

Studio Tecnico Ingegneristico

Ing. Giuseppe Paolo Cataldo

C.da Cavuria n. 2 89040 Gerace (RC) Cell. 349-5046211 e-mail: joe.cataldo@tiscali.it

Pec: giuseppepaolo.cataldo@ingpec.eu

Tribunale di Locri

Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 91/2012
Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. e Boero Bartolomeo c/o
XXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione

Dott. Sergio Malgeri

OGGETTO: Relazione tecnica d'ufficio relativa al Proc. Esec. Imm. N. 91/2012

Il Tecnico
Ing. Giuseppe Paolo Cataldo

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo immobiliare n. 91/2012 R. Es. IMM. promosso dalla **Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. e Boero Bartolomeo S.p.A.** (creditori procedenti), contro **XXXXXXXXXX**

– G. Es. dott. **Sergio Malgeri** –

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Sergio Malgeri, con ordinanza del 02.08.2013 nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Cataldo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n.A3047, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma del 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 in data antecedente al pignoramento, ove non risulti possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente: 1. La tempestività della domanda di sanatoria. 2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33). 3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione. 4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n 47/85. 5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato. 6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune. 7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria. Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare: 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori. 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.). 3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 c. 13° e seguenti. Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n.269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene. In caso di abuso assolutamente non sanabile, determini il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso sino alla demolizione;
- f) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica ed eventualmente quantifichi i costi per adeguarlo a tal fine e per acquisire detta certificazione;
- g) Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;
- h) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- i) Evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli e 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;

- j) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- k) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- l) Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;
- m) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA;
- n) Formuli **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 delle parti;
- o) 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi.
- p) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) 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;
- q) Compaia alle predetta udienza, al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub n).

Premesso:

- Che Il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data **19/09/2013**;
- Che il sottoscritto CTU presentava in data 27/01/2014 istanza di proroga per l'espletamento dell'incarico in quanto per disguidi materiali non è stato possibile visionare per tempo il fascicolo processuale;
- Che il G. Es. concedeva proroga del termine per l'espletamento dell'incarico assegnatoli sino a 45 gg prima dell'udienza del 14/07/2014 (termine corrispondente alla data del 30/05/2014);
- Che il CTU comunicava al debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXXXX con raccomandata a/r 14933610118 – 5 la nomina di CTU nonché la data per il primo sopralluogo fissata per il giorno 14/03/2014 alle ore 09.30; mentre ai legali di parte attrice con lo comunicava PEC;
- Che il giorno 14/03/2014 alle ore 9.30 si presentava preso gli immobili citati nell'atto di pignoramento situati in contrada Monserrato nel Comune di Gerace e che sul posto fino alle ore 10.30 non si è presentato nessuno.
- Che con nota del 18/03/2014 il CTU relazionava al G. ES. l'assenza del debitore esecutato e quindi il mancato accesso per visionare gli immobili in oggetto di esecuzione.
- Che con nota del 26/05/2014 il G. ES. nominava custode dei beni pignorati l'Avv. Nicola Tallarida il quale mi contattava telefonicamente avvisandomi che il giorno 03/07/2014 si sarebbe proceduto all'accesso e quindi alla visione dei beni pignorati.
- Che il giorno 03/07/2014 alle ore 11.00 si sono visionati i beni pignorati svolgendo le operazioni di rito come riportato anche nel verbale di sopralluogo.

- Che in data 08/07/2014 il sottoscritto CTU presentava richiesta di proroga dei termini di presentazione dell'elaborato peritale non avendo i tempi tecnici per l'elaborazione della stessa per l'udienza del 14/07/2014.
- Che il G. ES. nell'udienza del giorno 14/07/2014 concedeva la proroga richiesta e fissava il deposito dell'elaborato peritale 45 gg prima dell'udienza del 12/01/2015 (termine corrispondente alla data del 28/11/2014).

