

## TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

- n°45/2023 -

GIUDICE ESECUTORE - Dott.ssa MARIAGRAZIA GALATI

TRA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*Udienza del 23/02/2024*



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU  
Arch. Lucia Saccà



Siderno 19 GENNAIO 2024

## TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

- n°45/2023 -

GIUDICE ESECUTORE - Dott.ssa MARIAGRAZIA GALATI

TRA

CONTRO

*Udienza del 23/02/2024*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegati:

A. Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. Premessa
2. Operazioni peritali
3. Risposta ai quesiti formulati
4. Conclusioni

B. Verbale di sopralluogo

C. Documentazione tecnica: titoli abilitativi ed elaborati grafici

D. Documentazione catastale: visure, estratto di mappa e planimetrie

E. Elaborati Grafici di rilievo

F. Documentazione Fotografica

G. Documentazione spese condominiali

H. Certificato storico di residenza

I. Attestazione dell'avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti

J. Specifica competenze CTU

il C.T.U.

*Arch. Lucia Saccà*



## TRIBUNALE DI LOCRI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso

- Che, con atto di pignoramento immobiliare del 18.09.2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio di Reggio Calabria - Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Registro generale n°19468 e al Registro particolare n°14637 con nota n° 0726 dell' 11.10.2023, venivano sottoposti a procedura esecutiva i seguenti beni di proprietà della signora [REDACTED], residente in Monasterace (RC) alla via Aspromonte n.31, per la quota 1/1 piena proprietà;
  - ✓ Unità immobiliare, sita in Monasterace (RC) alla Strada Statale 110 identificata al NCEU al Foglio 14 particella 78 sub 3 piano terra, Categoria A/3, Classe 1, Vani 7, superficie totale mq 184 escluso aree scoperte mq 166;
  - ✓ Unità immobiliare, sita in Monasterace (RC) alla via Aspromonte (via delle Ficarelle) identificata al NCEU al Foglio 14 particella 228 sub 8 piano terzo, Categoria A/3, Classe 3, Vani 6,5, superficie totale mq 111.
  
- Che, con Ordinanza del 11/11/2023 la sottoscritta Dott. Arch. Lucia SACCA' veniva nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Mariagrazia Galati, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:
  - a) *verifichi, 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, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, 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 c/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 all'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 sull'attitudine edificatoria 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 corso di 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 dell'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 dell'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 tal 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 di 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 in 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 dell'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) *alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita( con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);*
- q) *terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata) ne invii copia ai creditori procedenti ed 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;*
- r) *depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati, (con modalità telematiche)*
- s) ***compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).*

La sottoscritta accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 16 novembre 2023.

- Il G. Es. concedeva termine per il deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza, fissata per il 23.02.2024, con obbligo di consegna alle parti 30 giorni prima della stessa udienza.

Tutto ciò premesso, esaminati i fascicoli di causa, eseguite le necessarie ricerche ed effettuati tutti gli accertamenti previsti presso i pubblici Uffici (Ufficio Tecnico del comune di Monasterace, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria), acquisiti tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico, nonché tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, la scrivente CTU presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle Operazioni Peritali è avvenuto il 19 dicembre 2023, con accesso all'immobile, stabilito di concerto con il custode giudiziario nominato, l'avv. Luigi Giuseppe Greco. Al sopralluogo erano presenti: il debitore esecutato, la signora [REDACTED] e [REDACTED]. Il debitore esecutato ha garantito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, consentendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici utili all'espletamento dell'incarico affidato, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato alla presente. Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 15.00 con i rilievi dei locali dell'unità immobiliare identificata al NCEU Foglio14 particella 78 subalterno 3, ubicata in via Strada Statale 110.

Successivamente si è proceduto con l'accesso alla seconda unità immobiliare, parte di un maggiore fabbricato, ubicato in via Aspromonte, identificato al NCEU foglio 14 particella 228. Dopo un'accurata ricognizione dei luoghi si accedeva al piano terzo del fabbricato per effettuare i rilievi dell'appartamento oggetto di pignoramento, identificato al subalterno 8 e del vano cantina, ubicato al piano seminterrato.

ASTAlegale.net

### RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

#### *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 quelli mancanti o inidonei;*

*Dopo aver controllato la completezza della documentazione ipocatastale allegata ai fascicoli di causa, a tal proposito risulta depositata Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Dottor [REDACTED], del 20 ottobre 2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. Civ.; la sottoscritta ha proceduto con le indagini preliminari presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per verificare la corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento, acquisendo certificazione aggiornata, che si allega alla presente relazione.*

*Dalle indagini suddette non sono emerse delle incongruenze tra i dati catastali acquisiti e i dati riportati nell'atto di pignoramento.*

*Ulteriori indagini sono stati effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace per acquisire documentazione e informazioni sugli aspetti urbanistici degli immobili pignorati con estrazione di copie della documentazione ritenuta utile all'accertamento della conformità dei manufatti alle concessioni rilasciate, nonché sulla sussistenza dei certificati di abitabilità.*



La documentazione catastale, inoltre è stata integrata dalla scrivente mediante acquisizione di certificazione aggiornata con indagini presso l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Calabria – Ufficio del Territorio:

- Estratto di mappa
- Visura storica per immobile
- Visura planimetrica.

#### Quesito B

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando 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;

