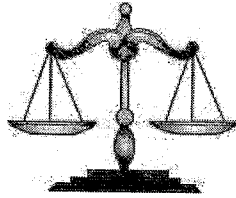


# TRIBUNALE DI LOCRI



## PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 11/2022 RG ES

*promosso da*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA**

*rappresentata dall'avv. Roberto FRANCO*

*contro*

**[REDACTED]**

*rappresentato dall'avv. Francesco CRIACO*

## RELAZIONE DI CTU

Giudice Es.: Dr.ssa Martina CASTALDO

Udienza: 11.07.2022

Ardore, 30.06.2022

**Il C.T.U.**

**(ing. Salvatore G. COSENTINO)**

COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE  
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
Ingegnere  
24.06.2022 05:23:44 UTC

Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)

Proced. n. 11/2022 – BNL SpA [REDACTED]

Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino



---

**Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)**  
**Proced. n. 11/2022 – BNL SpA/**  
**Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino**

# TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 11/2022) promosso da *BNL SpA* contro [REDACTED] e [REDACTED]

## RELAZIONEDI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Locri.  
Con Provvedimento deliberativo della SV (Nomina R.G.Es. n. 11/2022 del 29.03.2022), io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, residente in Ardore (RC) alla Contrada Signora Giulia snc, venivo autorizzato a depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento Civile promosso da "*BNL SpA*" contro i coniugi sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta.

In data 29.03.2022, presso la Cancelleria Civile, io sottoscritto CTU, innanzi al Cancelliere, ho prestato il giuramento di rito con contestuale accettazione dell'incarico di CTU (Cron. n. 223/2022) ed ho preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nel Provvedimento R.G.Es. n. 11/2022 del 29.03.2022, nonché della data di rinvio alla prossima Udienza del 11.07.2022.

Venivo, quindi, autorizzato a redigere una CTU nella quale rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di cui sopra, e precisamente:

- a) *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 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;*
- 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;*

- 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 o 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 attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) ...
- h) ...
- i) ...
- j) ...
- 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 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;
- m) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Consultati i documenti presenti nel portale telematico *REGINDE* del PST Giustizia, ho preso preliminari contatti con il Comune di Siderno (RC) inviando una formale richiesta di documentazione che ho trasmesso, via PEC, il 31.03.2022 (v. istanza allegata), finalizzata ad acquisire informazioni circa la documentazione autorizzativa relativa al fabbricato in perizia, la sua destinazione, le persone che ne detengono la proprietà ed il possesso, nonché ogni altro dato ritenuto utile per il prosieguo del mandato ricevuto.

Ho, inoltre, dato corso alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di RC, finalizzate a verificare i nuovi riferimenti catastali dell'immobile interessato, nonché ad acquisire la documentazione catastale con particolare riferimento alla mappa, ove ricade l'immobile in perizia, e la planimetria catastale dello stesso immobile.

Avendo ritenuto preliminarmente necessario un sopralluogo, presso l'immobile oggetto di stima, al fine di poter svolgere il mandato affidato, ho preso contatti con la Parte convenuta, nella persona del sig. [REDACTED] con il quale fissavo un appuntamento, presso l'immobile pignorato, per l'inizio delle operazioni peritali ed il contestuale sopralluogo, per il 14.05.2022, alle ore 11.00.

Con i dati raccolti, detti inizio alle operazioni peritali, effettuando la visita di sopralluogo, alla data prefissata del 14.05.2022, alle ore 11.00, presso il predetto immobile, sito alla Via Michele Bello n. 118 del Comune di Siderno (RC), come risulta dal Verbale di sopralluogo redatto in pari data.

Nell'immobile oggetto di perizia ho trovato gli stessi coniugi proprietari, [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], entrambi residenti in Siderno (RC) alla Via Michele Bello n. 118.

Effettuai, quindi, alla loro presenza i necessari rilievi, nonché le riprese fotografiche, richiesti dal Giudice.

Quivi, sulla scorta degli elementi in possesso, individuai e verificai la qualità e la consistenza del bene immobile oggetto di perizia, appreso descritto:

*porzione immobiliare facente parte di un maggiore fabbricato sito in Comune di Siderno (RC), Via Michele Bello n. 118, e precisamente, un appartamento per civile abitazione occupante l'intero piano terzo (quarto f.t.), composto da 6,5 vani catastali, riportato al Catasto Fabbricati di tale Comune al F. n. 33, P.lla n. 639, sub. 6, Cat. A/3.*

Ad integrazione della documentazione disponibile negli atti processuali, ho, inoltre, acquisito copia dell'Atto di Compravendita dell'immobile pignorato (Rep. N. 44371, Raccolta n. 13807 del Notaio Achille Giannitti, rogato il

29.04.2011), nonché copia dell'Atto di Pignoramento – Richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (artt. 170 disp. att.,555 CPC). Infine mi sono portato nuovamente, in data 08.06.2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno per avere ulteriori chiarimenti sulla Pratica di Sanatoria Edilizia del fabbricato ove ricade l'immobile pignorato ed acquisire copia degli atti autorizzativi, integrativi a quelli precedentemente forniti, relativi all'immobile in perizia, previa preliminare richiesta a mezzo PEC del 03.06.2022.



### 3. Dati autorizzativi e catastali

Dai documenti acquisiti, nel corso delle indagini esperite, risulta che il fabbricato ove ricade l'immobile in perizia è stato regolarmente autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria N° 164 (Pratica Condono Edilizio N° 1110, Prot. N° 15129 del 07.09.1988), giusta domanda di sanatoria degli abusi edilizi (L. n. 47/85 e smi). Prot. n. 15129 del 29.09.1986) rilasciata dal Sindaco del

Non risulta per il suddetto immobile alcuna attestazione di prestazione energetica.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale, oggetto di perizia, ricade quindi in un maggiore fabbricato avente una struttura in c.a. a n. 5 piani f.t., prospettante sulla Via Michele Bello n. 118, una traversa del Corso della Repubblica (SS 106 ionica), posta sul lato sud della città di Siderno.

Il fabbricato, ove ricade l'immobile in perizia, è stato costruito su un terreno,

192, n. 193 e n. 639, ricadente, nello strumento urbanistico del Comune di Siderno (PRG), in zona B3 (completamento), come si evince dalla Relazione Tecnica, allegata alla Pratica di sanatoria edilizia, redatta dall'ing. Giuseppe Pezzano.