Premesso quanto sopra ed esaminati gli atti di causa, eseguiti i necessari accertamenti presso i Pubblici Uffici (Comune di Gerace – Ufficio Tecnico, Agenzia del Territorio di Reggio Calabria -Catasto urbano), effettuate opportune ricerche presso le agenzie immobiliari della zona, acquisiti tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico e tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, il sottoscritto CTU presenta la propria

RELAZIONE PERITALE

Con la quale risponde puntualmente ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

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

Il sottoscritto, esaminata la documentazione ipocatastale agli atti, pur trovandola completa, ha ritenuto di dover procedere al relativo aggiornamento, dato il lasso di tempo trascorso, per cui ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria - sezione Conservatoria RR.II. e sezione Catasto, la seguente documentazione: ispezione ipotecaria, mappe censuarie, visure catastali e planimetrie relative agli immobili oggetto della procedura esecutiva, che vengono riportate in allegato (**AII. B**).

Quesito b) : *descrive 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;*

Descrizione dei beni:

I beni pignorati sono ubicati in contrada Monserrato nel Comune di Gerace (RC) e sono composti sia da terreni che da fabbricati.

I fabbricati citati nell'atto di pignoramento sono individuati in Catasto al foglio 25 particella n. 713 sub 1 e 2, e particella 714 sub 1 e intestati a xxxxxxxx (**AII. B**). Il primo fabbricato individuato nel Catasto al foglio di mappa n. 25 particella n.713 sub 1 Cat. A/2 classe 2 consistenza vani 15 e sub 2 è formato da due livelli abitativi, di cui: piano seminterrato (205 mq) e piano terra (95 mq), collegati da scala interna. Il fabbricato al piano terra è collegato a un terrazzo esterno di 155 mq. Tutto l'immobile ha una superficie totale di 300 mq (terrazzo escluso). La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e tutta la struttura internamente è rifinita con intonaco, pavimenti, impianto elettrico ed idraulico, servizi ed arredi, l'esterno dell'immobile è rivestito in pietra muraria e anche esternamente è presente una scala che collega il piano seminterrato al piano terra. Il seminterrato è composto 3 camere da letto matrimoniali con annessi servizi igienici, salone, cucina, soggiorno ed un bagno che funge anche da lavanderia.

Tutte le camere da letto, soggiorno e salone sono dotate di finestre a balcone in legno che assicurano una sufficiente aerazione. **(foto 1- 13)**

Il piano terra collegato al seminterrato da scala interna individuato nel Catasto al foglio di mappa n. 25 particella n.713 sub 2 classe 2 e intestato a xxxxxxxx è composto da 2 bagni, 4 camere da letto, un ripostiglio e corridoio, e finestre che assicurano una sufficiente aerazione. **(foto 14 - 23)**

Faccio inoltre presente che per quanto riguarda il piano terra del fabbricato riportato al Catasto al foglio 25 part. n. 713 sub 2 i dati di classamento riportati nella visura che sono (cat. C/6 mq 40) non corrispondono invece allo stato reale, infatti, come sopra scritto è adibito ad uso di civile abitazione con camere da letto e servizi per una superficie di 95.50 mq.

Il secondo fabbricato attiguo al primo è individuato nel catasto al foglio mappa 25 particella n. 714 sub 1 **(All. B)** ed è formato da una struttura in cemento armato con copertura a 4 falde in tegole, adibito a garage e deposito per una superficie di mq 50. **(foto 24 - 25)**

Gli altri immobili pignorati riportati al Catasto al foglio 25 part. n. 345, 579, 692, 693, 703, 577, 578, 696, 698, 700 e intestati a xxxxxxxxxx, sono terreni che confinano con il fabbricato e presentano un andamento piano altimetrico variegato e sono coltivati ad uliveto con un estensione pari a 4860 mq. **(foto 26)**

La parte di terreni che confina con la strada comunale denominata "Monserrato" è recintata con un muro formato da blocchi di cemento con paletti e rete metallica e l'accesso è garantito da un cancello in ferro che è anche l'ingresso principale per accedere agli immobili oggetto di pignoramento.**(foto 27)**.