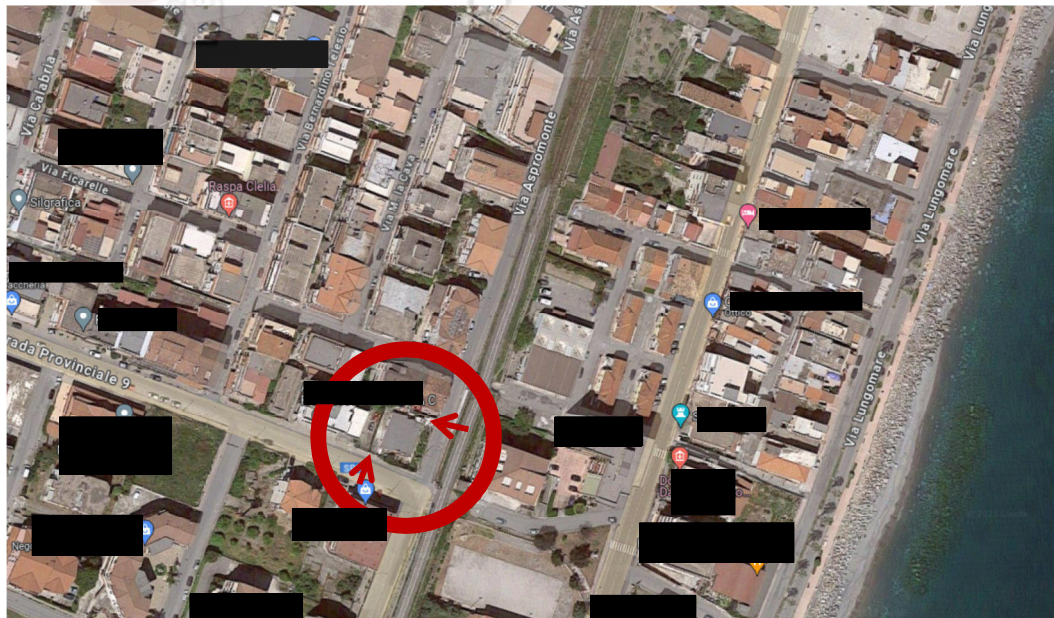
#### UNITÀ IMMOBILIARE n.1

#### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

1. Immobile ubicato in via Strada Statale 110 individuato al NCEU al fg. 14 part.IIa 78 sub. 3 cat. A/3, cl. 1, vani 7 , piano T.

Il fabbricato di cui trattasi, è ubicato nel centro abitato di Monasterace Marina, all'angolo di via Aspromonte e la Strada Statale 110, che collega il comune di Monasterace Marina con i comuni di Bivongi, Stilo e Pazzano.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (GOOGLE MAPS)



Il fabbricato è costituito da un'unica unità immobiliare ubicata al piano terra con destinazione residenziale. L'accesso al suddetto fabbricato avviene sia dalla Strada Statale 110 che da via Aspromonte, in quanto sono presenti sul confine due ingressi dotati di cancello metallico, uno carrabile ubicato sulla SS110 e uno esclusivamente pedonale su via Aspromonte. Dal cancello pedonale si accede ad un'area di pertinenza con un marciapiede in calcestruzzo che corre lungo il

perimetro del fabbricato. Dal cancello carrabile, ubicato ad una quota di calpestio maggiore, attraverso una rampa si giunge nell'area di pertinenza del fabbricato.

Il manufatto edilizio è costituito da una struttura portante in muratura ordinaria, mista in pietra e ricorsi in mattoni a faccia vista, con spessori notevoli che variano da cm 60 a 70 e sovrastante solaio piano. L'ingresso principale dell'abitazione è sito sul prospetto del fabbricato prospiciente la SS110. Dal portone di ingresso principale all'abitazione, realizzato in alluminio con inserti in vetro, si accede al lungo corridoio ai lati del quale sono dislocati i vani dell'unità immobiliare; le rifiniture interne dei locali, sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione, risalente agli anni '60; i pavimenti sono in graniglia di colorazione diversa per ogni vano, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica smaltata lucida e le porte in legno. Le pareti interne sono ricoperte da uno strato di intonaco di finitura con rasatura di colore bianco, gli infissi sono in legno, di vecchia manifattura dotati di scuretti, solo un vano presenta un infisso in alluminio, mentre non sono presenti particolari decorazioni di rilievo.

Durante il sopralluogo, come si evince dalla documentazione fotografica, è emersa la presenza di segni di degrado causati da infiltrazioni di umidità dal solaio sovrastante e fenomeni di umidità di risalita. Nonostante l'epoca di costruzione, risalente al 1960, lo stato di conservazione della struttura portante muraria può definirsi discreta, non si rileva la presenza di lesioni importanti o cedimenti dal punto di vista statico, mentre è evidente la presenza di intonaci ammalorati, efflorescenze saline, macchie di umidità alle pareti; anche gli impianti, elettrici, idrici, da un primo esame a vista non sono in buono stato di conservazione, pertanto potrebbe essere necessario eseguire dei controlli da personale specializzato per verificarne la conformità alle normative vigenti in materia.

Il fabbricato è ubicato in una area del comune di Monasterace caratterizzata da una discreta concentrazione di edificato, con fabbricati destinati a civile abitazione. Dai rilievi eseguiti, nonché dalla rappresentazione grafica riportata, è emerso che l'unità abitativa ubicata al piano terra ha una superficie lorda totale pari a mq. 166,90 oltre due vani accessori di circa mq 5,30 e mq 2,00. La particella n° 78, su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, confina con la particella 795, 153 e 129 con intestazione a Ente Urbano.

Attualmente il presente fabbricato derivato da Atto del 28/06/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 74795 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9538.1/2010 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 05/07/2010, e FUSIONE del 01/08/2023 Pratica n. RC0109684 in atti dal 01/08/2023 FUSIONE (n. 109684.1/2023) risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria con i seguenti dati:

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Monasterace	14	78 sub 3	A/3	1	7 vani

*Alla luce di quanto fin qui esposto, si può asserire che i dati catastali, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con i dati attuali riportati nella visure:*



Visura del 12 dicembre 2023:

- Foglio 14 Particella 78 sub 3 cat. A/3 classe 1 consistenza 7 vani superficie mq 166 rendita euro 209,68.

**UNITÀ IMMOBILIARE n.2**

2. Immobile ubicato in via Aspromonte individuato al NCEU al fg. 14 part. 228 sub. 8 cat. A/3, classe 3, vani 6,5 piano terzo (appartamento) e seminterrato (cantina).

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (GOOGLE MAPS)**



L'immobile di cui trattasi è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale, parte di un maggiore fabbricato inserito nell'area urbanizzata del comune di Monasterace Marina, ubicato a pochi metri dalla Stazione Ferroviaria. Si tratta di un lotto autonomo su cui insiste un fabbricato a 3 piani fuori terra, un piano seminterrato e una copertura a doppie falde, per una superficie coperta complessiva pari a 215 mq circa. Al piano seminterrato, vi è una parte destinata ad aree comuni chiuse destinata a cantine e in parte a locali tecnici. Il fabbricato denominato "Palazzina FS" è costituito da un condominio con due alloggi per piano per un totale di 6 unità abitative. L'edificio risalente ai primi anni 70 rappresenta un esempio classico dell'architettura popolare di quell'epoca che riporta ancora in facciata dettagli e materiali quali le pareti a traforo in cotto, le logge e il travertino materiali frequentemente utilizzati durante l'epoca di costruzione del manufatto. Lo schema costruttivo portante è costituito da telai in calcestruzzo armato e la copertura è costituita da un tetto a doppia falda. L'accesso al suddetto fabbricato avviene dalla corte condominiale da via Aspromonte. L'unità abitativa oggetto di pignoramento è ubicata al terzo piano del fabbricato. Attualmente l'intero edificio condominiale è oggetto di una ristrutturazione

importante di primo livello su involucro esterno e impianti. Il progetto di riqualificazione energetica esistente è stato predisposto dal tecnico incaricato dal condominio in virtù delle normative e circolari inerenti il processo denominato SuperBonus 110% di cui alla legge n. 77 del 17 luglio 2020, riconversione del Decreto Rilancio n. 34/20.

