



**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**n. R.G 53/2021**

**Giudice Es.: Dottoressa Martina Castaldo**

TRA: BANCA POPOLARE DI SONDRIO

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL  
GIUDICE**

**Nomina**

Il sottoscritto, Geom. Pianificatore Urbanista Gianfranco Arone, con studio tecnico in Locri alla Via G. Marconi n° 25, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con N° 2652, al collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Reggio Calabria al n. 2506, ed a quelli dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Locri, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice D.ssa Martina Castaldo, nell'esecuzione immobiliare n° 53/2021, a tal fine ha presentato giuramento di rito in data 14/12/2021

**Quesiti**

I quesiti formulati dal giudice in data 30.11.2021 sono:

- a) *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), 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 restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici od 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 eventuale 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 sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. Ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 , n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.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 5 anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto per la demolizione);

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

**l)** determini il valore commerciale 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 i 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 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 )** formulati **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

**p )** terminata la relazione ( da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta

ordinaria;

**q)** depositi senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, dvd) preferibilmente in formato word per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

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

### **Premessa:**

Per l'espletamento del suddetto incarico sono state fissate le operazioni peritali per giorno 22.02.2022 alle ore 9:30, presso l'immobile oggetto di esecuzione, previa convocazione alle parti mediante comunicazione via pec e raccomandata.

Come si può evincere dall'allegato verbale di sopralluogo oltre allo scrivente e ad il mio collaboratore, Geom. Gianluca Armocida, era presente il signor [REDACTED] nella qualità di incaricato dalla signora [REDACTED], proprietaria del fabbricato in oggetto.

### **Operazioni Peritali**

Lo scrivente, al fine di evadere l'incarico conferitomi, ho eseguito il rilievo metrico e topografico, con strumentazione di precisione GPS, successivamente ho effettuato il rilievo fotografico e terminato alle ore 11:20 le operazioni di sopralluogo.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è stato accessibile in ogni suo spazio e pertanto è stato possibile eseguire tutte le operazioni di rilievo.

### **Risposta ai quesiti:**

- a)** Al fine di verificare la completezza ipocatastale lo scrivente ha effettuato una ricerca ed ha evidenziato che la proprietà in favore della signora [REDACTED] non era ancora stata trascritta a seguito di sentenza di trasferimento immobili, riferita appunto all'intero fabbricato identificato al foglio 15 particella 274 sub 4. Sulla base di quanto sopra esposto, al fine di avere la corretta intestazione sulla visura catastale, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la voltura della trascrizione

in data 08/03/2022, a seguito dell'inoltro della domanda di voltura, registrata al prot. RC0031785.

Come si evince dall'allegata visura catastale, adesso l'immobile risulta regolarmente intestato alla signora [REDACTED] nata nel Regno Unito il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]

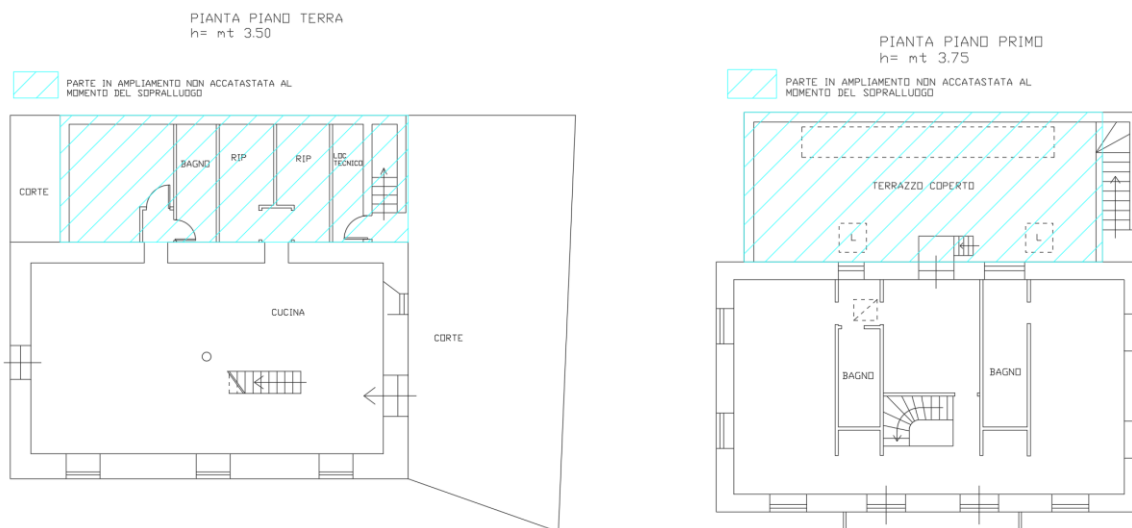
b) Come si può evincere dagli allegati elaborati grafici, al momento del sopralluogo, il fabbricato rispetto alla planimetria catastale risulta difforme, difatti oltre al corpo di fabbricato principale di remota costruzione, al piano terra è presente una zona notte di mq 40,75 che ospita:

- Camera da letto di mq 12.85;
- Bagno di mq 5.40;
- Ripostiglio di mq 6.80;
- Ripostiglio di mq 6.45;
- N° 2 disimpegni di mq 1,15 ciascuno.

