

## TRIBUNALE DI LOCRI

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

CREDITORE PIGNORANTE: Banca di Credito Cooperativo di  
Cittanova

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] + 6

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
**Aggiornata al 2022**

Il C.T.U.

Ing. Francesca Patti

-TRIBUNALE DI LOCRI -

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO - Aggiornamento

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

La sottoscritta Ing. [REDACTED] nata [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. [REDACTED], con Studio Tecnico in [REDACTED], nominata C.T.U. al processo esecutivo immobiliare promosso dalla Banca di Credito Cooperativo di Cittanova contro [REDACTED] - 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. G. Cardona, in ordine alla necessità di procedere ad un aggiornamento della stima del bene sottoposto al procedimento in oggetto, rispondendo ai seguenti quesiti che le venivano formulati nell'atto di scioglimento della riserva del 04/05/2021:

- a) descriva l'esperto compiutamente (e nuovamente, per l'ipotesi in cui vi siano stati degli aggiornamenti rispetto all'ultima stima) 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;
- b) 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;
- c) 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;

- d) 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;
- e) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- f) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- g) 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;
- h) 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) 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);
- j) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- k) 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); è il caso di precisare che l'esperto dovrà predisporre la descrizione degli immobili che verrà riportata nell'ordinanza di vendita, quindi che egli dovrà 4 inserire ogni dato necessario e utile per identificare i beni, senza riferimenti alle persone dei proprietari;

- l) per i fabbricati, aggiorni le piante planimetriche ove rilevi mutamenti nello stato di fatto già rilevato;
- m) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

\*\*\*\*\*

## Premessa

Con la presente relazione si intende aggiornare la stima degli immobili oggetto del pignoramento di cui sopra per come indicato nell'atto del Giudice del 04/05/2021.

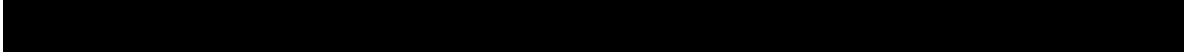
A tal fine sono state reperite le visure e le mappe catastali aggiornate, e sono state utilizzate le piattaforme telematiche, con immagini satellitari e visualizzatori 3d per avere un'indicazione dello stato dei luoghi. Si è ritenuto non fosse necessario un nuovo sopralluogo vista la possibilità di visionare i terreni tramite immagini satellitari, bypassando eventuali problematica ad accedere ai luoghi e considerando che gli immobili relativi al fabbricato erano già ultimati e rifiniti al momento della prima perizia.

Verrà modificata la suddivisione dei lotti rispetto alla prima relazione in funzione dello stato attuale.

## Risposta ai quesiti

### Quesito a:

Per come indicato nel su richiamato atto del Giudice gli immobili ancora soggetti a pignoramento sono:

- Terreni riportati al F. 37 p.Ile 164 – 373 del Comune di Ardore (intera proprietà)
- Terreni riportati al F. 40 p.Ile 441 - 494 del Comune di Ardore (proprietà per 2/3)
- 

Non risultano però inseriti nella trascrizione del verbale di pignoramento, su cui è invece riportata l' [Annotazione n. 555 del 15/04/2021 \(RESTRIZIONE DI BENI\)](#).

Si procede con la descrizione degli immobili:

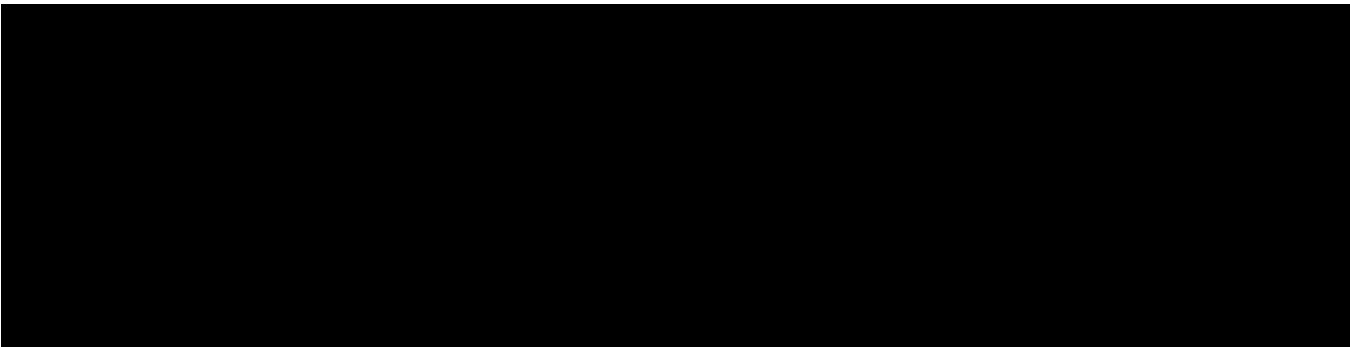
**Lotto 1 :** Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.Ile 164:

- porzione AA – Qualità Agrumeto – Classe 2 – Superficie 00.01.50 (ha.are.ca)
- porzione AB – Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 00.10.50 (ha.are.ca)

**Lotto 2:** Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.Ile 373:

- Qualità Uliveto – Classe 1 – Superficie 00.19.20 (ha.are.ca)

**Lotto 3:** Terreno in località “Gabelle” di Ardore, riportato catastalmente al 40 p.Ile 494 – 441:

- P.Ila 494: Qualità Agrumeto – Classe 1 – Superficie 00.01.70 (ha.are.ca)
  - P.Ila 441: Qualità Agrumeto – Classe 1 – Superficie 00.04.80 (ha.are.ca) – reddito dominicale €. 22,93 – reddito agrario €. 4,34
- 

### Descrizione Lotti 1

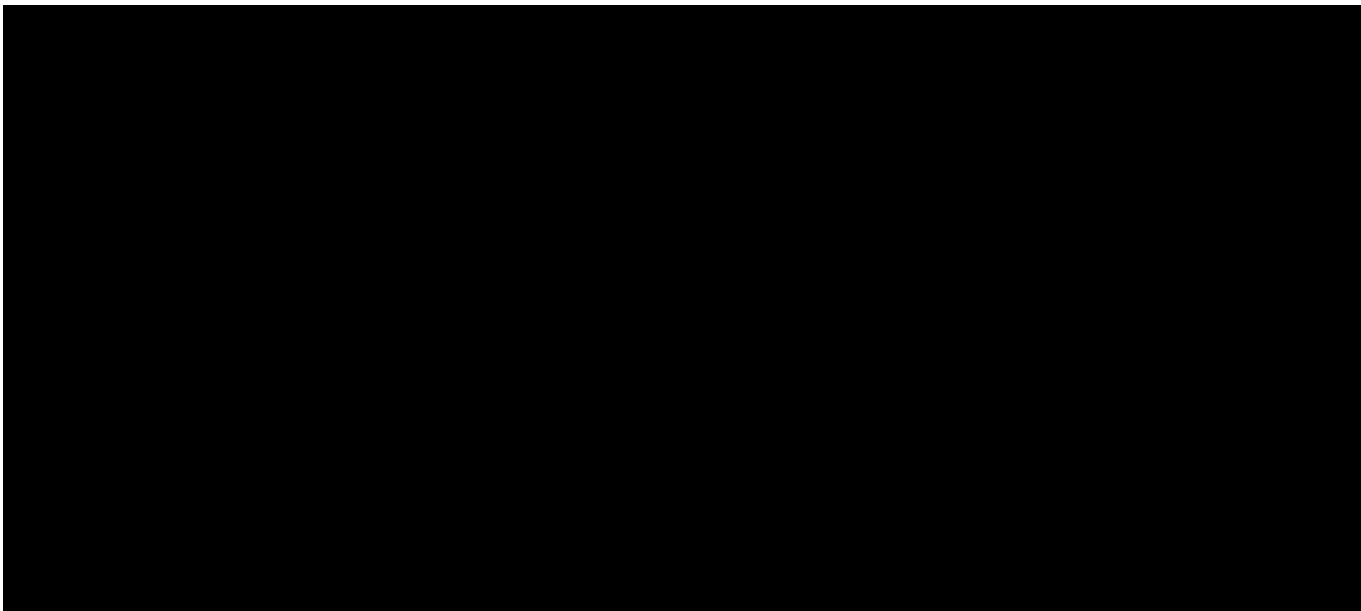
delle dimensioni complessive di 1200 mq, di cui destinati 150 mq ad agrumeto e la parte rimanente ad uliveto. Il terreno è recintato con un muro in cemento e l'accesso è costituito da un passo carrabile chiuso con un cancello in ferro. Si trova nella zona periferica di Ardore, destinata principalmente all'agricoltura. È coltivato ad agrumeto e uliveto in modo parziale e disordinato.

### Descrizione Lotti 2

delle dimensioni complessive di 1920 mq, destinati ad 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, adiacente al lotto precedente È coltivato solo parzialmente.