Dal vano scala ubicato al centro del fabbricato si giunge al terzo piano e attraverso un portoncino sul pianerottolo si accede all'appartamento, dotato di un piccolo vano ingresso con adiacente un vano destinato a cucina, una sala da pranzo/soggiorno e un ripostiglio. Attraverso un piccolo disimpegno, confinato da una porta, si accede alla zona notte composta da tre camere e un bagno dotato di antibagno e un ulteriore piccolo vano destinato a ripostiglio. Dalla cucina è possibile accedere ad una piccola veranda. Come emerge dalla documentazione fotografica gli ambienti interni sono oggetto di ristrutturazione in quanto sono in corso d'opera alcuni interventi inerenti la sostituzione degli infissi esterni e la sostituzione degli impianti di riscaldamento. Il manufatto edilizio, con struttura in cemento armato, presenta un tamponamento perimetrale in muratura anch'esso oggetto di intervento di riqualificazione energetica con posa in opera di rivestimento a cappotto. Per quel che concerne l'interno dell'appartamento, a parte le aree interessate dall'intervento di riqualificazione, risulta rifinito in tutte le sue parti; sono presenti pavimentazioni, rivestimenti, intonaci di finitura con rasatura di colore bianco, impianti elettrici e idrici anche se risalenti in parte all'epoca di costruzione del fabbricato.

Le finiture interne sono di modesta qualità, il pavimento è in piastrelle di graniglia, il bagno e la cucina presentano rivestimenti sulle pareti. Nonostante l'epoca di costruzione, risalente intorno agli anni '70, lo stato di conservazione può definirsi discreto anche in considerazione della destinazione d'uso dell'immobile.

Dai rilievi eseguiti, nonché dalla rappresentazione grafica riportata, è emerso che l'unità abitativa ubicata al terzo piano ha una superficie lorda totale pari a mq. 110,00 oltre mq 15,35 di superficie lorda per la cantina al piano seminterrato.

La particella n° 228 su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, confina con la particella 233 Ente Urbano, con la particella 463 che risulta soppressa, con la particella 416 intestata al Demanio Pubblico (Ferrovia), e con la particella 319 intestata a [REDACTED]

Attualmente l'unità immobiliare, derivata da Atto del 30/07/1996 Pubblico ufficiale DE TOMMASI Sede REGGIO DI CALABRIA (RC) Repertorio n. 65020 - COMPRAVENDITA Voltura n. 314.1/1997 in atti dal 02/04/1997 denunciato al catasto in data 09/11/2015, risulta identificata al NCEU di Reggio Calabria con i seguenti dati:

Comune	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza
Monasterace	14	228 sub 8	A/3	3	6,5 vani

*Alla luce di quanto fin qui esposto, si può asserire che i dati catastali, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con i dati attuali riportati nella visura:*

*Visura del 12 dicembre 2023:*

- *Foglio 14 Particella 228 sub 8 cat. A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie mq 111, rendita euro 268,56.*

### Quesito C

*"indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni c/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando a necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

Al fine di poter evadere il mandato affidato e rispondere, in modo esauriente al presente quesito, questo CTU ha effettuato precise indagini presso l'Ufficio Agenzia del Territorio di Reggio Calabria e l'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace in cui risultano ubicati gli immobili pignorati; da detti uffici ha richiesto copiosa documentazione e relativa certificazione aggiornata che si allega alla presente relazione.

### Fabbricati – intestazione catastale

#### Catasto dei fabbricati– visura storica del 12/12/23

Comune	Foglio	Particella	sub	Categoria	Consistenza
Monasterace		14	78	3	A/3 vani 7
Monasterace		14	228	8	A/3 vani 6,5

Intestatario :

- ████████████████████ nata ████████████████████ fisc. ████████████████████  
*Proprieta' 1/1, Piena proprietà;*

### Fabbricati – verifica della conformità dei manufatti

Per quanto concerne la verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni c/o autorizzazioni rilasciate e la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sottoscritta ha trasmesso, presso l'ufficio competente, formale richiesta per il rilascio di copia di tutta la documentazione esistente, ritenuta utile all'accertamento della conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento.

### UNITÀ IMMOBILIARE n. 1

1.Immobile ubicato in via Strada Statale 110 individuato al NCEU al fg. 14 part. lla 78 sub. 3 cat. A/3, cl. 1, vani 7 ,piano T.

### Conformità dei manufatti

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Monasterace è emerso che il fabbricato di cui trattasi risulta realizzato tra il 1960 e 1961, con inizio lavori del 25.05.1960, come da richiesta di Concessione presentata dal signor [REDACTED] in data 10.05.1960. Il 28 maggio 1960 il comune di Monasterace rilasciava Licenza Edilizia per la costruzione di una casa per abitazione composta di quattro vani ed accessori, da completarsi entro il 31 maggio 1961.

L'immobile fu costruito previo Nulla Osta per inizio dei lavori per fabbricati in muratura ordinaria (Norme di edilizia antisismica – R.D. 22 novembre 1937, n°2105), rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria il 27 luglio 1960 prot. N° 12583.