I terreni ed i fabbricati di cui sopra è riportati nell'atto di pignoramento confinano a sinistra (guardando il fabbricato dal davanti) con la strada comunale denominata "Monserrato", mentre sul lato destro con una strada interpodereale, mentre, sul lato nord confina con le particelle n. 701, 715, intestate a xxxxxx, e 722 intestate a xxxxxx, sul lato sud confina con le particelle n. 365 intestato a xxxxxxxxxx e con la particella n. 627 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. **(All. C)** .

Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento, richiesto dalla **Banca Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana** e dalla **Boero Bartolomeo S.p.A.** venivano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili, appartenenti a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- 1) *Immobile composto da piano seminterrato e piano terra collegato da scala interna, sito in Via Monserrato nel Comune di Gerace (RC) di mq 305.5 , riportato in catasto nel **foglio25, part. 713 sub 1, sub 2***
- 2) *Immobile adibito a deposito e garage, sito in Via Monserrato nel Comune di Gerace, di mq 50, riportati in catasto nel **foglio 25, part. 714 sub 1.***
- 3) *Terreni coltivati ad uliveto siti in c.da Monserrato per un totale di mq 4.860 .riportati in catasto nel **foglio 25, part. 345, 579, 692, 693, 703, 577, 578, 696, 698, 700.***

I beni riportati nell'atto di pignoramento **corrispondono alla situazione attuale.**

Quesito 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.*

I beni compresi nel pignoramento sono attualmente identificati nel NCEU al foglio di mappa n. 25 del Comune di Gerace, particella n.714 sub 1 e particella n. 713 sub 1 e sub 2, costituita da un seminterrato ed un primo piano ed un fabbricato attiguo come sopra descritti, si riporta in allegato visura catastale per ognuno di essi e relativo estratto di mappa (**AII. B**). Faccio inoltre presente che per quanto riguarda il piano terra del fabbricato riportato al Catasto al foglio 25 part. n. 713 sub 2 i dati di classamento riportati nella visura sono (cat. C/6 mq 40), i quali non corrispondono invece allo stato reale, infatti, come sopra scritto è adibito ad uso di civile abitazione con camere da letto e servizi e superficie di 95.50 mq.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune Gerace, risulta che una parte di fabbricato è stato costruito abusivamente e che veniva presentata presso il Comune di Gerace domanda di concessione in sanatoria prot. n. 1710 del 29/03/1995 a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx (padre di xxxxxxxxxxxxxxxx), successivamente veniva rilasciata Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot. n. 4947 del 12/08/2003 sempre per il fabbricato oggetto di istanza in sanatoria prot. n.1710, avendo ottenuto il parere della Sovrintendenza ai Beni Culturali. (**AII. D**)

In data 19/01/2005 a seguito di una verifica fatta da parte di agenti del Corpo Forestale dello Stato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gerace allo scopo di accertare l'esistenza di licenze e/o concessioni edilizie a nome di xxxxxxxxxxxxxxxx (padre di xxxxxxxxxxxxxxxx) è stato effettuato un sopralluogo sia da parte degli agenti del Corpo forestale che dei tecnici dell'Ufficio Comunale ed in quest'occasione si è riscontrata la realizzazione di opere eccedenti a quelle autorizzate senza le necessarie autorizzazioni, quindi abusive, e si è preposta l'emissione di ordinanza di demolizione. (**AII. D**)

Si precisa, che non sono stati presentati certificati di agibilità e/o usabilità.

Nella domanda di concessione in sanatoria di cui sopra presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Gerace sono presenti agli atti dell'ufficio i seguenti documenti: (**AII D**);

- modello di domanda;
- copie ricevute versamenti del pagamento dell'intera oblazione;
- copia accertamento opere abusive.

Si precisa, che non sono stati presentati certificati di agibilità e/o usabilità.

