

## TRIBUNALE DI LOCRI

OGGETTO: PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE R.Es.Imm N. 14/2013

CREDITORE PIGNORANTE: [REDACTED]  
[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] + 6

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa M. Pollicino

C.T.U.: Ing. Francesca Patti

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Bianco, li 28.08.2014

Il C.T.U.

Ing. Francesca Patti

-TRIBUNALE DI LOCRI –

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Processo esecutivo immobiliare N. 64/97 R.Es.Imm.

La sottoscritta Ing. Francesca, nata a Catania il 17/08/1975, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. A 2342 Sez. A, con Studio Tecnico in Bianco alla Via Marchese n. 38, nominata C.T.U. al processo esecutivo immobiliare promosso dalla [REDACTED] contro [REDACTED] + 6 – procedura di espropriazione immobiliare n. 14/2013 R.Es.Imm. - avendo prestato giuramento di rito in presenza del Giudice dell'Esecuzione in data 30 aprile 2014, con la presente relazione risponde a quanto richiesto dal Giudice Dott.ssa M. Pollicino, in ordine alla necessità di procedere a stima del bene sottoposto al procedimento in oggetto, rispondendo ai seguenti quesiti che le venivano formulati:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in

caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 6) Indichi l'intestazione catastale e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della Conservatoria dei Registri immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G.E.;
- 7) previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;
- 8) 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;
- 9) 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; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- 10) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:
  1. La tempestività della domanda di sanatoria.
  2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33).
  3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.
  4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n 47/85.
  5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.
  6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.

7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.
2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.).
3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

In ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n.269, quantificando il costo delle relative spese di sanatoria (le quali dovranno essere detratte dal valore di mercato del bene).

- In caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, calcolando il valore della c.d. area di sedime, nonché il prevedibile valore d'uso (locativo) del fabbricato abusivo sino al tempo della sua demolizione, anche tenendo conto dei tempi di concreta emissione ed esecuzione delle ordinanze comunali di demolizione nel territorio interessato;

11) precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;

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

13) 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;

14) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

15) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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);

16) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

18) dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;

\*\*\*\*\*

## Premessa

La presente relazione mira a dare un'indicazione relativamente agli immobili oggetto del procedimento, attribuendo ad essi un valore calcolato in base alle norme vigenti, tenendo presenti sia i valori catastali che i valori commerciali, in funzione delle dimensioni, delle rifiniture e dello stato di fatto dell'immobile.

Al fine di poter redigere una relazione esaustiva, sono stati analizzati tutti i documenti depositati in tribunale, sono state fatte ricerche presso gli uffici competenti, ed è stato effettuato sopralluogo, dove possibile al fine di verificare il reale stato di fatto dell'immobile. Si sottolinea, come si evince anche dal verbale di sopralluogo, che non è stato possibile recarsi presso uno dei lotti di terreno a causa di difficoltà delle condizioni disagiate dell'area.

Il pignoramento (procedura esecutiva n. 14/2013) è stato promosso [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in Cittanova alla Via T.

Campanella n. 1, contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'esecuzione immobiliare oggetto della presente è caratterizzata da una suddivisione degli immobili in 4 lotti, la cui descrizione sarà riportata nei paragrafi a seguire.

## Sopralluogo

Il C.T.U. procedeva ad esperire le operazioni peritali, con inizio il giorno 30/07/2014 alle ore 10:30 presso l'immobile sito in via Matteotti, per poi proseguire sugli altri luoghi oggetto del pignoramento. Non è stato possibile recarsi presso uno dei lotti di terreno (F. 39 p.lle 128 e 179) a causa delle condizioni disagiate dell'area. Era presente al sopralluogo oltre la sottoscritta: il Signor [REDACTED]; non era presente nessuno per la parte pignorante. In fase di verbalizzazione il Sig. [REDACTED] fa presente che parte degli immobili rientrano in una patrimoniale e non dovrebbero essere tenuti in considerazione ai fini del pignoramento; i lotti da considerare dovrebbero essere solo quelli riportati al F. 40 p.lla 634 sub 3 e p.lle 439 – 440 – 441 – 494 – 499 – 500. La conclusione delle operazioni peritali avveniva nella stessa data, come da allegato verbale.