### Descrizione Lotto 3

Il terreno ha una superficie complessiva di 650 mq, destinato ad agrumeto ma attualmente coltivato solo parzialmente. Si tratta di un terreno che si trova all'interno del paese, dove potrebbe essere possibile edificare, anche se allo scopo si tratta di un lotto di piccole dimensioni. Il lotto si trova all'interno di area recintata 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. La particella 494 è solo una piccola striscia di terreno che serve per l'accesso alla p.lla 441. La particella faceva parte di un lotto maggiore quando è stata redatta la precedente ctu.

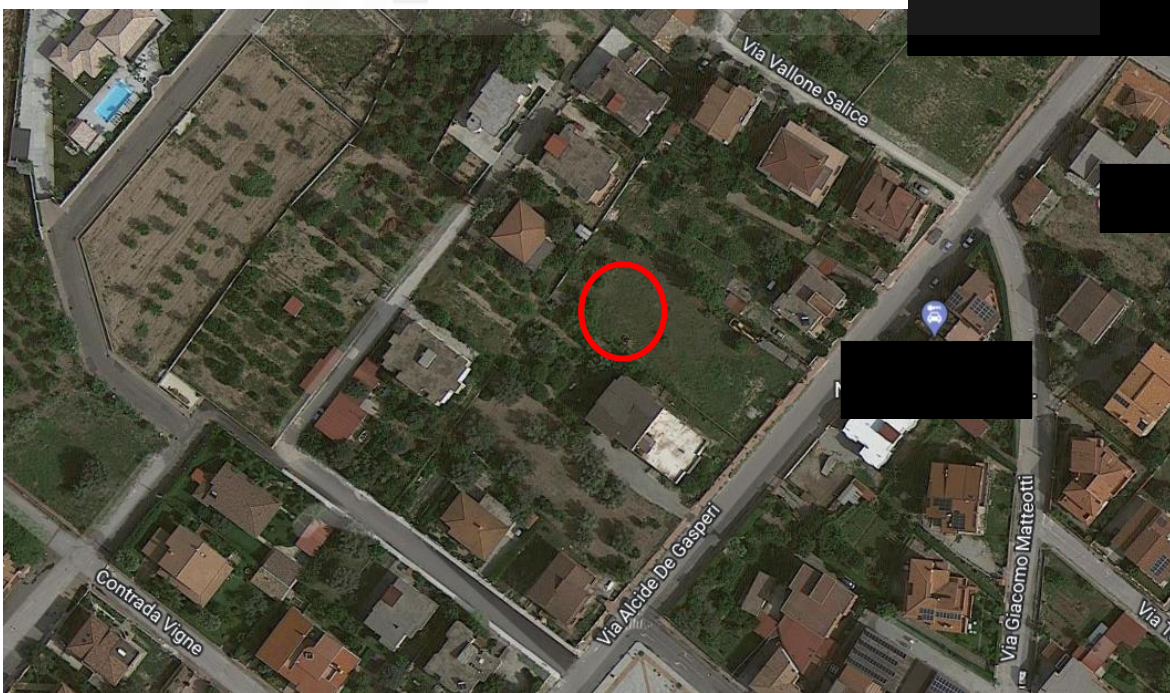
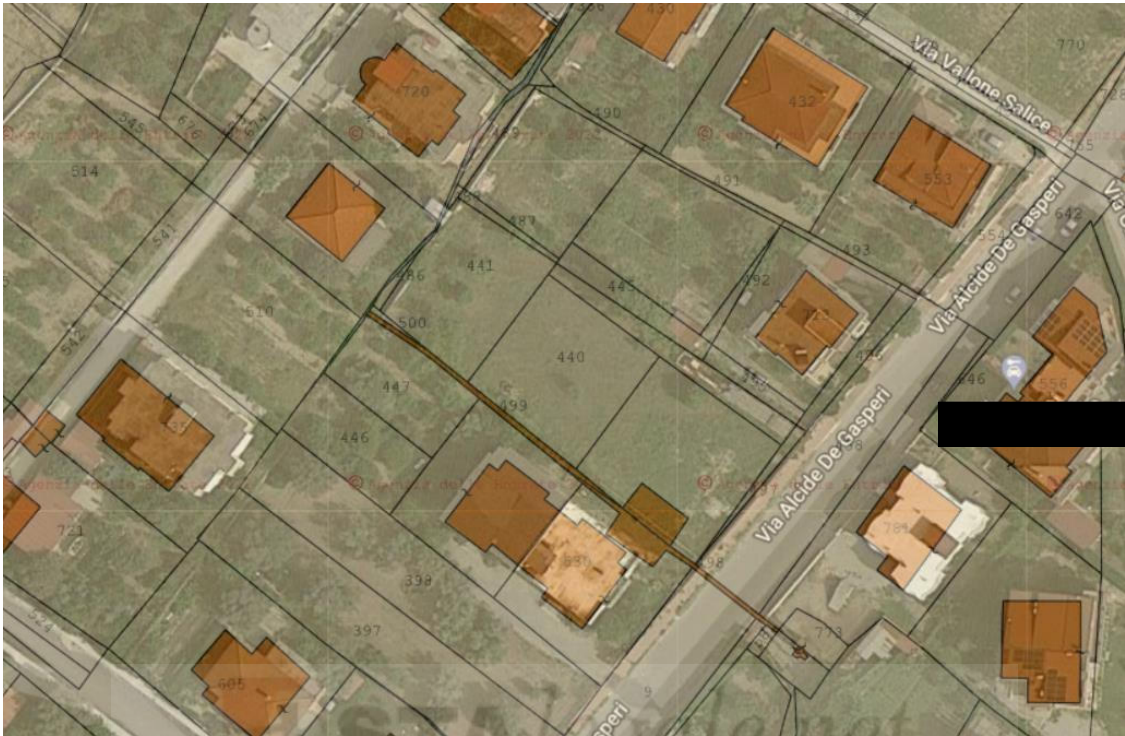