Al piano primo, in ampliamento rispetto alla planimetria catastale, è presente un terrazzo coperto in corrispondenza dell'ampliamento sopra descritto, dalla quale si accede, sia dall'esterno mediante una scala, sia dalla camera da letto centrale del piano primo.

Vista la difformità su indicata, lo scrivente, per come indicato al quesito C, ha provveduto all'accatastamento di quanto non censito mediante redazione di tipo mappale in ampliamento n° 75097 del 14/06/2022 e successiva pratica docfa per la corretta rappresentazione dell'intero fabbricato n° RC0078001 del 23/06/2022.

Il fabbricato limita a sud-ovest con cortile di proprietà, a nord con proprietà [REDACTED], a nord-est con proprietà [REDACTED], e sud con cortile di proprietà.



Per quanto concerne il limite nord con proprietà [REDACTED], è presente una porzione di terreno di mq 63, in proprietà signora [REDACTED] non ancora regolarizzata con frazionamento e rogito notarile, difatti, dalla sovrapposizione con lo stralcio catastale, detta porzione di terreno ricade nella particella n° 485 di proprietà [REDACTED].

### FABBRICATO P.LLA N° 274 DI PROPRIETA' Martin Janet Taylor

Limite catastale



L'immobile oggetto della presente, allo stato di fatto, risulta ultimato in ogni sua parte, con rifiniture del tipo pregiate ed infissi in legno.

Gli impianti sono tutti conformi alle vigenti norme e realizzati a regola d'arte, con impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento.

La pavimentazione al piano terra è costituita da marmo, mentre al piano primo da parquet.

La copertura è realizzata con struttura portante in legno lamellare e mando di tegole tipo coppo.

Il piano terra, oltre al su indicato ampliamento, ospita una zona giorno di mq 77.65, mentre al piano primo è presente una zona notte, costituita da:

- Camera da letto di mq 19.80;
- Camera da letto di mq 21.00;
- Camera da letto di mq 10.55;
- Bagno di mq 6.30;
- Bagno di mq 3.95;
- Disimpegno per mq 5.50.

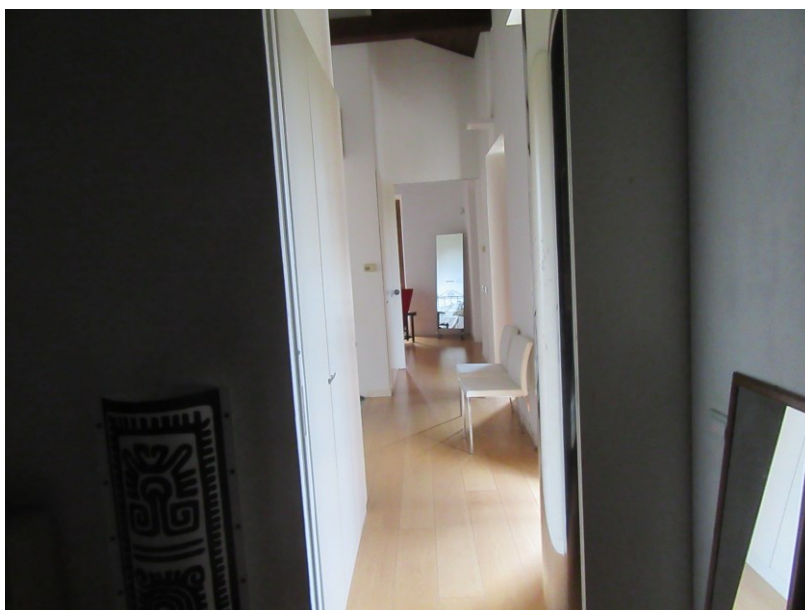
Dal disimpegno del piano primo, mediante una botola, si ha accesso ad un sottotetto praticabile adibito a ripostiglio di mq 25.80.