L'accesso condominiale all'edificio è posto al PT, direttamente collegato con la Via Michele Bello, attraverso un portoncino in alluminio. Il vano scale, di pertinenza condominiale, conduce alle singole unità residenziali poste ai vari livelli dell'edificio. Per quanto riguarda la destinazione d'uso, il PT è adibito a locale commerciale, mentre, i piani I°, II°, III° e IV° sono adibiti ad alloggi residenziali.

Prima di procedere all'attività di cui al mandato affidatomi, ho controllato la Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, comma 2, C.P.C.) del Notaio, dott. Francesco Cesarini, in data 18.03.2022, relativa all'immobile gravato da pignoramento, confrontandola con la documentazione catastale storica ed aggiornata al 31.03.2022, al fine di accertarne la corrispondenza.

L'immobile pignorato, pertanto, è classificato con i dati catastali aggiornati alla data attuale ed così censito:

- Fabbricato di cui al NCEU al F. n. 33, P.IIa n. 639, Sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 386.05, PIII°, Proprietà: [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) in [REDACTED] per ½ e [REDACTED] nata a Siderno (RC) il 21.11.1963 per ½.

#### 4. Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Come sopra riportato, l'immobile in perizia è adibito ad alloggio residenziale ed è abitato dagli stessi proprietari (Parte Convenuta). Presenta complessivamente una superficie commerciale di circa mq 118 ed una superficie non residenziale di circa mq 25 (balconi) oltre circa mq 8 (vano scale). Si compone di un ambiente ingresso/salone/soggiorno, un locale cucina, una camere da letto, una cameretta con annesso WC, un locale studio, un bagno ed un ripostiglio. Sul prospetto principale (fronte strada) è presente una doppia balconata, mentre, sulla facciata retrostante, corre una singola balconata, per una superficie complessiva di circa mq 25.

L'edificio è privo di impianto ascensore.

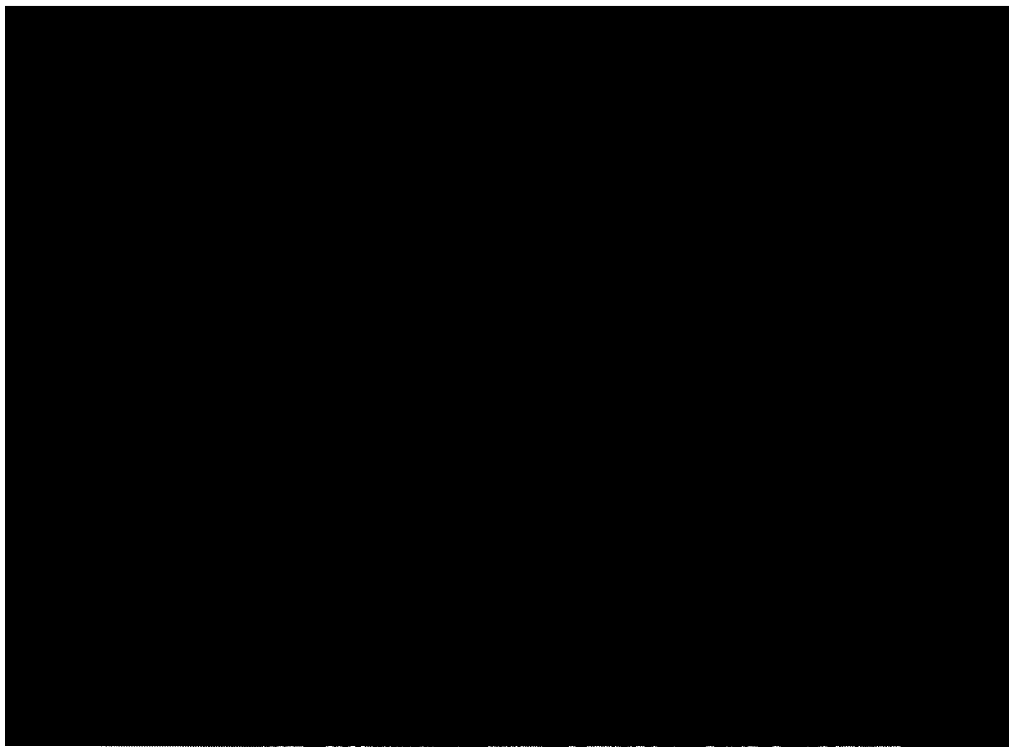
La pavimentazione degli ambienti è in granito, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono colorate con idropittura. Gli ambienti sono arredati con mobilio normale. Lo stato generale dell'alloggio si presenta alquanto decoroso, curato e pulito. Gli impianti elettrici ed idraulici sono sotto traccia e, per essi, non sono state fornite certificazioni di conformità. In qualche vano è stato montato un condizionatore a split.

Il vano scale condominiale si presenta in buono stato, è rivestito in marmo ed è dotato di ringhiera di protezione in ferro.

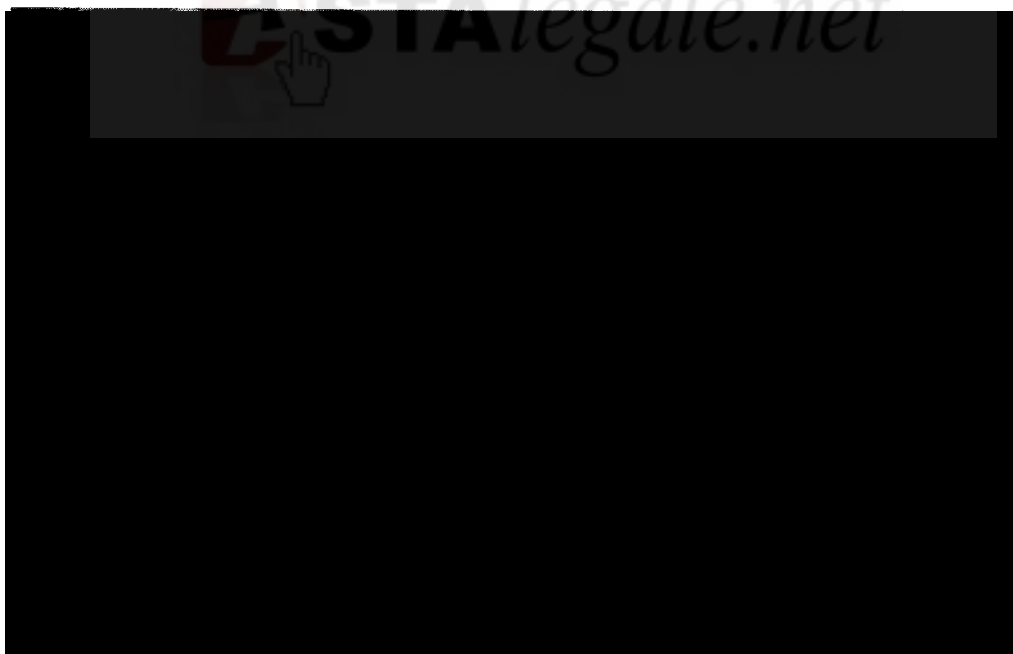
Per ogni dettaglio si rimanda all'elaborato planimetrico allegato.



