I dati sopra citati corrispondono con i dati riportati nell'atto del pignoramento *(vedi allegato3)*

Allegato 2 – Documentazione Fotografica

Allegato 3 - Visure e Planimetrie Catastali

Allegato 6.1 Planimetria sub. 38

Allegato 6.2 planimetria sub. 46

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 necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato idoneo sopralluogo e verifica, presso i beni oggetto di pignoramento, nonché presso gli uffici pubblici interessati rintracciando i dati e le notizie qui riportate:

- i beni oggetto di pignoramento sono intestati alla **Sig.ra**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con quota proprietaria 1000/1000.
- **Al catasto risulta variazione con aggiornamento planimetrico in data 08.04.2020 (n.4228.1/2020). (vedi allegato 3)**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco risulta che l'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 1 del 9.01.1989. Vi è stata una variante con concessione edilizia n. 15 del 07.04.1993. (vedi allegato 4). E' presente inoltre la certificazione della conformità antisismica del piano cantinato e parziale piano attico prot. N. 12740 del 20.01.1993. (vedi allegato 4) e il certificato di collaudo statico dell'intero immobile prot. N. 2015 del 21.12.1992. (vedi allegato 4).

Le planimetrie catastali aggiornate in data 08.04.2020 sono conformi alla situazione attuale.

Dalla verifica effettuata all'Ufficio tecnico del comune di Bianco non esiste alcun certificato di abitabilità o di usabilità.

Allegato 3- Visure e Planimetrie Catastali

Allegato 4

- *Concessione edilizia e variante*
- *Conformità antisismica*
- *Collaudo Statico*

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;

L'immobile alla data del sopralluogo risulta intestato alla **Sig.ra** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con quota proprietaria **1000/1000**. **L'appartamento è occupato dalla stessa Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX insieme alla propria famiglia.** La stessa dichiara che sull'appartamento non risultano contratti di locazione o altro e che la cantina/posto auto è utilizzata come deposito dallo stesso.

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 attitudinedificatoria dello stesso;

Sull'immobile oggetto di stima non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.
L'appartamento risulta coerente con la planimetria catastale aggiornata in data 08.04.2020. (v. allegato 3)

Quesito f.

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

Dalle indagini effettuate i beni risultano liberi da vincoli storici, artistici o altro. Inoltre sono privi di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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;

Nell'intero stabile non vi è un amministratore di condominio. Pertanto soprattutto le parti comune necessitano di manutenzione e pulizia. Sui beni, comunque non gravano debiti pregressi.

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;

Non essendoci un amministratore di condominio ognuno provvede in piena autonomia alla gestione degli spazi comuni. Tuttavia, in corso di sopralluogo, alla mia domanda sul costo medio condominiale dell'appartamento oggetto di stima, la Sig.ra xxxxxxxx risponde che i condomini del vano scala B dividono in parti uguali la bolletta della luce e della manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Non è possibile quantificare in maniera esatta le spese annue dei beni, considerando comunque la situazione condominiale e i costi dell'energia elettrica si può quantificare forfettariamente che le spese annue condominiale dei beni in questione si aggirano sui 150/180 €.

Sul bene oggetto di pignoramento non gravano debiti pregressi.

Non esistono eventuali spese straordinarie già deliberate.

Allegato 5- Verbale di Sopralluogo

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

Non esistono sul bene pignorato nessun gravame da censo o uso civico.

Quesito j.

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 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);

L'immobile non risulta abusivo (v. Allegato 4).

Quesito k.