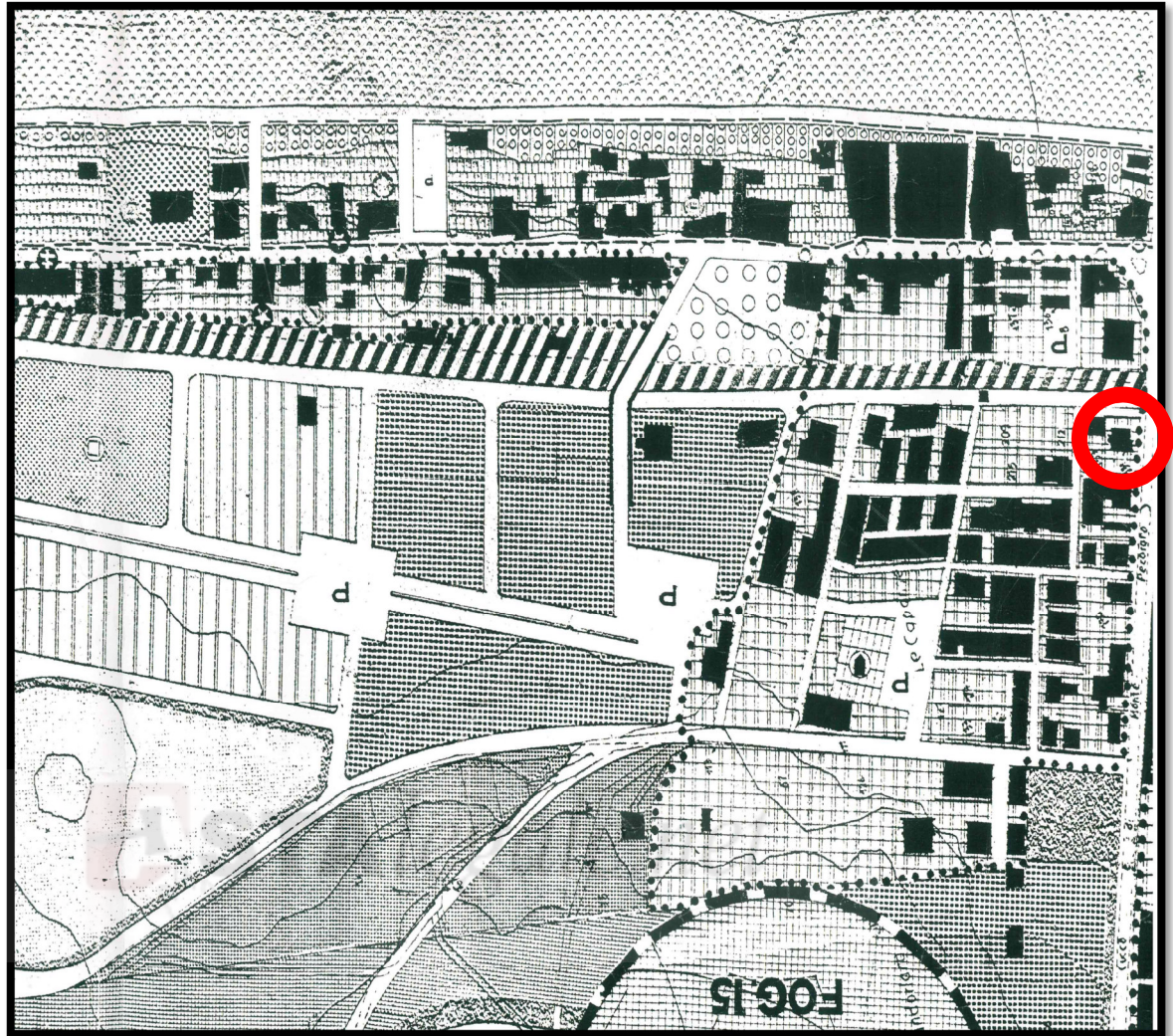
Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente **Piano Regolatore Generale in Area di Completamento, art. 14 delle Norme tecniche** con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria max 2,5 mc/mq
- indice di copertura 50%
- numero piani minimo tre massimo 4
- altezza massima m.16,50 compreso l'attico
- lunghezza massima del fronte ml 20.00
- non sono ammessi accessori.





INDIVIDUAZIONE IMMOBILE PART. 78 SUB 3



Stralcio PRG comune di Monasterace

DI MONASTERACE MARINA  
NUOVI INSEDIAMENTI

RAPP. 1.2000

	EDILIZIA DI RISTRUTTURAZIONE
	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO
	VERDE DI RISPETTO STRADALE
	EDILIZIA INTENSIVA
	EDILIZIA SEMINTENSIVA
	EDILIZIA ESTENSIVA A 100/18
	EDILIZIA ESTENSIVA B 0,80/165
	ZONE SOGGETTI A P.P.
	EDILIZIA OSPEDALIERA
	EDILIZIA SCOLASTICA
	CONSOLIDAMENTO E DIFESA DELLE AREE URBANIZZATE E URBANIZZABILI IN SUBORDINAZIONE
	EDILIZIA PUBBLICA
	EDILIZIA SOVVENZIONATA E CONVENZIONATA (167)



Dallo studio della documentazione rilasciata dal comune di Monasterace e nello specifico alla Licenza Edilizia non risulta allegato alcun elaborato grafico di progetto pertanto non è possibile effettuare un raffronto tra le planimetrie di progetto e il rilievo dello stato di fatto eseguito da questo CTU al fine di poter affermare inequivocabilmente la presenza di eventuali difformità. Anche se, dallo stato di conservazione del fabbricato nonchè dall'osservazione di alcuni elementi tecnici, si può affermare che l'immobile non ha subito modifiche sostanziali dall'epoca di costruzione, trattandosi di edificio in muratura portante ordinaria, a parte alcuni interventi di manutenzione ordinaria chiaramente eseguiti negli anni, come la sostituzione di alcuni infissi e l'impermeabilizzazione del solaio. Sono presenti all'esterno della sagoma del fabbricato, una scala di servizio in ferro per l'accesso al solaio di copertura e due piccoli vani dove risulta ubicato un forno a legna aderente al fabbricato e un ripostiglio adiacente il muro di recinzione, non rappresentati graficamente nella planimetria catastale dell'immobile in oggetto.

Per quanto concerne la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, dalla documentazione inviata in riferimento all'immobile in oggetto, non risultano pratiche con richiesta e/o rilascio di certificati abitabilità.

*Per quanto concerne l'accatastamento, l'immobile di cui trattasi risulta censito al Nuovo Catasto Urbano, come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione, per cui non è necessario procedere all'accatastamento.*

*Tuttavia, dal rilievo metrico eseguito, si evidenzia la presenza di due piccoli corpi di fabbrica all'esterno della sagoma del fabbricato accatastato, come emerge dalla planimetria di rilievo.*

#### UNITÀ IMMOBILIARE n.2

2.Immobile ubicato in via Aspromonte individuato al NCEU al fg. 14 part. 228 sub. 8 cat. A/3, classe 3, vani 6,5 piano terzo(appartamento) e seminterrato (cantina).