Si riportano di seguito alcune immagini indicative degli immobili:

### Lotti 1 e 2



Lotto 3





Ing. Francesca Patti  
Via Marchese n.38, 89032 Bianco (RC)  
Cell.: 338.6269765  
E-mail:pattfra@libero.it; francesca.patti@ingpec.eu





ASTAlegale.net

*Quesito b*

Gli immobili oggetto della procedura, e già su indicati, sono intestati come di seguito:

**Lotto 1** : Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.IIe 164:

- intestatario: [redacted] proprietario per 1/3 in comunione di beni, [redacted] proprietario per 1/3 in comunione di beni, [redacted] proprietario per 1/3 in comunione di beni.

**Lotto 2**: Terreno in località “Luppinati” di Ardore, riportato catastalmente al Foglio 37p.IIe 373:

intestatario: [redacted] proprietaria 1000/1000.

**Lotto 3**: Terreno in località “Gabelle” di Ardore, riportato catastalmente al 40 p.IIe 494 – 441:

- P.IIa 494:  
intestatario: [redacted] proprietaria per 3/9,  
[redacted] proprietario per 2/9, [redacted]  
[redacted] proprietario per 2/9 , [redacted]  
[redacted] proprietario per 2/9.

- P.lla 441:

intestataria: [REDACTED] proprietaria per 3/9,  
[REDACTED] proprietario per 2/9, [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per 2/9 , [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per 2/9.



*Quesito c*

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

*Quesito d*

Non esiste alcun vincolo, formalità o onere, anche di tipo condominiale che gravi sul bene e che rimanga a carico dell'acquirente. Unica parte che in secondo tempo potrebbe essere soggetta ad eventuali oneri condominiali è la scala del fabbricato qualora si decidesse di vendere gli appartamenti separatamente.

*Quesito e*

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 f:*

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

*Quesito g:*

Non trattandosi di struttura condominiale non vi sono spese di gestione fissa.

*Quesito h:*

Dall'esame delle visure catastali non risultano censi, livelli o usi civici che gravano sui beni pignorati.

*Quesito i:*



*Quesito j:*

*Quesito k:*

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 i prezzi di riferimento sia per i fabbricati in funzione della destinazione d'uso sia dei terreni agricoli. Si fa presente che i valori agricoli sono aggiornati al 2019 e sono rimasti invariati rispetto ai precedenti, si andrà comunque a ricalcolare il valore degli immobili essendo stati modificati i lotti; sono invece aumentati i valori relativi ai fabbricati

Lotto 1 :

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 1050 x €. 2,50 = €. 2.625

**VALORE TOTALE: €. 3.000,00 (EURO Tremila/00)**

#### Lotto 2:

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

Uliveto: €. 25.000,00/ha (2,50 €/mq)

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

Uliveto:mq 1920 x €. 2,50 = €. 4.800,00

**VALORE TOTALE: €. 4.800,00 (EURO quattromilaottocento/00)**

#### Lotto 3:

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 650 x €. 4,70 = €. 3.055,00

**VALORE TOTALE: €. 3.055,00 (EURO tremilacinquantacinque/00)**

Devono però considerarsi solo i 2/3 quindi €. 2.037,00 (euro duemilatrentasette/00)

*Quesito l:*

Rimangono valide le planimetrie di cui alla precedente CTU

*Quesito m*

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.

ALLEGATI

Si allega alla presente relazione:

- Documentazione Catastale ;

La presente relazione si compone di n. 14 pagine compreso frontespizio e di n. 1 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

Il C.T.U.