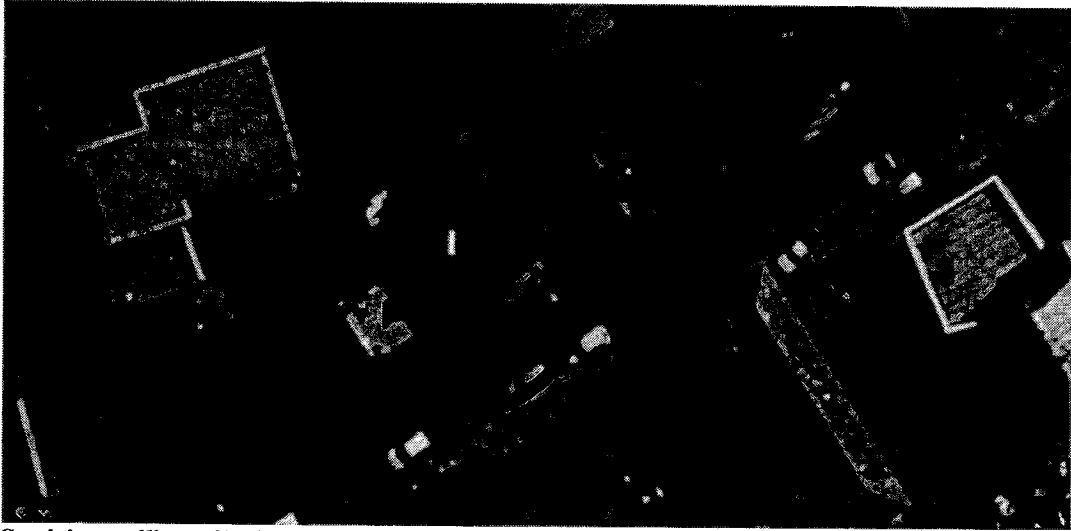
#### ***4.1 Rappresentazione fotografica e satellitare dell'immobile***



***Inquadramento satellitare (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118***



***Stralcio satellitare (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118***



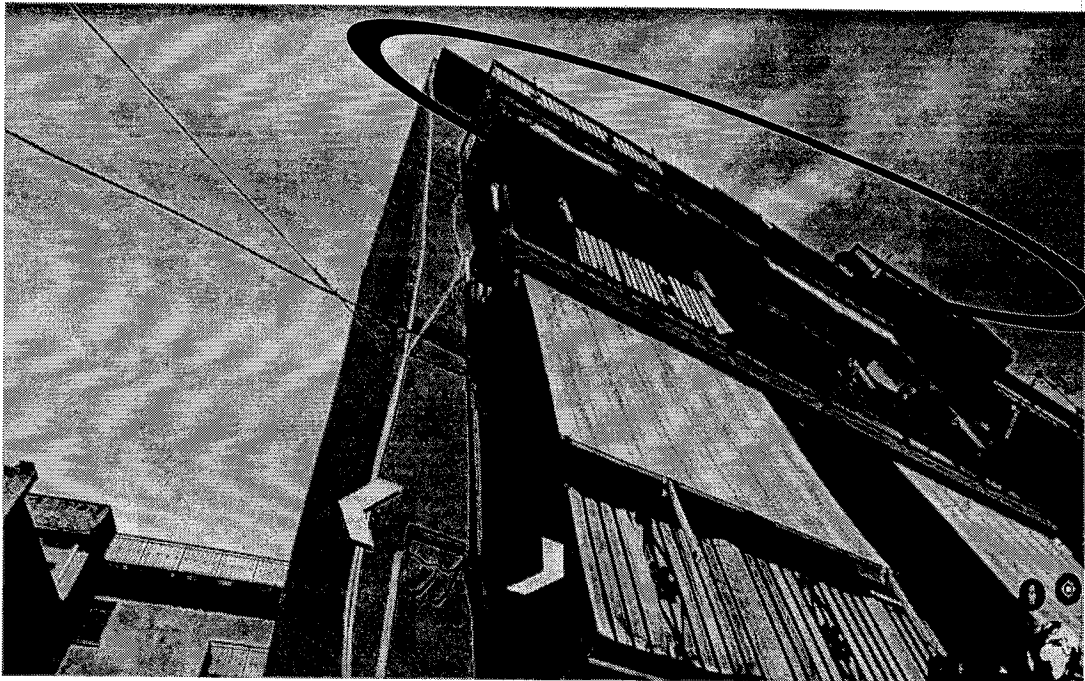
*Stralcio satellitare 3D (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118*



*Veduta fotografica frontale (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°*