L'immobile risulta censito.

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 alla esistenza di contratti in data antecedente al pignoramento.*

.Gli immobili **non** sono occupati ne dal debitore esecutato ne risulta in possesso o ad uso ad altre persone.

Quesito e) : *previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente: 1) La tempestività della domanda di sanatoria. 2) L'inesistenza di opere suscettibili di sanatoria (L. 47/85, art. 33). 3) L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione. 4) L'esistenza o no di vincoli di cui all'art.32 c. III L. 47/85. 5) In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato. 6) La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del Comune. 7) Se il Comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria. Per i soli casi di istanza di sanatoria edilizia ex L.724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare: 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori. 2) Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della L.724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt.416 bis, 648 bis e ter c.p.). 3) Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla L. 724/94, art. 39 co. 13 e seguenti. Ancora per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o di nullità della stessa verificare la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento agli artt.17 co.5 e 40 co.6 della L. 47/85. Valuti altresì la possibilità di beneficiare della normativa sul cd. Nuovo Condono Edilizio.*

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gerace (All. D), risulta che l'immobile è stato realizzato in distinte fasi.

La prima parte dell'immobile è stata realizzata con Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, rilasciata dal Comune di Gerace in data 29 Marzo 1995 con prot. n. 1710, relativamente alla domanda è stata pagata l'intera oblazione e degli oneri (All. D).

Successivamente in data 12/08/2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria presentata da xxxxxxxxxxxxxx (padre di xxxxxxxxxxxxxx) con prot. n. 4947 dopo aver ricevuto il nulla osta paesaggistico da parte della Soprintendenza con pagamento degli oneri concessori (All. D)

L'area su cui sorge il fabbricato è sottoposta vincolo di cui all'art. 32 comm. 3 L. n.47/85.

Non sussistono cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria.

Il richiedente non ha beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo.

Osservazioni

Dall'esamina della documentazione e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gerace la parte di immobile costruita abusivamente **non è sanabile** infatti su questa parte vi è un ordine di demolizione non ancora eseguito.

Quesito f) : *Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione energetica ed eventualmente quantifichi i costi per adeguarlo a tal fine e per acquisire detta certificazione.*

Il fabbricato necessita di certificazione energetica in base al D. L. 19/08/2005 n.192.

Per l'acquisizione della certificazione energetica la somma richiesta oscilla tra i 700 – 900 euro.

Quesito g) : *Precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione.*

Non risulta essere presente ne locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro.

Quesito h) : *Indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

Sui beni pignorati non sono state riscontrate finiture di particolare pregio, ma alcune di carattere ornamentale (rivestimenti esterni in pietra ornamentale, e non risultano insistere vincoli storici, artistici o alberghieri).

Quesito i) : *Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli e 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.*

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli o oneri

Quesito j) : *Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti e dagli aggiornamenti effettuati dal sottoscritto CTU risulta che le formalità che saranno cancellate o regolarizzate con la vendita degli immobili a cura e spese della procedura esecutiva sono:

- **Decreto ingiuntivo** del 22/04/2012, Reg. Part. n. 500, Reg. Gen. n. 7712, richiesto da **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. Arl**, contro il debitore esecutato, relativo agli immobili di cui al foglio mappa n. 25 del Comune di Gerace part. n. 345, 579, 692, 693, 703, 578, 696, 698, 700, 714 sub. 1, 713 sub 1 e sub 2. (vedi all. B ispezione ipotecaria).
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 20/11/2011, Reg. Part. 17247, Reg. Gen. 21597, richiesto dalla **Banca Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A.**, contro il debitore esecutato, relativo agli immobili di cui al foglio di mappa n.25 del Comune di Gerace, part. n. 345, 579, 577, 692, 693, 703, 578, 696, 714 sub. 1, 713 sub 1 e sub 2. (vedi all. B ispezione ipotecaria).
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 20/11/2011, Reg. Part. 1331, Reg. Gen. 1863, richiesto dalla **Boero Bartolomeo S.p.A.**, contro il debitore esecutato, relativo agli immobili di cui al foglio di mappa n.25 del Comune di Gerace, part. n. 345, 579, 577, 692, 693, 703, 578, 696, 703, 578, 698, 700, 714 sub. 1, 713 sub 1 e sub 2. (vedi all. B ispezione ipotecaria).