#### Conformità dei manufatti

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Monasterace è emerso che per la costruzione del fabbricato di cui trattasi, il 1 febbraio 1968 è stata rilasciata Licenza Edilizia prot. n. 315 su istanza della Azienda Ferrovie dello Stato di Reggio Calabria.

La Licenza Edilizia contemplava la realizzazione di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra compreso il seminterrato previo il rilascio del Nulla Osta n° 28013 dal Genio Civile di Reggio Calabria in data 01.12.1967. La Concessione prevedeva che l'opera doveva completarsi entro il 31 dicembre 1969. In data 10.06.1969, a seguito dell'ultimazione del fabbricato, è stato effettuato il collaudo per accertare la conformità dei lavori rispetto al progetto approvato, nonchè il collaudo strutturale dell'edificio con Certificato di collaudo rilasciato ai sensi dell'art. 4 del R.D. 16 Novembre 1939 n° 2229.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nello strumento urbanistico vigente **Piano Regolatore Generale in Area di Completamento**, art. 14 delle Norme tecniche con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria max 2,5 mc/mq
- indice di copertura 50%
- numero piani minimo tre massimo 4
- altezza massima m16,50 compreso l'attico
- lunghezza massima del fronte ml 20.00
- non sono ammessi accessori.

Alla Licenza Edilizia rilasciata, risultano allegati gli elaborati grafici di progetto: planimetrie, sezioni e prospetti del fabbricato in oggetto. Come già citato in precedenza il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi, all'attualità è oggetto di un importante intervento di riqualificazione energetica mediante una ristrutturazione importante di primo livello su involucro esterno e impianti. Il progetto è stato presentato in virtù delle normative e circolari inerenti il processo denominato SuperBonus 110% di cui alla legge n. 77 del 17 luglio 2020, riconversione del Decreto Rilancio n. 34/20. Per il suddetto intervento in data 12.01.2022, risulta presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED], una Cila Edilizia Superbonus con prot. 12256/2022 per intervento di *"Manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico di condominio, in regime di Super- Ecobonus 110% di detrazione. Immobile sito in Via Aspromonte, Catasto Urbano foglio n 14, p.lla n 228"* codice univoco SUE n. 171. Alla comunicazione di inizio lavori per l'intervento risultano allegati gli elaborati progettuali, dai quali si evince la tipologia di interventi in corso d'opera.

Gli interventi previsti dal progetto sono i seguenti:

- Isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate.
- Impianti energia alternativa per le parti comuni: fotovoltaico e accumulo di energia elettrica.
- Impianto individuale di climatizzazione invernale e/o raffrescamento, ammodernamento degli impianti esistenti previa sostituzione della vecchia Caldaia, con una a pompa di calore collegata all'impianto fotovoltaico autonomo e solare termico per l'acqua calda sanitaria.
- Infissi individuali per singolo appartamento: verifica e sostituzione degli infissi con le caratteristiche di legge.
- Schermature solari necessari per gli infissi.
- Building automation, Domotica, sistema di controllo a distanza dell'efficientamento dei consumi energetici.
- Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (Art.119 c.8) Colonnine Ricarica o WallBox.

Dal sopralluogo presso l'unità immobiliare all'attualità risultano in corso d'opera i seguenti interventi:

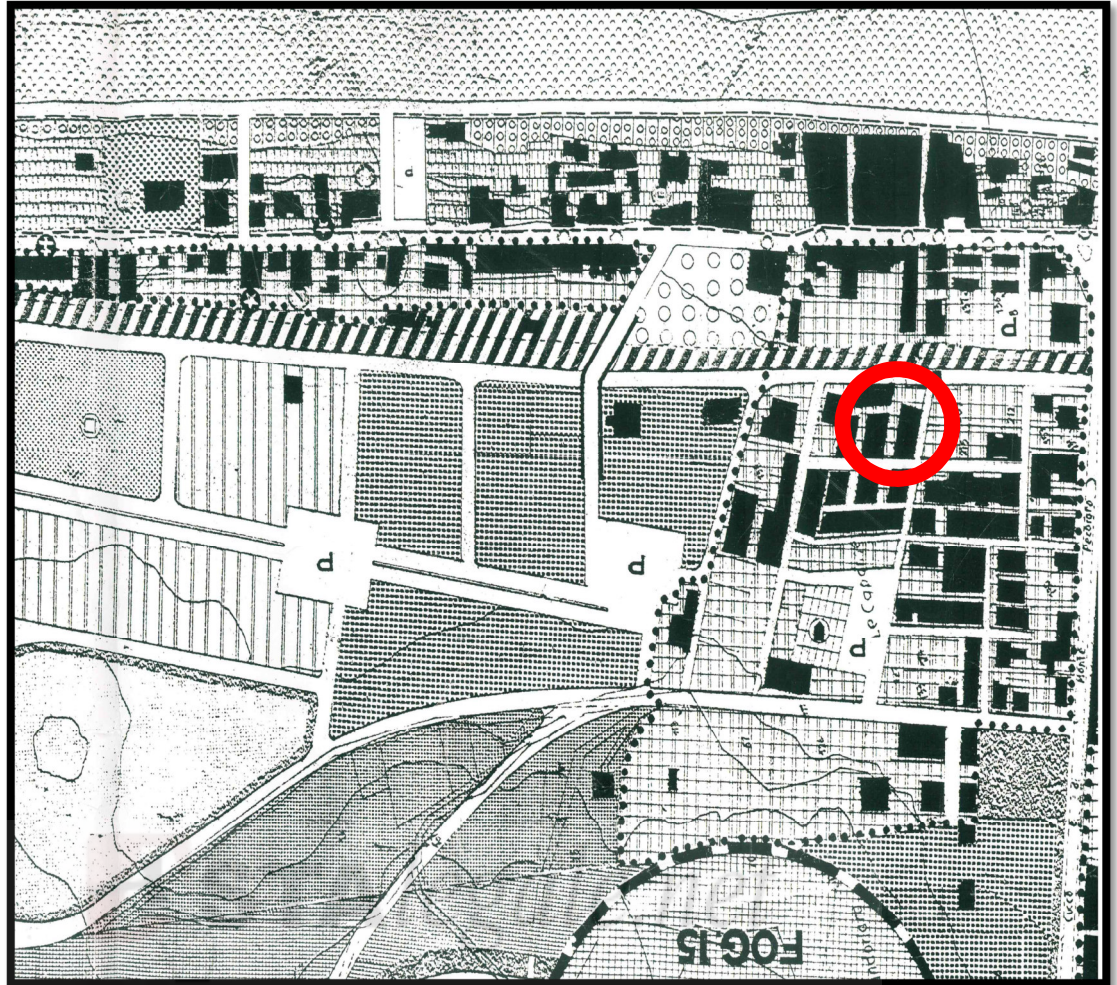
- sostituzione degli infissi
- impianti di climatizzazione (canalizzazione)
- Isolamento termico a cappotto per le pareti perimetrali.