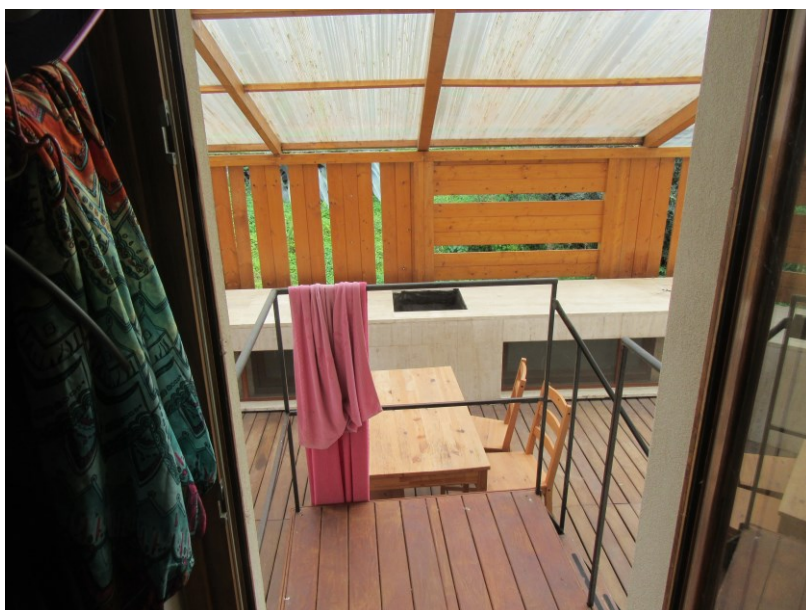
Vista interna fabbricato















Porzione di corte in possesso [REDACTED] che sulla mappa ricade sulla particella n° 485 di proprietà [REDACTED]

**C)** l'intestazione catastale dell'immobile identificato catastalmente al foglio di mappa n. 15 p.la 274 sub 4 è:

[REDACTED] Proprieta' 1/1

Come descritto in precedenza, il fabbricato, rispetto a quanto censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Reggio Calabria, presentava l'ampliamento che ospita la zona notte al piano terra ed il terrazzo coperto al piano

primo.

in riferimento a detta difformità, lo scrivente ha provveduto all'accatastamento dell'ampliamento, inoltrando al catasto tipo mappale prot. 75097 del 14/06/2022 per l'inserimento in mappa dell'intero fabbricato e successiva pratica docfa prot. Rc0078001 del 23/06/2022 per la registrazione della planimetria che rispecchia quanto realizzato in loco.

Per quanto riguarda i titoli abilitativi riferiti all'intero immobile, lo scrivente ha fatto richiesta di copia al comune di Marina di Gioiosa Ionica, in quanto il signor Roberto Scarfò, presente durante le operazioni di sopralluogo, mi informava che era stata inoltrata al comune dallo stesso, DIA per la ristrutturazione del fabbricato esistente e DIA per la costruzione di un parcheggio con struttura in C. A. tra l'anno 2004 e 2005. Il comune, con riscontro inoltrato via pec il 30/12/2022, richiedeva la proroga di giorni 30 al fine di consentire ulteriori ricerche, in quanto in archivio non vi era la presenza di alcun fascicolo riferito al fabbricato (vedi comunicazione allegata).

A tutt'oggi, il comune non ha fornito allo scrivente nessun'altra comunicazione in merito a quanto richiesto.

- d)** L'immobile al momento del sopralluogo non era occupato da terzi.
- e)** Non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.
- f)** Gli immobili non sono sottoposti a nessun vincolo, nè storici, artistici, alberghieri e urbanistici;
- g)** Non risultano vincoli e oneri di natura condominiale;
- h)** Non essendo condomio, non risultano spese fisse di gestione o manutenzione da associare all'immobile oggetto di esecuzione;
- i)** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico
- j)** Non sono stati reperiti titoli abilitativi che dimostrino o meno la presenza di opere abusive.
- k)** Il fabbricato in oggetto non è munito di attestazione di prestazione energetica, ma può essere redatto;

l) Si ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sulla base degli elementi reperiti e sentiti gli operatori del luogo. La stima per comparazione consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno contattare direttamente alcune Società Immobiliari della zona nonché delle Agenzie specializzate, per attribuire un giusto valore di mercato. Tenendo in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano l'immobile, il valore è come di seguito indicato nella sottostante tabella:

Proprietà	foglio	p.lla n.	SUB	Categoria	Piano	Sup.Lorda mq	€/mq	totale €
	15	274	4	A2 classe 01	T	149	1.600,00	238.400,00
	15	274	4	A2 classe 01	1	103	1.600,00	164.800,00
	15	274	4	Terrazzo coperto	1	52	500,00	26.000,00
	15	274	4	cortile	T	160	60,00	9.600,00
					totale mq	464	Totale	<b>438.800,00</b>

Il valore complessivo del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è di

**€ 438.800,00.**

Vista la tipologia costruttiva del fabbricato, trattandosi di villino, secondo il proprio parere non si può dividere in lotti.

m) Le planimetria del piano primo e secondo sono state redatte a seguito di rilievo metrico

n) L'immobile oggetto di perizia non è assoggettabile ad IVA;

Tanto doveva lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli.

Locri 20.02.2023

Il C.T.U

Dott. Pian. Urb. Gianfranco Arone