Quesito k) : *Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto.*

Criteri di stima

Per la determinazione del valore di mercato, si è adottato il metodo di **stima sintetico-comparativa**, in base ai prezzi medi di mercato praticati "in loco" (comuni di Gerace, Antonimina e Agnana) nella compravendita di immobili analoghi, riferiti all'anno corrente. I dati per l'elaborazione della stima sono stati forniti dagli archivi di agenzie immobiliari operanti sul territorio, e sono riferiti a compravendite di immobili aventi simili caratteristiche.

I dati così reperiti sono stati confrontati con quelli forniti dalla sezione stime della locale Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni immobiliari) e poi sottoposti a calcolo per ottenere un valore medio. Per prezzo di mercato il sottoscritto CTU ha inteso “il costo che un eventuale acquirente è disposto a sborsare per entrare in possesso di un determinato bene posto in offerta”. In base a questo concetto non esiste un prezzo (valore monetario) oggettivo e fisso da assegnare ad un immobile, ma è ragionevolmente più corretto assegnare il “valore” **più probabile** risultante dall'applicazione dei criteri di stima sopradescritti.

Dopo aver valutato le caratteristiche degli immobili e il loro stato di conservazione e di manutenzione ed anche il periodo di crisi economica che ha colpito anche il settore immobiliare, è risultato che il più probabile prezzo da applicare per il calcolo del valore di mercato è di € 1.000,00 €/ m² . Il valore del terrazzo è dato dal 30% del valore dell'immobile, mentre per il garage-deposito il valore è stimato intorno al 50% del prezzo dell'immobile.

Per il prezzo del terreno si prende come riferimento le indagini di mercato per terreni della stessa tipologia e per il tipo di coltura esistente (uliveto) il prezzo risulta essere di 25.000 €/ettaro.

Stabilito il prezzo si è proceduto alla determinazione del valore di mercato moltiplicando detto prezzo (espresso in €) x la superficie complessiva lorda (L) degli immobili (espressa in m²). Per **superficie complessiva lorda** nel caso di fabbricati, si intende la superficie calpestabile compresi anche spessori murari, strutture portanti e spazi accessori .

Calcolo del valore di mercato dei beni considerati liberi

Il fabbricato è costituito da 2 unità immobiliari, distinte anche catastalmente, part 713 sub 1 e sub 2 adibito a civile abitazione e da un fabbricato attiguo adibito a deposito – garage part. 714 sub 1 e da terreni agricoli coltivati ad uliveto.

Formazione dei lotti per la vendita

Considerato che esistono tutte le condizioni per avviare la procedura di affrancazione del diritto reale di piena proprietà dei beni da sottoporre a vendita, tenuto conto che attualmente il debitore esecutato non occupa l'immobile, e considerata la distribuzione interna di spazi e funzioni che non permette una fruizione autonoma delle unità immobiliari sopra descritte, **si ritiene opportuno procedere alla vendita separata delle 2 unità immobiliari e del terreno.** Pertanto, si predispose il seguente quadro riassuntivo dei lotti:

lotto	quota	descrizione	dati catastali	prezzo
1°	1/1 sul diritto di proprietà	Appartamento al piano seminterrato e primo piano di un fabbricato, sito in Gerace, via Monserrato. Composto da ingresso, 6 bagni, soggiorno, salone, cucina, 7 camere da letto, ripostiglio e scala interna di collegamento. Sup. utile di mq 300. Terrazzo esterno mq 155.	Nel NCEU al Foglio n. 25, particella n. 713 sub. 1 sub 2, cat. A/2, piano seminterrato e piano terra	€ 346.500
2°	1/1 sul diritto di proprietà	Fabbricato formato da un solo piano fuori terra, sito in Gerace, Via Monserrato. Adibito a Deposito - Garage. Sup. utile di mq 50.	Nel NCEU al Foglio n.25, part. 714 sub. 1, cat. C/2,	€ 25.000
3°	1/1 sul diritto di proprietà	Terreno agricoli con andamento piano altimetrico variegato siti in Gerace, via Monserrato.Terreni con piantagione di ulivo. Sup. di mq 4860	Nel NCEU al Foglio n.25, part. 345, 579, 692, 693, 703, 577, 578, 696, 698, 700	€ 12.000

Quesito l) : Per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

Sono state redatte ed allegate alla presente relazione (**All. E**), le piante planimetriche di tutte le unità immobiliari del fabbricato compreso nella procedura esecutiva. Le piante sono fornite dell'indicazione sulla destinazione d'uso degli ambienti.

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

I beni oggetto di procedura esecutiva **non** risultano assoggettabili ad IVA.

Ritenendo di avere compiutamente assolto il proprio compito, il sottoscritto CTU sottopone la presente Relazione Peritale alle superiori decisioni del G. Es., rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Gerace, 03.11.2014

IL CTU
ING. GIUSEPPE P. CATALDO

ALLEGATI:

ALL. A .

FOTO

Verbale di inizio delle operazioni peritali.

All. B

- Ispezione ipotecaria;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali.

All. C

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali;

All. D

- Documentazione Ufficio tecnico;

All. E

- Planimetrie;

DOCUMENTAZIONE

- Relazione in supporto informatico digitale CD-Rom;
- Specifica competenze (con documentazione spese).

Tribunale di Locri
Sezione Esecuzione Immobiliare

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 91/2012

**Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. e Boero Bartolomeo
S.p.A.
c/o
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