## Risposta ai quesiti



Prima di procedere con la risposta ai singoli quesiti si fa presente che gli elaborati grafici e fotografici saranno allegati alla fine della presente relazione e non in coda al singolo paragrafo. Ogni paragrafo costituisce la risposta ad un singolo quesito per tutti i lotti.

### *Quesito 1:*

La documentazione presente agli atti, di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., risulta essere completa; per quanto concerne la documentazione catastale, anche se presente nel fascicolo, è stata richiesta quella aggiornata.

### *Quesito 2:*

I dati relativi alla provenienza delle proprietà sono riportati nelle visure catastali; Nella maggior parte dei casi si tratta di provenienza da successione per causa morte; ad eccezione del lotto di cui al F.39 p.lle 128 - 179 derivante da donazione.

*Quesito 3:*

Effettuando una verifica della documentazione presente agli atti risultano presenti le trascrizioni ipotecarie delle seguenti particelle

1. Foglio 40 p.lle 634 sub 3 – 6 – 7
2. Foglio 40 p.lle 498 – 499 – 500 – 494 – 441 – 440 – 439 – 634
3. Foglio 39 p.lle 128 – 179
4. Foglio 37p.lle 164 – 373 – 396

Sono inoltre presenti nei fascicoli, gli atti di pignoramento, e la documentazione relativa ai prestiti in seguito ai quali scaturisce il pignoramento.

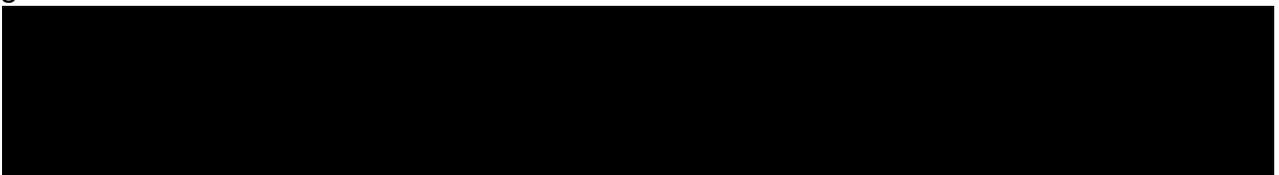
*Quesito 4:*

Sono state acquisiti, al fine di identificare gli immobili, gli estratti di mappa (insieme alle relative visure). È stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, che è stato rilasciato dal Comune di Ardore (RC) dal quale si evince la tipologia di destinazione, come documentazione rilasciata dal comune, insieme alla documentazione catastale.

Tutti i terreni ricadono in Zona B1 di completamento edilizio ad eccezione del lotto 4 che ricade in zona E2 area agricola specializzata. Trattasi comunque di una destinazione in realtà non più valida in quanto lo strumento urbanistico è scaduto il 19/06/2014 e il nuovo è ancora in fase di redazione e approvazione. È stata acquisita inoltre la documentazione relativa al fabbricato.

*Quesito 5:*

La descrizione degli immobili indicati nella procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:



2. Lotto 2: Terreno in località “Gabelle” di Ardore, riportato catastalmente al 40 p.lle [redacted] - 494 – 441 [redacted];
3. [redacted]
4. Lotto 4: Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.lle 164 – 373 – 396.

*Quesito 6:*

I beni posti a pignoramento risultano tutti regolarmente accatastati. La descrizione catastale è la seguente:

Lotto 1:





*Terreno - Foglio 40 p.IIa 494*

Qualità Agrumeto – Classe 1 – Superficie 00.01.70 (ha.are.ca) – reddito dominicale €. 8,12  
– reddito agrario €. 1,54

intestatario:   
  
  


*Terreno - Foglio 40 p.IIa 441*

Qualità Agrumeto – Classe 1 – Superficie 00.04.80 (ha.are.ca) – reddito dominicale €. 22,93 – reddito agrario €. 4,34

intestatario:   
  
  




Lotto 4:

*Terreno - Foglio 37 p.IIa 164*

- porzione AA – Qualità Agrumeto – Classe 2 – Superficie 00.01.50 (ha. are. ca) – reddito dominicale €. 6,93 – reddito agrario €. 10,57
- porzione AB – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 00.10.50 (ha. are. ca) – reddito dominicale €. 10,57 – reddito agrario €. 3,80

intestatario: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

*Terreno - Foglio 37 p.IIa 396*

- Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 00.15.10 (ha.are.ca) – reddito dominicale €. 15,21 – reddito agrario €. 5,46

intestatario: [REDACTED]

*Terreno - Foglio 37 p.IIa 373*

- Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 00.19.20 (ha.are.ca) – reddito dominicale €. 19,34 – reddito agrario €. 6,94

intestatario: [REDACTED].

*Quesito 7:*

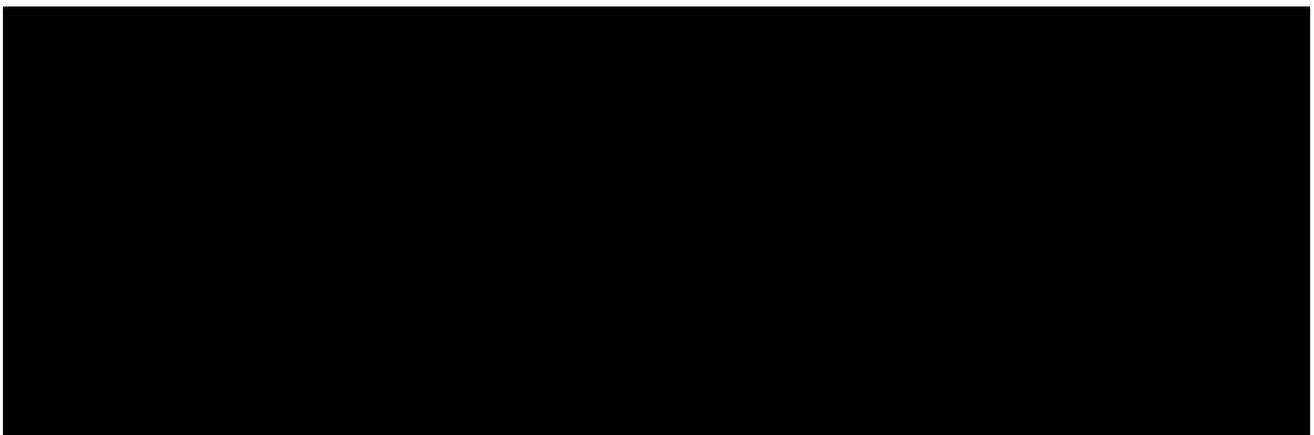
Per quanto concerne i fabbricati, è stata fatta una verifica presso gli uffici comunali, al fine di accertare l'esistenza di concessioni, permessi e/o altra documentazione.