---

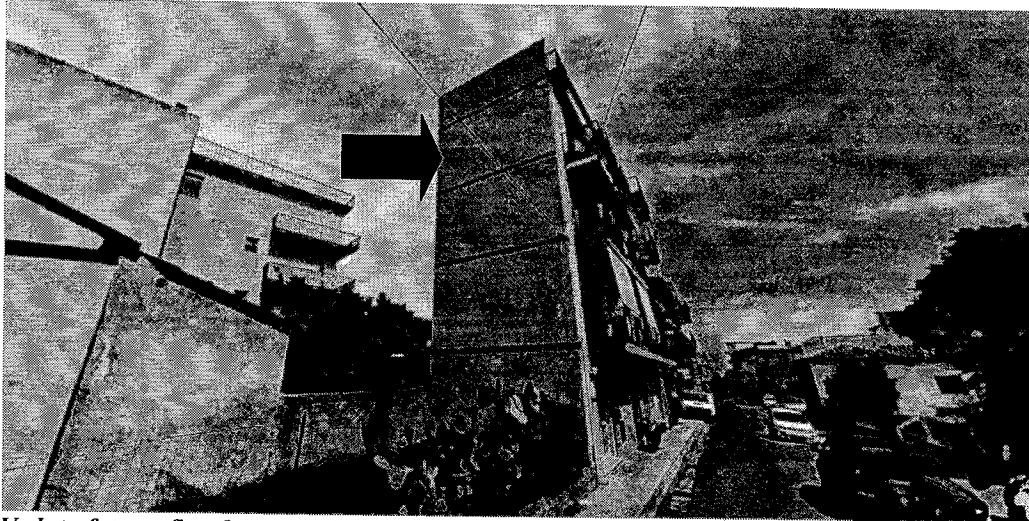
**Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)**  
**Proced. n. 11/2022 – BNL SpA**  
**Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino**



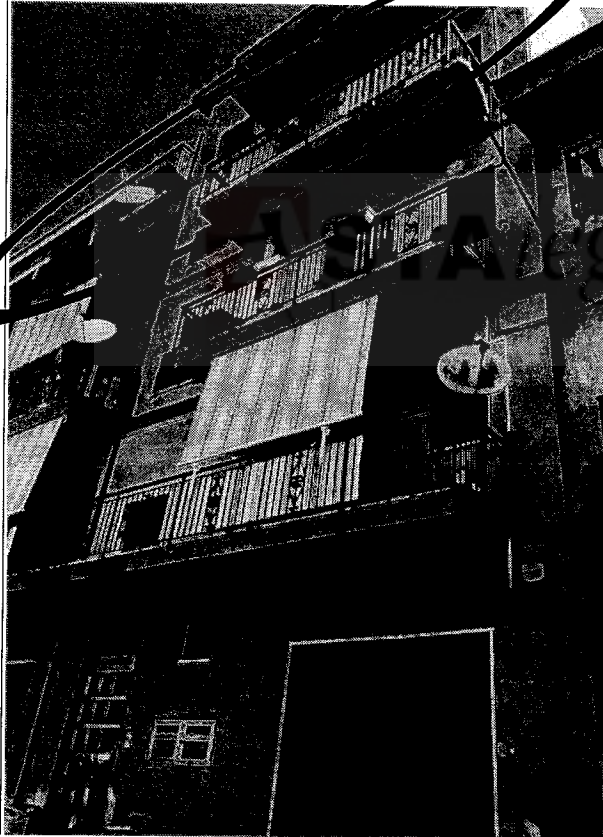
*Veduta fotografica laterale (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°*



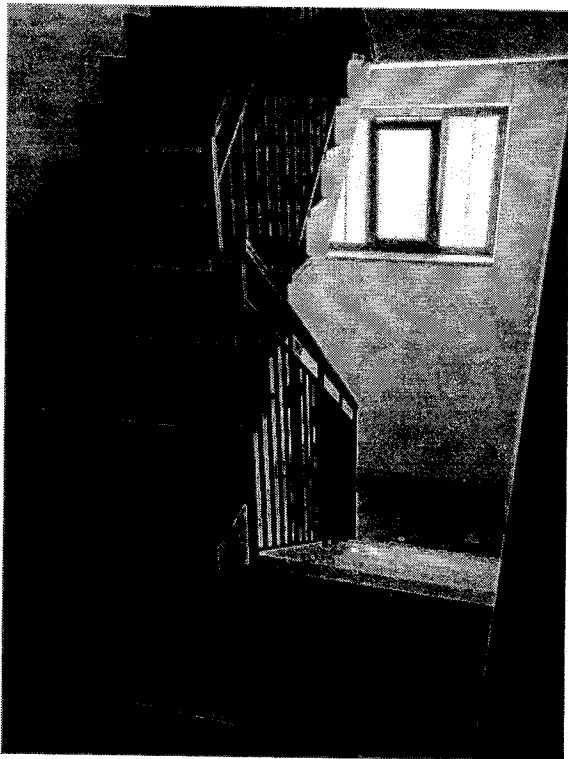
*Inquadramento fotografico - Ingresso esterno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118*



*Veduta fotografica da monte (Google Maps) - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°*



*Veduta fotografica frontale – Facciata esterna - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, P. III°*

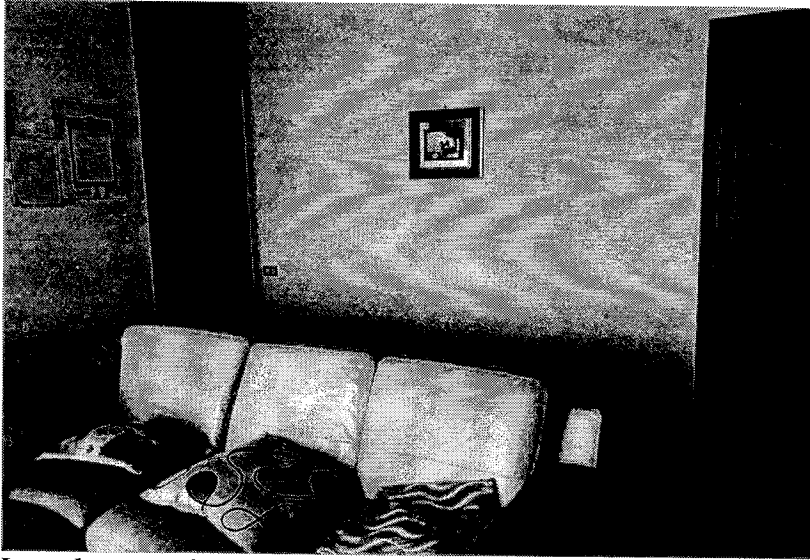


*Inquadramento fotografico interno – Vano scale - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118*



*Inquadramento fotografico interno – Ingresso/soggiorno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118 Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.lla n. 639 sub 6, Piano III°*

Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)  
Proced. n. 11/2022 – BNL SpA [redacted]  
Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino



*Inquadramento fotografico interno – Ingresso/soggiorno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118 Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*



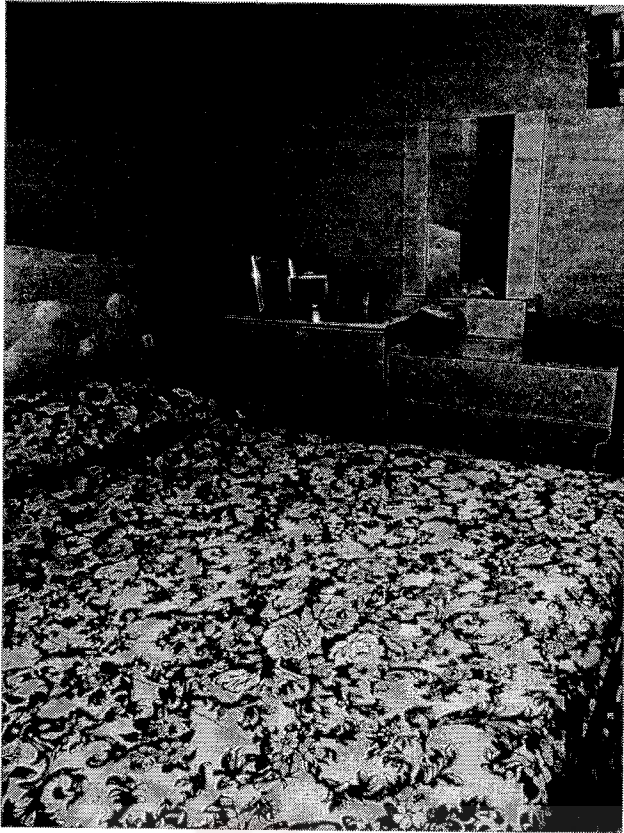
*Inquadramento fotografico interno - Cucina - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118 Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*



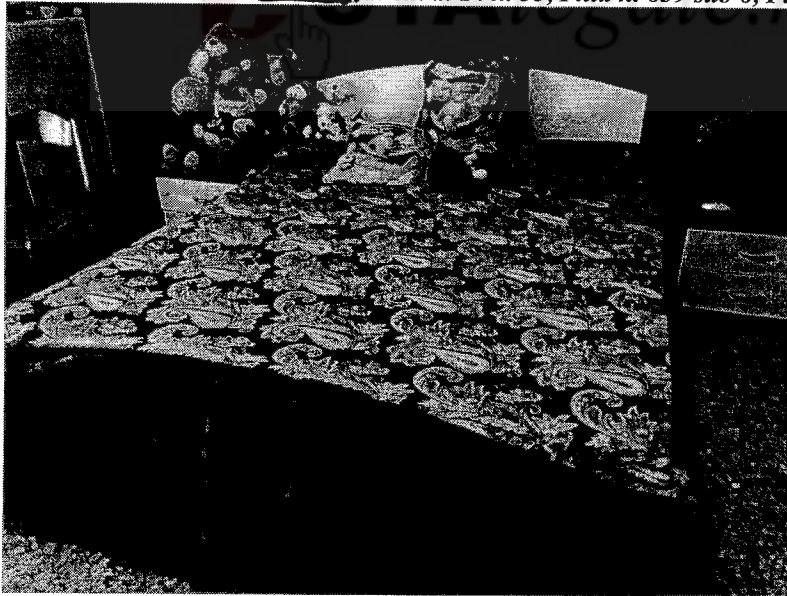
*Inquadramento fotografico interno - Letto - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118  
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*



*Inquadramento fotografico interno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118  
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*

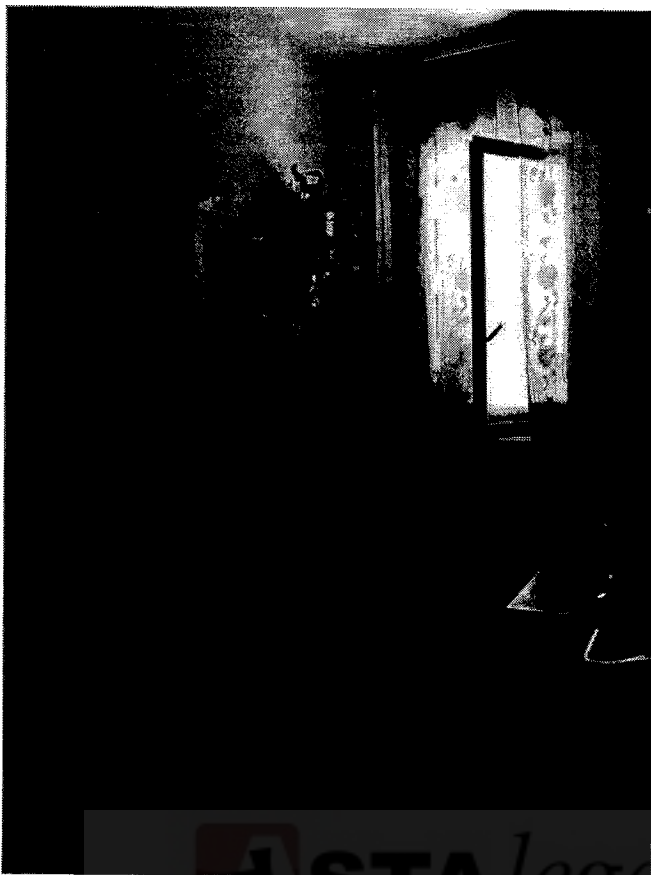


*Inquadramento fotografico interno – Camera letto - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118  
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*



*Inquadramento fotografico – Camera letto - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118  
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.IIa n. 639 sub 6, Piano III°*





*Inquadramento fotografico interno – Begno - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118  
Immobile residenziale [redacted] di cui al F. n. 33, P.lla n. 639 sub 6, Piano III°*

#### ***4.2 Documentazione catastale dell'immobile***

Si riportano, qui di seguito, i seguenti documenti catastali:

- ***Visura catastale storica***
- ***Mappa catastale***

Tribunale di Lokeri - Sezione Civile (Es. Imm.re)  
Proced. n. 11/2022 - BNL SpA  
Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Part.lla n. 639 sub 6

**Entrata**  
Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 31/03/2022 Ora: 13.39.23 Segue  
Visura n.: T189162 Pag: 1

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Dati della richiesta	Comune di SIDERNO (Codice:1725)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA Foglio: 33 Particella: 639 Sub.: 6

**INTESTATI**

1.		(1) Precedente 172 in ragione di acquisizione dei beni con
2.		(1) Precedente 18 in ragione di acquisizione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		33	639	6			A/3	3	6,5 vani	Totale: 127 m² Totale: cassa area coperta m²: 129 m²	Euro 366,05	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di specifiche.