Per completezza si allega la documentazione tecnica di progetto a firma del tecnico incaricato [REDACTED]

Dallo studio di tutta la documentazione disponibile è stato possibile effettuare un raffronto con il rilievo dell'unità immobiliare eseguito da questo CTU. Pertanto dalle indagini e per quanto è stato possibile accertare non è emersa la presenza di alcuna difformità, l'unità immobiliare può definirsi conforme al titolo abilitativo rilasciato.



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE PART. 228 SUB.8



Stralcio PRG comune di Monasterace

DI MONASTERACE MARINA  
 NUOVI INSEDIAMENTI

RAPP. 1:2000

	EDILIZIA DI RISTRUTTURAZIONE
	EDILIZIA DI COMPLETAMENTO
	VERDE DI RISPETTO STRADALE
	EDILIZIA INTENSIVA
	EDILIZIA SEMINTENSIVA
	EDILIZIA ESTENSIVA A 100/18
	EDILIZIA ESTENSIVA B 080/165
	ZONE SOGGETTI A P.P.
	EDILIZIA OSPEDALIERA
	EDILIZIA SCOLASTICA
	CONSOLIDAMENTO E DIFESA DELLE AREE URBANIZZATE E URBANIZZABILI IN SUBORDINAZIONE
	EDILIZIA PUBBLICA
	EDILIZIA SOVVENZIONATA E CONVENZIONATA (167)



Dalla documentazione inviata dall'ufficio tecnico preposto è emerso, inoltre che il 21 giugno del 1969 il Comune di Monasterace autorizzava l'abitabilità del fabbricato di nuova costruzione.

*Per quanto concerne l'accatastamento, l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Urbano, come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente relazione, per cui non è necessario procedere all'accatastamento.*

#### 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chiedi 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;*

Dalle indagini e dal sopralluogo effettuati, il CTU ha avuto modo di constatare l'effettivo stato di possesso del bene da parte del debitore esecutato che utilizza l'immobile identificato alla part.Illa 78 sub 3 come abitazione anche se la signora ha dichiarato di permanere per alcuni periodi presso una casa di riposo. Mentre per l'unità immobiliare identificato al n° di part.Illa 228 sub 3 all'attualità l'appartamento non risulta occupato da terzi anche perché come evidenziato in precedenza l'immobile è oggetto di un importante intervento di ristrutturazione.

#### 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;*

Sull'immobile identificato come UNITÀ IMMOBILIARE n.1 non gravano vincoli di natura condominiale, ne vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

Mentre sull'immobile identificato come UNITÀ IMMOBILIARE n. 2 essendo di fatto un condominio gravano vincoli di natura condominiale.

#### Quesito F

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

*Dalle indagini effettuate non sono stati rilevati vincoli di natura storico artistico o alberghieri, ne tantomeno 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;*

Le formalità che saranno cancellate o regolarizzate con l' eventuale vendita degli immobili a cura e a spese della procedura esecutiva saranno le seguenti:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 11.10.2023 ai nn. 19468/14637, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.09.2023, Tribunale di Locri, rep. n° 1066, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto Beni di [REDACTED] di piena proprietà:
  - Abitazione di tipo economico (A3) in Monasterace SS 110 foglio 14 particella 78 sub.3
  - Abitazione di tipo economico (A3) in Monasterace via Aspromonte foglio 14 particella 228 sub.8

Per quanto è stato possibile accertare non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale oltre quelli annoverati a quanto di seguito riportato, che comunque verranno regolarizzate con l'eventuale vendita degli immobili.

**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;*

L'immobile pignorato fa parte di un condominio composto da 6 unità, pertanto le spese fisse di gestione sono le seguenti:

**Quota da bilancio preventivo individuale (2023) euro 387,23**

**Le spese condominiali all'attualità che non risultano pagate sono le seguenti:**

Bilancio consuntivo 2023 residuo da pagare	euro 189,83.
Bilancio consuntivo 2022	- euro 47,41

Mentre per le spese straordinarie già deliberate :

pratica ENEL PER FOTOVOLTAICO addebitati sul Cc condominiale	euro 122,00
--	-------------

Aumento di potenza del contatore del condominio da 1.5 kw a 20 kw. da quantificare sulla base di preventivi richiesti dall'amministratore del condominio.

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato su spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

**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;*

Il diritto sul bene del debitore è di piena proprietà a favore di :

- [REDACTED]

**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 dell'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 dell'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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Dall'analisi della documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi rilasciati di ogni fabbricato indagato non risultano opere realizzate in difformità ai progetti presentati.

**Quesito K**

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

L'immobile identificato alla part.IIa 78 sub 3 non è dotato di attestazione di prestazione energetica.(APE)

Tuttavia l'attestato di prestazione energetica è CONDIZIONE imprescindibile per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. La normativa vigente in materia inoltre, ha confermato l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica agli atti di compravendita o trasferimento di immobili. Tale Attestato di certificazione, dovrà e potrà essere rilasciato solo ed esclusivamente da tecnici abilitati allo svolgimento della professione di Architetto o di Ingegnere, o Termotecnico, come previsto dalla normativa vigente in materia. Mentre per quanto concerne nello specifico l'immobile identificato alla part.IIa 228 sub 8 essendo oggetto di intervento di riqualificazione energetica, a fine lavori l'immobile dovrà essere dotato 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 di 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 in 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);*

### CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Per quanto concerne la determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, la metodologia estimativa adottata è quella comune della **comparazione diretta**, che si basa sulle caratteristiche proprie del fabbricato e le quotazioni ricorrenti nella zona.

Tale procedimento ha comportato la comparazione diretta dei beni, oggetto di stima, con altri beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato nella stessa piazza ed in regime di libero mercato.

Le informazioni e i dati raccolti per l'elaborazione della stima sono stati ottenuti in seguito ad alcune indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, convalidati successivamente dal riscontro di valori di compravendita noti in virtù di altre alienazioni di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Tutti i dati sono stati successivamente confrontati con quelli forniti dalla Banca dati delle **Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio** e sottoposti a calcolo per ottenere un valore medio.