OGGETTO: Allegato A

Il Tecnico
Ing. Giuseppe Paolo Cataldo

Allegato A

OGGETTO: Fotografie, verbale di sopralluogo

**Il Tecnico
Ing. Giuseppe Paolo Cataldo**



Foto n.1 – Prospetto anteriore dell'immobile



Foto n. 2 – Prospetto anteriore e terrazzo esterno piano terra

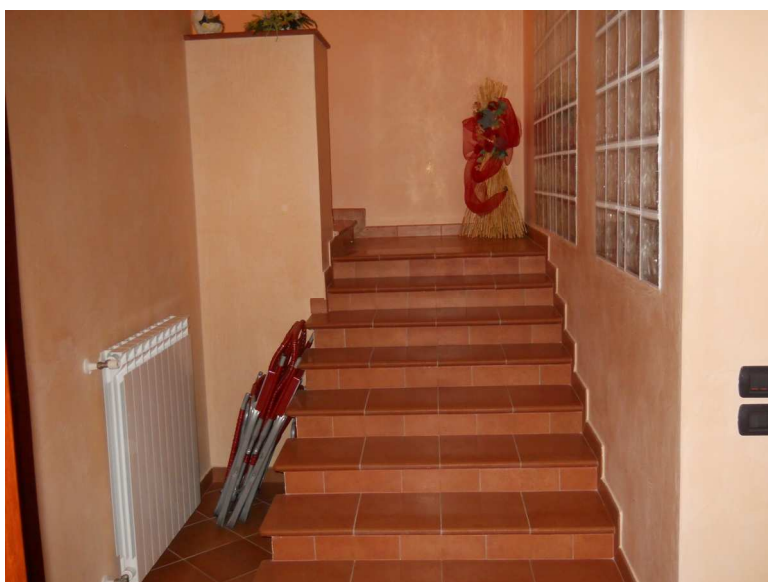


Foto n. 3 – Scala interna che collega i due piani



Foto n. 4 – Soggiorno piano seminterrato



Foto n. 5 – Salone piano seminterrato



Foto n. 6 - Cucina piano seminterrato

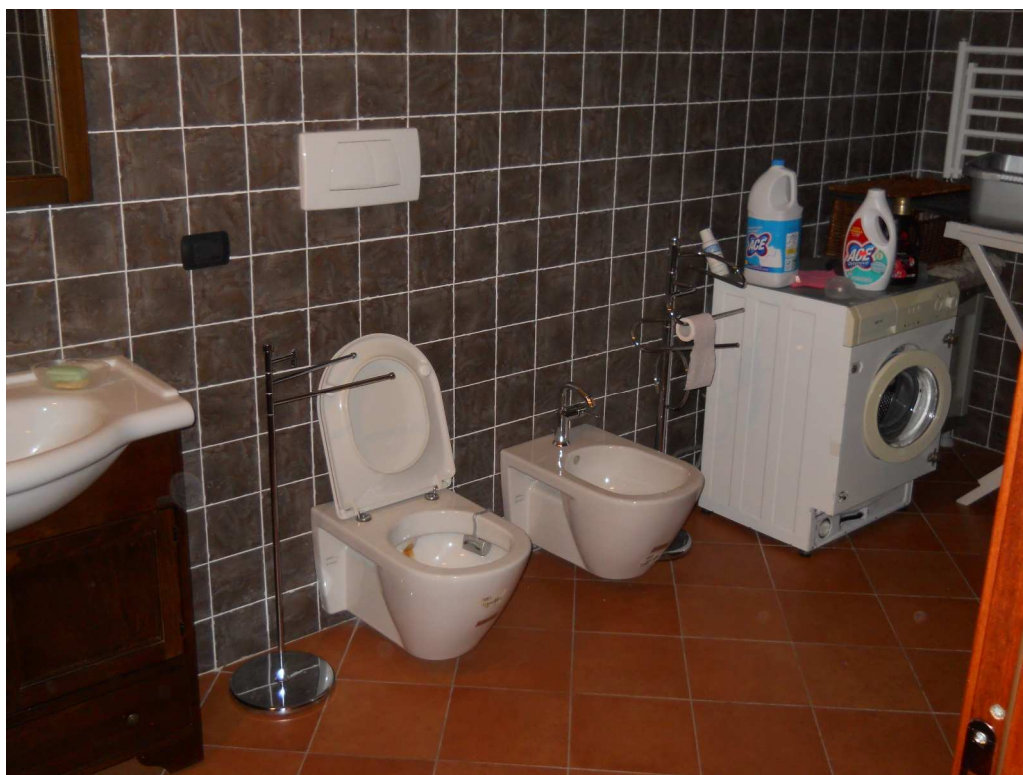


Foto n. 7 – Bagno piano seminterrato

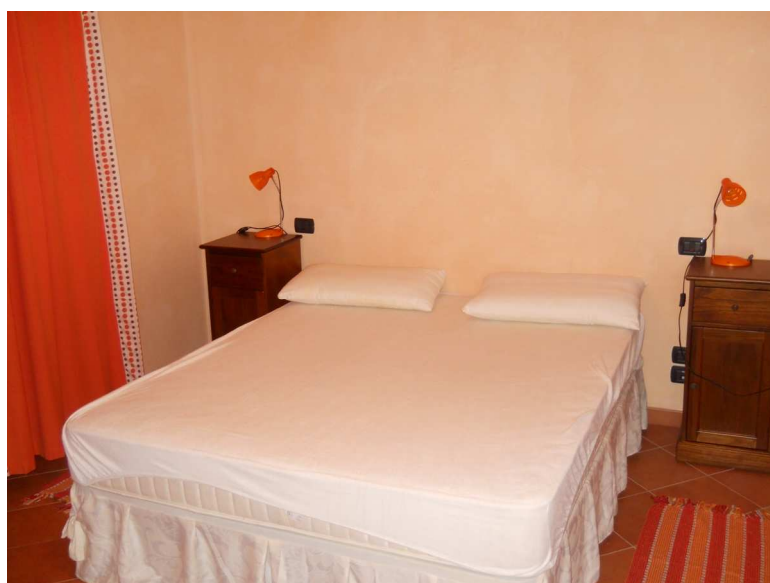