Indirizzo	VIA MICHELE BELLO n. 118 Piano 3
Indirizzo	
Assuntore	di dati: cui: ab: area: e: rend: solidi: (d.n. 70/204)
Ricavo	1 - ANI di passaggio (mentre non esiste)

Mappali Terroni Corradini  
Codice Comune 1725 - Foglio 33 - Particella 639  
Codice Comune 1725 - Foglio 33 - Particella 921

Data: 31/03/2022 Ora: 11:39:23 Segno:  
 Visura n.3: T189162: Pag: 2

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

**Entrate**  
 Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastrali

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
	Sezione Litana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		33	639	6			A/3	3	6,5 vani		Euro 386,05	VARIAZIONI del 22/11/2016 Pratica n. RC0327025 in atti del 22/11/2016 RSD (n. 21527.122016)
Indirizzo		VIA MICHELE BELLO n. 118 Piano 3										
Catastrale												
Ambitoterritoriale		Il sindaco e il direttore e rispetti validati (L.n. 30/194)										
Altre note		I - Atti di passaggio (transazioni non catastali)										

Mappali Territori Corredati  
 Codice Comune 1725 - Foglio 33 - Particella 039  
 Codice Comune 1725 - Foglio 33 - Particella 921

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
	Sezione Litana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		33	639	6			A/3	3	6,5 vani		Euro 386,05	VARIAZIONI DEL CLASSAMENTO del 13/11/2003 Pratica n. RC0252073 in atti del 13/11/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8004.122003)
Indirizzo		VIA MICHELE BELLO n. 118 Piano 3										
Catastrale												
Ambitoterritoriale		Il sindaco e il direttore e rispetti validati (L.n. 30/194)										
Altre note		I - Atti di passaggio (transazioni non catastali)										

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Particella n. 639 sub 6

Tribunale di Locris - Sezione Civile (Es. Imm.re)  
 Proced. n. 11/2022 - BNL SpA  
 Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino

Tribunale di Leroi - Sezione Civile (Es. Imm.re)  
Proced. n. 11/2022 - BNL SPA  
Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Part.lla n. 639 sub6

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Data: 31/03/2022 Ora: 13.39.23 Segue  
Visura n.: T189162 Pag: 3

**Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2003**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	639	6			A/3	3	6,5 vani		Euro 386,03	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 13/11/2003 Piano n. 30323234 in atti del 13/11/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 7975,12803)
Indirizzo		VIA BELLO MICHELE n. 118 Piano 3										
Municipalità				Partita				Mud.58				
Ammissione		classamento e rendita perenni (d.m. 01/1/94)										
Riserva		1 - Atti di passaggio immobiliare con collaudi										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 02/06/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	639	6			P/3					ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 02/06/1992 in atti del 24/02/1993 COMPRAVENDITA (n. 4387,11992)
Indirizzo		VIA BELLO MICHELE Piano 3										
Municipalità				Partita		10103		Mud.58				
Ammissione		1 - Atti di passaggio immobiliare con collaudi										

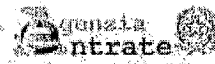
**Situazione dell'unità immobiliare dal 24/09/1990**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	639	6			P/3					COSTITUZIONE in atti del 24/09/1990
Indirizzo		VIA BELLO MICHELE Piano 3										
Municipalità				Partita		4907		Mud.58				
Ammissione		1 - Atti di passaggio immobiliare con collaudi										

L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Tribunale di Locri - Sezione Civile (Es. Imm.re)  
Proced. n. 11/2022 - BNL SpA  
Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino

Visura catastale storica - Comune Siderno, Via Michele Bello, 118, Piano 3 - F. n. 33, Part.lla n. 639 sub6



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2022

Data: 31/03/2022 Ora: 13:39:23 Fise:  
Visura n. 7189162 Pag. 4

#### Situazione degli intestati dal 29/04/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA: Atto del 29/04/2011 Pubblica ufficiale GIANNINI ACTIS S. Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 44371 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6296/1/2011 Reparto FI di REGGIO CALABRIA in atti del 09/05/2011			

#### Situazione degli intestati dal 14/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] REGGIO CALABRIA (RC) il 16/01/1999	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1/1 fino al 29/04/2011
DATI DERIVANTI DA: Atto del 14/06/2004 Pubblica ufficiale PIZIO CLARA MARIA TERESA Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 93934 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5231.1/2004 Reparto FI di REGGIO CALABRIA in atti del 13/07/2004			

#### Situazione degli intestati dal 02/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] Comune nota a SAN GIORGIO MORGETO (RC) il 27/11/1955	[REDACTED]	(1) Proprietà: 1906/1907 fino al 14/06/2004
DATI DERIVANTI DA: Atto del 02/06/1992 Pubblica ufficiale FEDRICO MARIA Sede DIANCO (RC) Repertorio n. 6740 - COMPRAVENDITA Voluntas n. 4383.1/1992 in atti del 24/02/1993			