*Per "valore di mercato si intende il prezzo al quale un bene immobiliare puo' essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, presupponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, tali che entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato" .*

Fatta questa premessa, è possibile affermare che non esiste un prezzo o meglio un **valore monetario oggettivo ed unico** da attribuire ad un immobile, ma è ragionevolmente più corretto ricercare **il valore più probabile** di un determinato bene.

Inoltre bisogna tenere presente che il valore commerciale di un immobile, varia da luogo a luogo ed anche nello stesso luogo possono sussistere delle condizioni o fattori caratteristici dell'oggetto, che determinano una differenziazione nella valutazione.

Detti fattori, rientrano nella sfera delle **caratteristiche intrinseche** quali:

- la conformità alle normative vigenti,**
- le condizioni climatiche della zona,**
- l'aspetto estetico della costruzione,**
- la presenza di corti o giardini annessi;**

e in quella delle **caratteristiche estrinseche** quali:

- la salubrità dei luoghi,**
- l'ubicazione rispetto a strade, piazze o altre vie di comunicazione**
- la presenza di servizi pubblici.**

Infine, sul valore finale dell'immobile pesa anche lo stato di conservazione del manufatto nonché l'epoca di costruzione dello stesso.

#### Determinazione del valore medio di mercato

Una volta analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si procede nell'individuazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie commerciale.

Per la tipologia dei beni qui indagati, si è ritenuto necessario in aggiunta dover ricorrere all'uso del procedimento **a punti di merito o a valori tipici**.

Tale procedimento è finalizzato a valutare il più probabile valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale mediante opportune detrazioni percentuali.

#### UNITÀ IMMOBILIARE n.1

##### Valore calcolato con l'ausilio dei coefficienti di merito

I coefficienti di merito attribuibili al seguente bene economico distinti per caratteristiche proprie e oggettive sono le seguenti:

Coefficienti di valutazione considerati:

- **Caratteristiche posizionali medie – 1,00 (zona centrale);**
- **Caratteristiche ambientali intrinseche – 0,95 (medie);**
- **Caratteristiche tecniche e funzionali – 0,95 (medie );**
- **Caratteristiche tipologiche – 1,00 (fabbricato di tipo economico);**
- **Stato di conservazione e manutenzione – 0.95 (medio);**

- *Vetustà fisica – 0,80 (fabbricato oltre 40 anni );*
- *Caratteristiche ambientali estrinseche – 0,95 (medie).*

Il metodo di stima adottato che segue la metodologia per coefficienti di merito, si basa sulla determinazione del “ **costo a metro quadro di superficie commerciale**”, intendendo per superficie commerciale, la superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali ed interni; **considerando per intero la superficie utile e riducendo con appositi indici le superfici accessorie.**

Alla luce di quanto esposto la consistenza dell'unità immobiliare è così riassumibile.

**Unità immobiliare part.IIa 78 sub3 piano terra:**

**Superficie Commerciale ( NORMA UNI 10750)**

Superficie commerciale piano secondo mq. 166,90 x 1,00 =	mq 166,90
Superficie accessoria (forno + rip.) mq (5.30+2.00) x 0,25 =	mq 1,80
Superficie area scoperta circa mq 215,00 x 0,10 =	mq 21,50
<b>Superficie commerciale totale =</b>	<b>mq 190,20</b>

Tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente, nonché dall'andamento generale del mercato immobiliare che tende ad inizio anno all' incremento dei valori intorno al 5%, il valore unitario, scaturito dalle analisi di mercato e dai dati forniti dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio, nell'area di ubicazione dell'immobile di cui trattasi, risulta compreso tra **650 e 850 €/ mq**, mentre dalle fonti indirette, (quotazioni ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate riferimento 2023), il valore risulta compreso, per i fabbricati residenziali di tipo economico nella zona di ubicazione dell'immobile, tra **510 e 720 €/ mq ; pertanto operando un calcolo per ottenere un valore medio più attendibile si è giunti ad un valore compreso tra: 750 e 615 €/ mq dal quale scaturisce il valore medio unitario di € 682,5 al metroquadro.**

Tale valore medio unitario viene sottoposto a correttivo mediante l'ausilio dei coefficienti di merito di cui sopra, pertanto il calcolo risulta essere il seguente:

$$\underline{\underline{\text{€ } 682,50 \times ( 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,95 ) = \text{€ } 443,63 \text{ mq}}}$$

$$\underline{\underline{\text{Valore della superficie commerciale totale mq } 190,20 \times \text{€ } 443,63 = \text{€ } 84.378,43}}$$

***Per arrotondamento***

**€ 84.400,00**

Pertanto alla luce dei calcoli e dei raffronti riportati, si ottiene un valore complessivo dell'  
UNITÀ IMMOBILIARE n.1 pari a: **€ 84.400,00**



UNITÀ IMMOBILIARE n.2Unità immobiliare part.IIa 228 sub 8 piano terzoSuperficie Commerciale ( NORMA UNI 10750)

Superficie commerciale piano secondo mq. 110,00 x 1,00=	mq 110,00
---	-----------

Superficie accessoria (cantina) mq 15,35 x 0,25 =	mq 3,84
---	---------

<u>Superficie commerciale totale UNITÀ IMMOBILIARE 2</u>	<u>=</u>	<u>mq 113,84</u>
--	----------	------------------

Tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente, nonché dall'andamento generale del mercato immobiliare che tende ad inizio anno all' incremento dei valori intorno al 5%, il valore unitario scaturito dalle analisi di mercato e dai dati forniti dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio, nell'area di ubicazione dell'immobile di cui trattasi, risulta compreso tra **650 e 850 €/ mq** mentre dalle fonti indirette, (quotazioni ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate), il valore risulta compreso, per i fabbricati residenziali di tipo civile nella zona di ubicazione dell'immobile, tra **590 e 840 €/ mq; pertanto operando un calcolo per ottenere un valore medio più attendibile si è giunti ad un valore compreso tra: 750 e 715 €/ mq dal quale scaturisce il valore medio unitario di € 732,50 al metroquadro.**

Tenendo conto della fattispecie di unità immobiliare soggetta ad intervento di riqualificazione energetica, si presuppone un miglioramento delle caratteristiche intrinseche dell'immobile nello specifico e dell'intero condominio, pertanto i Coefficienti di merito da considerare saranno i seguenti:

- *Caratteristiche posizionali medie – 1,00 (zona centrale);*
- *Caratteristiche ambientali intrinseche – 1,25 (normali);*
- *Caratteristiche tecniche e funzionali – 1,25 (normali );*
- *Caratteristiche tipologiche – 1,25 (fabbricato di tipo civile);*
- *Stato di conservazione e manutenzione – 0,95 (medio);*
- *Vetustà fisica – 0,80 (fabbricato oltre 40 anni );*
- *Caratteristiche ambientali estrinseche – 0,95 (medie).*

Il valore dell'immobile prendendo in considerazione il valore medio con l'ausilio dei coefficienti di merito è pari a:

**€ 732,50 x ( 1,00 x 1,25 x 1,25 x 1,25 x 0,95 x 0,80 x 0,95 ) = € 1.032,94mq**

**Valore della superficie commerciale totale mq 113,84 x € 1032.94 = € 117.589,89**

Dalla suddetta stima si detraggono le spese condominiali ordinarie e straordinarie all'attualità non pagate che ammontano a:

spese ordinarie:

euro 189,838 (residuo anno 2023) – 47,41 (anno 2022)=	euro 142,42
---	-------------

spese straordinarie(attualità):

pratica ENEL PER FOTOVOLTAICO addebitati sul Cc condominiale euro 122,00

Per un totale di euro 264,42

Pertanto alla luce dei calcoli e dei raffronti riportati, si ottiene un valore complessivo dell'  
UNITÀ IMMOBILIARE n.2 € 117.589,89 - € 264,42= € 117.352,47

**Per arrotondamento**

**€ 117.400,00**

Il valore complessivo dell' UNITÀ IMMOBILIARE n.2 è pari a: **€ 117.400,00**

Per quel che concerne "...il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali ed i prezzi per ciascun lotto" si può affermare che, dalla valutazione delle caratteristiche tecniche, topografiche, strutturali, funzionali ed ambientali degli immobili di interesse, è conveniente vendere gli immobili in due lotti.

Pertanto la proprietà potrà essere alienata secondo il presente:

**QUADRO RIASSUNTIVO**

Tipologia descrizione	Superficie	Valore in Euro
<p style="text-align: center;"><b>Lotto 1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Comune di Monasterace Marina</b> <b>UNITA' IMMOBILIARE 1</b> <b>Immobile NCEU fgl 14 p.Ila 78 sub. 3 piano terra</b> Abitazione indipendente di tipo economico con accesso pedonale su corte da via Aspromonte e carrabile da via SS 110 . Cat. A3 consistenza 7 vani, classe 1 P.T. rendita cat. € 209,68</p>	Mq 190,20	<p>Totale <b>€ 84.400,00</b></p> <p style="text-align: center;"><b>QUOTA DI PROPRIETA'</b></p> <p style="text-align: center;">_____</p>
<p style="text-align: center;"><b>Lotto 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Comune di Monasterace Marina.</b> <b>UNITA' IMMOBILIARE 2</b> <b>Immobile NCEU fgl 14 p.Ila 228 sub. 8 piano terzo</b> Appartamento, ubicato al piano terzo di un maggiore fabbricato condominiale con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari, oltre vano cantina ubicato al piano seminterrato. Accesso da via Aspromonte. Cat. A3 consistenza 6,5 vani, classe 3, 3° P rendita cat. € 268,56</p>	Mq 113,84	<p>Totale <b>€ 117.400,00</b></p> <p style="text-align: center;"><b>QUOTA DI PROPRIETA'</b></p> <p style="text-align: center;">_____</p>

**TOTALE ricavabile dalla vendita dei lotti € 201.800,00**

**Quesito M**

*per i fabbricati, redigere le piante planimetriche;*

Per gli immobili in oggetto il C.T.U. ha eseguito il rilievo e redatto le piante planimetriche, in scala 1:100, da cui è possibile rilevare, le superfici e le destinazioni d'uso dei singoli vani.

**Quesito N**

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

Fatti gli accertamenti del caso, si precisa che, il trasferimento della titolarità dei beni d'interesse, non implica l'applicazione dell' IVA, in quanto trattasi di soggetto privato.

**Quesito O**

*formuli tempestiva istanza di rinvio dell'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;*

Non è stato necessario formulare alcuna istanza di rinvio in quanto il deposito è avvenuto entro i termini prefissati.

**Quesito P**

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

Tipologia descrizione	Superficie	Valore in Euro
<b>LOTTO 1</b>		
<b>Comune di Monasterace Marina</b>	Mq 190,20	<b>Totale € 84.400,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE 1</b>		<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
Immobile censito al NCEU Foglio 14 particella 78 subalterno 3, Cat. A3 consistenza 7 vani, classe 1, rendita catastale € 209,68. Abitazione di tipo economico con accesso pedonale su da via Aspromonte e carrabile da SS 110, ubicata al piano terra di un fabbricato indipendente con corte .		<b>Quota 1/1</b>
<b>LOTTO 2</b>		
<b>Comune di Monasterace Marina</b>	Mq 113,84	<b>Totale € 117.400,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE 2</b>		<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
Immobile censito al NCEU Foglio 14 particella 228 subalterno 8, Cat. A3 consistenza 6,5 vani, classe 3, rendita catastale € 268,56. Abitazione di tipo civile ubicata al piano terzo di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari, oltre vano cantina ubicato al piano seminterrato. Accesso da via Aspromonte.		<b>Quota 1/1</b>

**Quesito Q**

*terminata la relazione, ( da depositarsi entro l'udienza ) ne invii copia ai creditori precedenti ed 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.*

Si allega attestazione dell'invio della copia della perizia al creditore precedente ed al debitore.

**Quesito R**

*Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

Il sottoscritto CTU conferma la propria presenza all'udienza stabilita per rispondere all'osservazioni, eventualmente formulate secondo le modalità sopra indicate.

**CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni, dei raffronti e dei calcoli di cui è stato fornito resoconto, si conclude che il valore di stima complessivo degli immobili di proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] (quota 1/1) è :

Immobili in Monasterace fgl 14

- part.IIa 78 sub. 3 - UNITA' IMMOBILIARE 1
- part.IIa 228 sub. 8 – UNITA' IMMOBILIARE 2

<u>Valore complessivo di stima</u>	<b>€ 201.800,00</b>
------------------------------------	---------------------

Il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione, che si compone di pagine n° 27 i relativi allegati e il verbale di sopralluogo, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Tanto in conoscenza la sottoscritta ha accertato.

Siderno 19 Gennaio 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Lucia Saccà