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

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco **non sono stati rinvenuti l'attestato di Certificazione Energetica e/o l'Attestato di Prestazione Energetica.**

Quesito 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 regolamentazione 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);

Criteri di stima

Appartamento facente parte di un maggior fabbricato sito in Bianco (RC) via Pasquale Galluppi, al terzo piano fuori terra e cantina/posto auto con uscita carrabile in via Cristoforo Colombo:

- **appartamento individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27 di vani 17,5 così distribuito:**
 - **zona giorno**
ampia entrata + disimpegni, studio, soggiorno, pranzo, cucina, dispensa, bagno, lavanderia;
 - **zona notte**
letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto padronale con bagno, cabina armadio, soggiorno/studio/conversazione;
- Per un totale di mq 455**
Superficie balconi e terrazze mq.160
Superficie Totale mq. 615
- **cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), rendita € 72.51 di mq. 49 di cui 39 calpestabili, attualmente adibita a deposito esclusivo dell'appartamento.**

Il criterio estimativo che si reputa più idoneo visto il tipo di immobile è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, che riferita al primo semestre del 2021 definisce il prezzo del valore di mercato delle abitazioni di tipo residenziale da un min. di € 510,00 ad un max di € 730,00 al mq. e il prezzo del valore di mercato dei box auto da un min. di € 310,00 a un max di € 450,00 al mq.

Considerando inoltre, che gli immobili da stimare sono contraddistinte da differente identificativo catastale e di conseguenza due unità immobiliari “divise” con la possibilità di vendere anche separatamente, si ritiene giusto dividere la stima suddetta in n°. 2 lotti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BIANCO

Fascia/zona: Centrale/VIA VITTORIA, VIA UMBERTO I, VIA GARIBALDI, VIA CONCORDIA, VIA FALLETTI, VIA GEMELLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	730	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	680	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	580	850	L	2,2	3,2	L

Lotto 1

Stima appartamento individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27 di vani 17,5

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto della caratteristica dell'immobile ed in particolare l'ubicazione in zona centrale, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione. Anche se vi è un certo "abbandono" delle parti comuni dell'intero immobile e soprattutto del vano scale (B) che ci permette di arrivare all'appartamento oggetto di stima, lo stesso però è in buono stato di conservazione, ben rifinito con materiali di prima scelta, inoltre di notevoli dimensioni, quasi senza pari nel circondario per una zona così centrale. Inoltre proprio perché molto grande è dotato di tutti i confort, dispensa, lavanderia, 5 bagni, doppia terrazza e più balconi. Si è quindi considerata la possibilità di collocare sul mercato l'immobile oggetto della perizia, seguendo le quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni. Tenendo in considerazione tutti i parametri citati si è giunti alla determinazione del valore unitario per le varie parti dell'immobile come sotto specificato.

Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

- le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:
100% delle superfici calpestabili;
100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:
50% dei balconi (superficie scoperta)

PREZZO UNITARIO DI MERCATO

Premessa

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Il valore, considerando la quotazione OMI e da indagini effettuate in loco su beni simili a quelli oggetto di stima, viene identificato pari a **€ 650,00 al mq.**

STIMA DEL BENE

Quota 1000/1000 Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di proprietà relativo al bene:

Civile abitazione sita nel comune di Bianco (RC) in via Pasquale Galluppi scala B, int. 7, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, prezzo al mq. € 650,00

Sup. Coperta = mq 455* 650 €/mq = € 295.750,00

Sup. Scoperta = mq 160* 325 €/mq = € 52.000,00 (50% di € 650 pari a € 325)

Sup. Coperta + Sup. Scoperta = € 298.750,00 + € 52.000,00 = € 347.750,00

Lotto 1 (sub 38)

Totale Prezzo € 347.750,00

Lotto 2

Stima cantina/posto auto identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), rendita € 72.51 di mq. 49

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto della caratteristica dell'immobile ed in particolare l'ubicazione in zona centrale, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione. Dalla visita effettuata in loco ma anche dalle foto (*allegato2*) si può dedurre che il bene oggetto di stima è privo di rifiniture, privo di pavimentazione. Si è così giunti alla determinazione del valore di mercato come sotto specificato.

Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

- le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:
100% delle superfici calpestabili;

PREZZO UNITARIO DI MERCATO

Premessa

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Il valore, considerando la quotazione OMI e da indagini effettuate in loco su beni simili a quelli oggetto di stima, viene identificato pari a **€ 310,00 al mq.**

STIMA DEL BENE

Quota 1000/1000 Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di proprietà relativo al bene:

Cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), di mq 39 calpestabili.

Sup. Coperta Calpestabile = mq 39 * 310 €/mq = € 12.090,00

Lotto 2(sub 46)

Totale Prezzo € 12.090,00

RIEPILOGO STIMA DEI BENI**Lotto 1**

Civile abitazione sita nel comune di Bianco (RC) in via Pasquale Galluppi scala B, int. 7, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4

Totale Prezzo € 347.750,00

Lotto 2

Cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), di mq 39 calpestabili.

Totale Prezzo € 12.090,00

Quesito m.

per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

allegato 6 – 6.1 – 6.2

Quesito n.

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni esecutivi sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipoteca – catastale – tributi speciali e tutto ciò che è previsto dalla legge vigente, tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

Conclusioni

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Il Consulente tecnico d'Ufficio

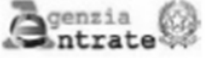
(arch. Maria Carmela Alvaro)

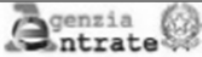


ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE



		Ispezione Ipotecaria	
Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 31/01/2022 Ora 11:37:50 Pag. 1 - Segue	
Ispezione telematica per immobile Richiedente MCCNDR		Ispezione n. T137553 del 31/01/2022	
Dati della richiesta			
Immobile:	Comune di BIANCO (RC) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 16 - Particella 797 - Subalterno 38		
Ulteriori restrizioni:	Nessuna		
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal	24/03/1992 al	28/01/2022	
Elenco immobili			
Comune di BIANCO (RC) Catasto Fabbricati			
1. Sezione urbana -	Foglio 0016	Particella 00797	Subalterno 0038
Elenco sintetico delle formalità			
1. TRASCRIZIONE del 30/05/1994 - Registro Particolare 7733 Registro Generale 8921 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Repertorio 30676 del 26/05/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine			
2. TRASCRIZIONE del 29/04/1996 - Registro Particolare 4891 Registro Generale 5742 Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ. Repertorio 0 del 29/01/1996 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato immagine			
3. TRASCRIZIONE del 21/07/2004 - Registro Particolare 8724 Registro Generale 12127 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 458/2004 del 07/06/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico			
4. ISCRIZIONE del 23/06/2009 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 10694 Pubblico ufficiale FRANCESCO MARIA ALBANESE Repertorio 20961 del 30/06/1989 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 699 del 1989 Documenti successivi correlati:			
1. Annotazione n. 752 del 12/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)			

	Ispezione Ipotecaria
Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	Data 31/01/2022 Ora 11:37:50 Pag. 2 - Fine
Ispezione telematica per immobile Richiedente MCCNDR	Ispezione n. T137553 del 31/01/2022
2. Annotazione n. 312 del 28/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 315 del 28/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 318 del 28/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1322 del 07/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	

Allegato 2

Documentazione Fotografica



Il C.T.U

arch. Maria Carmela Alvaro

Foto n. 1 – Ingresso Stabile via Pasquale Galluppi



Foto 2 - Portone d'ingresso appartamento sub 38

Foto 3 - Disimpegno appartamento



Foto 4 - Soggiorno

Foto 5 e 6 – Sala da Pranzo



Foto 7 e 8 – Veranda zona giorno



Foto 9– Cucina



Foto 10– Studio

Foto 11 – Veranda n. 2



Foto 12– Camera da letto matrimoniale con bagno

Foto 13– Letto con Bagno



Foto 14- Bagno

Foto -15 Camera da letto con bagno



Foto 16-Bagno



foto 17–soggiorno/ludoteca



Foto 18 – 19 Studio/conversazione



 **ASTA**legale.net



Foto 20- Bagno



Foto 21-22 Cantina/posto auto sub. 46