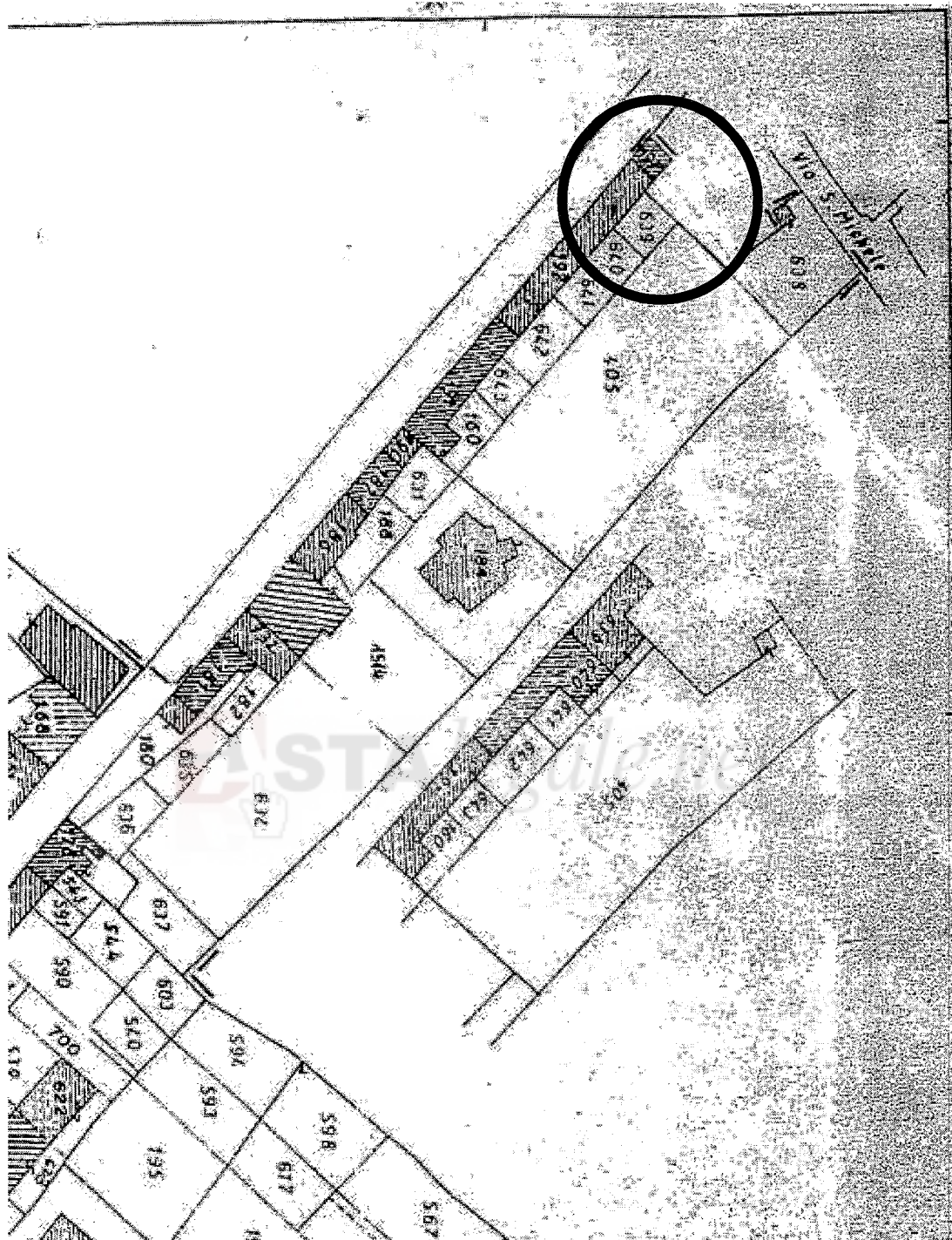
#### Situazione degli intestati dal 24/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] Comune a SIDERNO (RC) il 11/11/1961	[REDACTED]	(1) Proprietà: 590/1000 fino al 02/06/1992
2	[REDACTED] Comune a SIDERNO (RC) il 28/08/1935	[REDACTED]	(1) Proprietà: 590/1000 fino al 02/06/1992
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE in atti del 24/09/1990			

Visura telematica esente per Enti istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



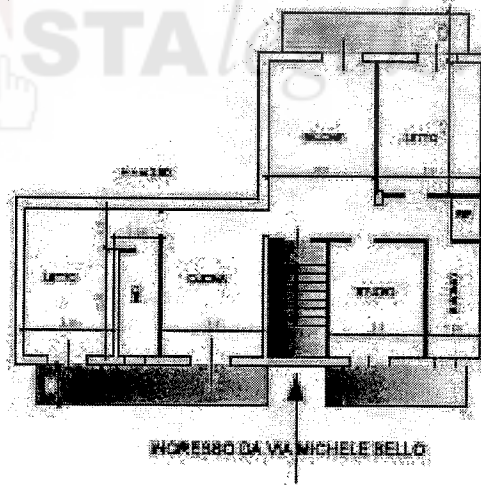
Mappa Catastale - Comune Siderno, Via Michele Bello - F. n. 33, Part.lla n.192, n.193 e n. 639

Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)  
 Proced. n. 11/2022 – BNL SpA [REDACTED]  
 Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino

### 4.3 Planimetrie dell'immobile

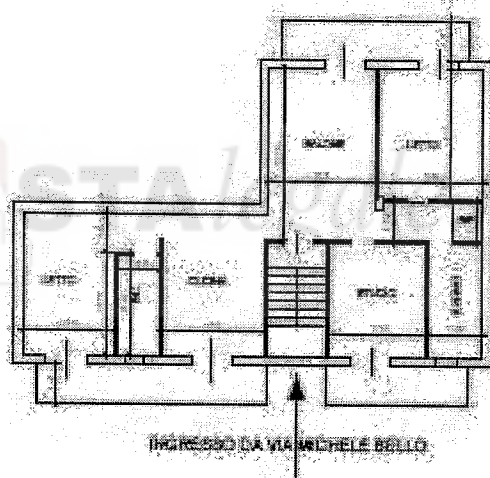
#### IMMOBILE RESIDENZIALE IN SIDERNO VIA MICHELE BELLO 118 PLANIMETRIA PIANO TERZO - SUPERFICI

- ABITAZIONE P III° - SUP. COMM. mq 118
- BALCONI - SUP. NR mq 25
- VANO SCALE - SUP. NR mq 8



*Comune Siderno, Via Michele Bello, 1118 – Planimetria immobile – Ambienti*

**IMMOBILE RESIDENZIALE  
IN SIDERNO VIA MICHELE BELLO 118  
PLANIMETRIA PIANO TERZO - DIMENSIONI**



*Comune Siderno Siderno, Via Michele Bello, 1118 – Planimetria immobile*

Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)  
Proced. n. 11/2022 – BNL SpA  
Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino



## 5. Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Per definire il valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento alla tabelle delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate al II° semestre 2021, relativamente agli immobili di tipologia residenziale siti nel Comune di Siderno, in zona centrale o prossima, che si riportano qui di seguito.