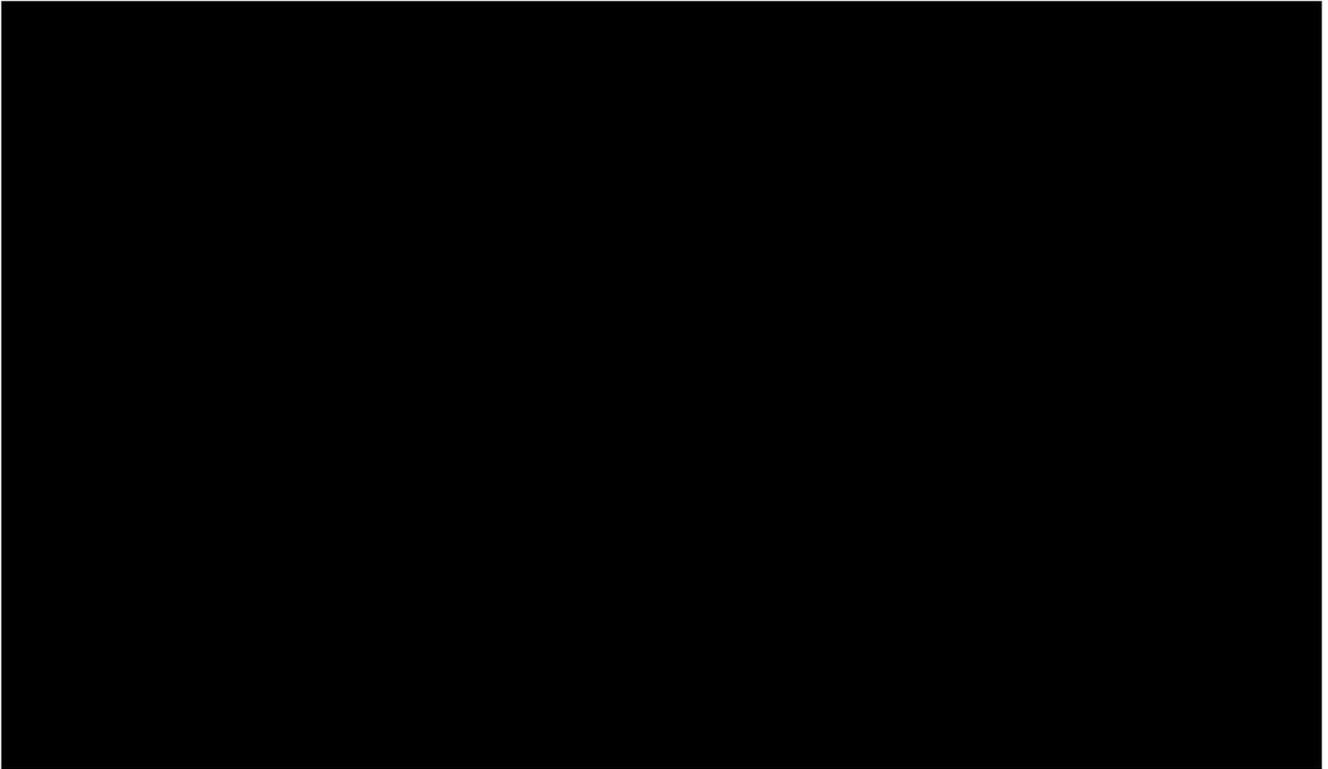
È risultato che il fabbricato è stato realizzato in modo abusivo; lo stesso abuso è stato sanato con pratica n. 427 in seguito alla quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 5428 in data 28/06/2001. Gli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria, rispecchiano quanto rilevato in fase di sopralluogo.

In data 20/09/2001 è stato rilasciato certificato di abilità

*Quesito 8:*

Di seguito si andrà a riportare la descrizione degli immobili per ogni singolo lotto.

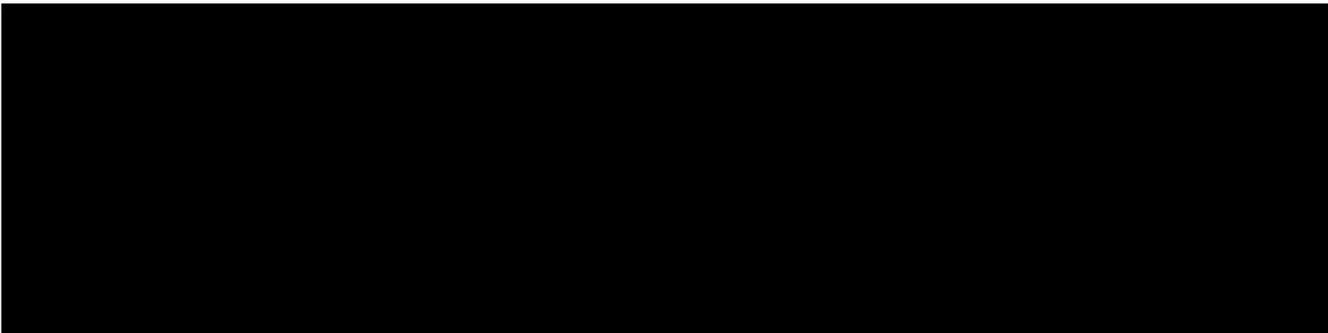




Lotto 2:

Trattasi di un appezzamento di terreno sito in località Gabelle, riportato catastalmente al Foglio 40 p.lle 498 – 499 – 500 – 494 – 441 – 440 – 439;

Il terreno ha una superficie di 1892 mq, destinato ad agrumeto ma attualmente coltivato solo parzialmente. Si tratta di un terreno che si trova all'interno del paese, dove è possibile edificare, infatti urbanisticamente è una zona di completamento, anche se è possibile che ci possa essere qualche variazione in quanto è in fase di redazione e approvazione il nuovo strumento urbanistico. Il lotto di terreno è recintato con muro in c.a. su cui è installata una ringhiera in ferro. L'accesso, è pedonale ed avviene tramite cancello in ferro al di sopra del quale è realizzata una piccola copertura a falda con tegole. L'accesso dà direttamente su strada comunale.



Lotto 4:

Trattasi di terreno, sito in Località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37 p.lle 164 – 373 – 396 delle dimensioni complessive di 4630 mq, destinati ad agrumeto (150 mq) e uliveto. Il terreno è recintato con un muro in cemento e l’accesso è costituito da un passo carrabile chiuso con un cancello in ferro. Si trova nella zona periferica di Ardore, e urbanisticamente è indicato come zona agricola, anche se è possibile che ci possa essere qualche variazione in quanto è in fase di redazione e approvazione il nuovo strumento urbanistico. È coltivato ad agrumeto e uliveto in modo parziale e disordinato.

*Quesito 9:*

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni la situazione è la seguente:

Lotto 1:

Risulta essere intestato : [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto 2:

Risulta avere la seguente intestazione [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto 3:

Risulta avere la seguente intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto 4:

Risulta essere intestato [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito 10:

Quesito 11:

Gli immobili sono liberi da qualunque tipologia di possesso o utilizzo da parte di terze persone diverse dagli intestatari.

Quesito 12:

Non esistono, su alcun Lotto, vincoli di tipo storico, artistico o alberghiero. Non vi sono in nessun immobili finiture di pregio o di carattere ornamentale.

Quesito 13:

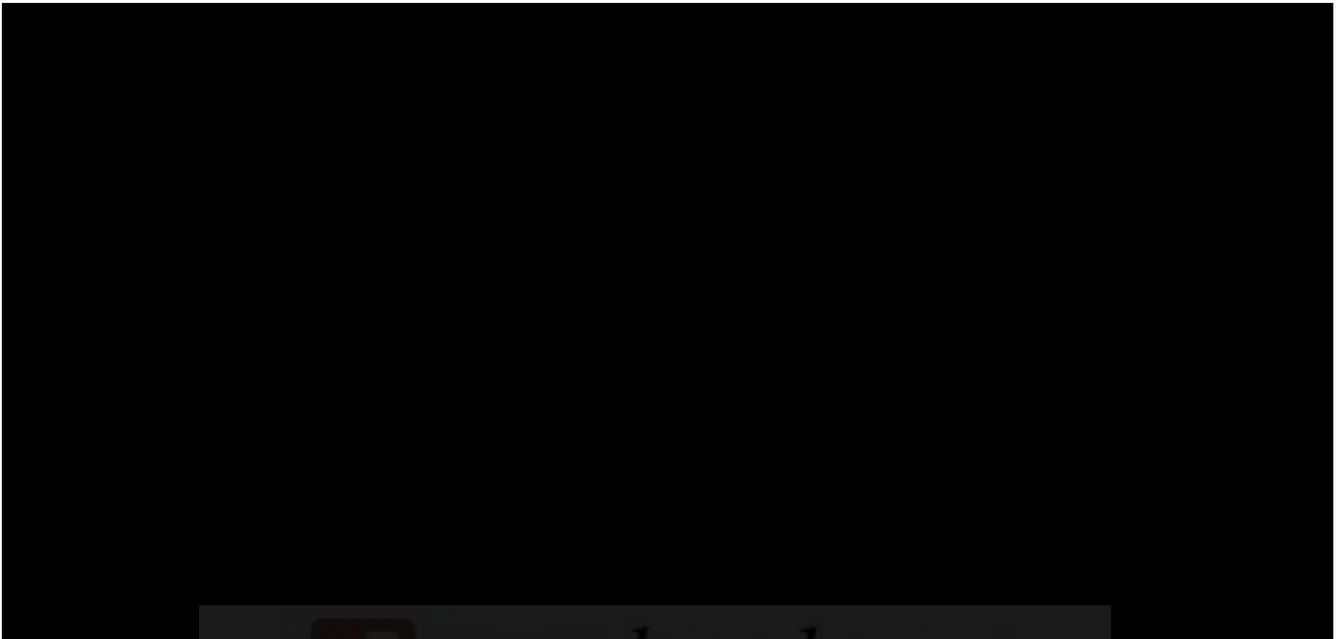
Quesito 14:

Non esiste alcun vincolo, formalità o onere, anche di tipo condominiale da essere cancellato o che possa risultare non opponibile all'acquirente.

Quesito 15:

Per quanto concerne la stima dell'immobile, riferimento attendibile per il prezzo di mercato è dato dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia del territorio, che dà degli

intervalli di prezzo di riferimento, si dovrà però tenere conto delle effettive condizioni dell'immobile.



Lotto 2:

Unico valore attribuibile al lotto è quello del terreno; tenuto conto che secondo l'OMI il valore per i terreni è il seguente:

Agrumeto: €. 47.000,00/ha (4,70 €/mq)

Tenuto conto delle dimensioni del terreno (vedi visura) otteniamo i seguenti valori:

Valore: mq 1892 x €. 4,70 = €. 8.892,40

**VALORE TOTALE:** €. €. 8.892,40 (EURO ottomilaottocentonovantadue/40)

Lotto 3:

Tenuto conto che secondo l'OMI il valore per i terreni è il seguente:

Agrumeto: €. 47.000,00/ha (4,70 €/mq)

Tenuto conto delle dimensioni del terreno (vedi visura) otteniamo i seguenti valori:

Valore: mq 365 x €. 4,70 = €. 1.715,50

**VALORE TOTALE:** €. 1.715,50 (EURO millesettecentoquindici/50)

Lotto 4:

Tenuto conto che secondo l'OMI il valore per i terreni è il seguente:

Agrumeto: €. 47.000,00/ha (4,70 €/mq)

Uliveto: €. 25.000,00/ha (2,50 €/mq)

Tenuto conto delle dimensioni di ogni tipologia di terreno (vedi visura) otteniamo i seguenti valori:

Agrumeto: mq 150 x €. 2,50 = €. 375,00

Uliveto:mq 4480 x €. 2,50 = €. 11.200,00

**VALORE TOTALE:** €. 11.575,00 (EURO Undicimilacinquecentosettantacinque/00)

Quesito 16:

Il C.T.U., avendo verificato in fase di sopralluogo la corrispondenza tra gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia in sanatoria e la condizione dello stato di fatto, si avvale degli elaborati la cui copia è stata rilasciata dal Comune di Ardore.

Quesito 17:

Con riferimento al regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni sopra trattati, si precisa che essi sarebbero soggetti ad imposte nella misura ordinaria per come stabilito dalla vigente normativa in materia finanziaria e fiscale, compresa IVA.

Quesito 18:

Non esiste alcuna certificazione energetica relativa ai fabbricati oggetto del presente procedimento in quanto non prevista dalla normativa vigente al tempo della realizzazione; sicuramente l'esistenza della stessa, potrebbe essere un valore aggiunto in caso di vendita, qualora risultasse una non eccessiva dispersione .

## ALLEGATI

Si allega alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Copia Elaborati grafici ;
- Documentazione Catastale ;
- Documentazione fotografica
- Documentazione rilasciata dal Comune ;
- CD- Rom contenente la presente relazione di stima, compresi allegati

La presente relazione si compone di n. 17 pagine compreso frontespizio e di n. 6 allegati; il consulente tecnico d'ufficio nel ritenere di avere adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento od integrazione.

Con osservanza

Bianco, li 28.08.2014

Il C.T.U.  
Ing. Francesca Patti