I suddetti valori unitari devono essere correlati alle effettive condizioni dell'immobile interessato alla stima, mediante coefficienti correttivi che tengono conto della ubicazione/posizione, della vetustà, della esposizione, degli oneri per la manutenzione/sistemazione, del livello di finiture, degli impianti, dei servizi, degli accessori, etc., desunti dalla letteratura tecnica in materia di estimo civile.

Essendo questi ultimi valori, definiti per tipologia e per stato conservativo, si avrà cura di individuare il valore che più si adatta all'effettiva condizione degli immobili.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Centrale/C.SO UMBERTO II/A. ANTONIO GRAMSCI MILETO ,C.SO VITTORIO EMANUELE III/V. SORRENTINO.COLOMBO,MICHELE BELLO-P.ZZA VITTORIO VENETO

Codice di zona: B1

Mikrozona catastale n.º: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	815	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	800	L	2,1	2,8	L
Box	NORMALE	430	500	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,9	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/AS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Tabella delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio

Tribunale di Locrì - Sezione Civile (Es. Imm.rre)  
 Proced. n. 11/2022 - BNL SPA  
 Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino

Occorre precisare che la consistenza della UI in perizia è stata determinata su rilievo geometrico in situ, supportato da una ricognizione visiva interna ed esterna.

Per la determinazione della superficie commerciale (al lordo dei muri e dei vani porta), è stato effettuato, oltre al rilievo interno, un rilievo esterno, laddove possibile, nonché un attento esame fotografico ed aerofotogrammetrico. L'immobile residenziale oggetto di stima, come detto, si trova inserito in un maggiore fabbricato ed è delimitato dal tamponamento perimetrale esterno. Si stima, pertanto, per la muratura perimetrale esterna uno spessore medio di m 0,30 e per la tramezzatura interna (in mattoni forati e/o in pannelli di cartongesso), uno spessore medio di m 0,10. La superficie, così determinata, al lordo dei tamponamenti esterni, delle suddivisioni perimetrali e delle divisioni interne è risultata essere pari a circa mq 118, oltre la superficie non residenziale occupata dai balconi e dal vano scale.

L'immobile si presenta in buono stato e sarebbe "appetibile" sotto il profilo di un mercato immobiliare che godesse di una congiuntura economica favorevole. Il particolare periodo di crisi economica, però, ha ripercussioni sul mercato immobiliare della zona che registra, in questo periodo, una flessione sensibile, tale da renderlo stagnante anche per gli immobili che conservano una certa redditività, quale è quello residenziale in perizia.

Tuttavia, come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati e dalle rappresentazioni fotografiche, l'immobile è dotato di doppi servizi igienici (un bagno ed un locale WC) e la pavimentazione dell'intera superficie (escluso i bagni) è realizzata in marmo pregiato (granito).

Per le considerazioni sopra esposte, pur prendendo a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall'Agenzia del Territorio, che per la fattispecie in perizia sono così assunti:

➤ €/mq 800,00 (per abitazioni di tipo economico),

si procede con la stima del più probabile valore commerciale dell'immobile in perizia, assumendo, quale coefficiente correttivo di merito, il valore  $c = 1.15$ , in modo da ricondurre, quanto più possibile, la stima al valore medio unitario di mercato di immobili simili, formanti oggetto di compravendita in data recente, e precisamente:

➤  $€/mq 800,00 \times 1,15 = €/mq 920,00$ .

Si perviene, dunque, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, e precisamente:

### **Valore di mercato immobile residenziale**

Superficie commerciale (al lordo dei muri) abitazione a PIII°: mq 118

**Valore commerciale V1** = mq 118 x €/mq 920.00 = **€ 108.560,00.**

Superficie non residenziale (balconi mq 25 e vano scale mq 8) a PIII°: mq 33x0.6 = mq 19,80

**Valore commerciale V2** = mq 19,80 x €/mq 920.00 = **€ 18.216,00.**

Superficie commerciale complessiva = mq 118 + mq 19,80 = mq 137,80

**Valore commerciale immobile residenziale V= V1+V2 = € 126.776,00.**

(diconsi euro centoventiseimilasettecentosettantasei/00).

## **6. Riscontro alle osservazioni formulate dai CT di Parte – Valutazione delle stesse e considerazioni conclusive**

In data 10.06.2022 sono pervenute, a mezzo PEC, le osservazioni dell'Avv. Sofia Greco, riguardanti la sola richiesta di modifica del frontespizio della CTU, trasmessa via PEC in data 10.06.2022, relativamente al nominativo del Legale di Parte Attrice (BNL SpA), nella persona dell'Avv. Roberto FRANCO ([roberto.franco@pec.fgfavvocati.it](mailto:roberto.franco@pec.fgfavvocati.it)), in qualità di Procuratore Unico costituito della BNL SpA.

E' stato, quindi, recepito, nella presente CTU, quanto richiesto e si conferma, pertanto, il contenuto della CTU trasmessa in bozza il 10.06.2022, emettendo la presente CTU nella sua veste definitiva.

Con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto al proprio mandato e, nel ringraziare la SV per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Riporta in allegato i seguenti documenti:

- 01.Copia Ordinanza di Nomina;
- 02.Copia Verbale di Giuramento;
- 03.Copia Verbale di sopralluogo;
- 04.Documentazione catastale (visure, planimetrie, ecc.);
- 05.Documentazione fotografica e satellitare;
- 06.Planimetria immobile in perizia;
- 07.Documentazione varia;
- 08.Proposta di Parcella e Nota Spese.

Ardore, 30.06.2022

Il CTU

*(ing. Salvatore G. Cosentino)*

COSENTINO SALVATORE GIUSEPPE  
ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO  
CALABRIA

Ingegnere  
24.06.2022 05:24:56 UTC

Tribunale di Locri – Sezione Civile (Es. Imm.re)  
Proced. n. 11/2022 – BNL SpA [REDACTED]  
Relazione di CTU - Ing. Salvatore G. Cosentino