Foto n. 8 – Camera da letto piano seminterrato



Foto n. 9 – Bagno annesso camera da letto piano seminterrato



Foto n. 10 – Camera da letto piano seminterrato



Foto n. 11 – Bagno annesso camera da letto piano seminterrato



Foto n. 12 – Camera da letto piano seminterrato



Foto n. 13 – Bagno annesso camera da letto piano seminterrato



Foto n. 14 – Entrata principale piano terra



Foto n. 15 – Scala collegamento piano seminterrato

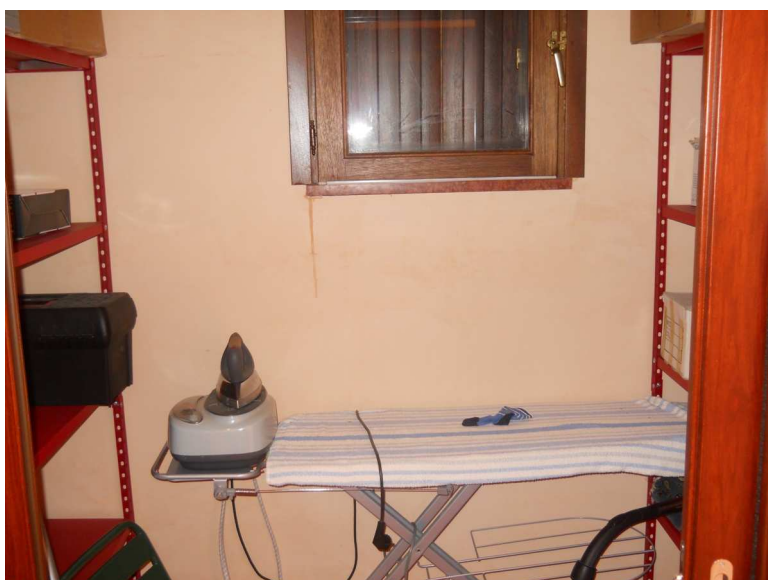


Foto n. 15 – Ripostiglio piano terra

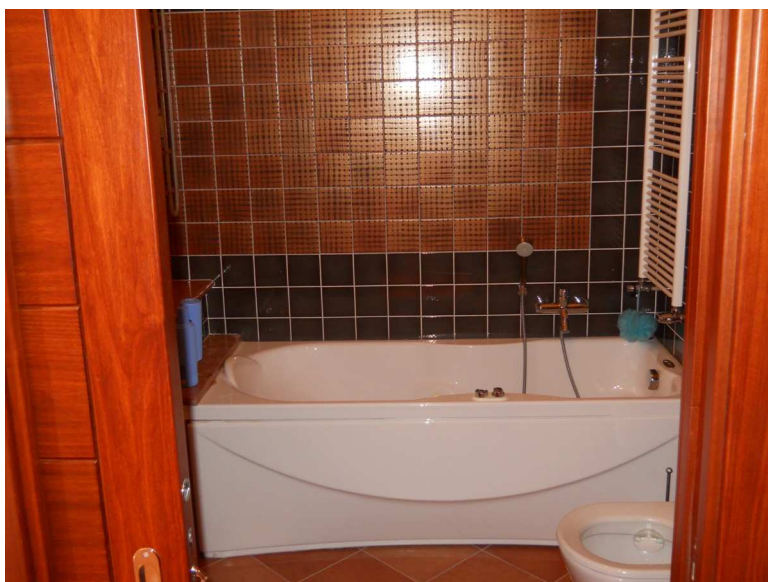


Foto n. 16 – Bagno piano terra

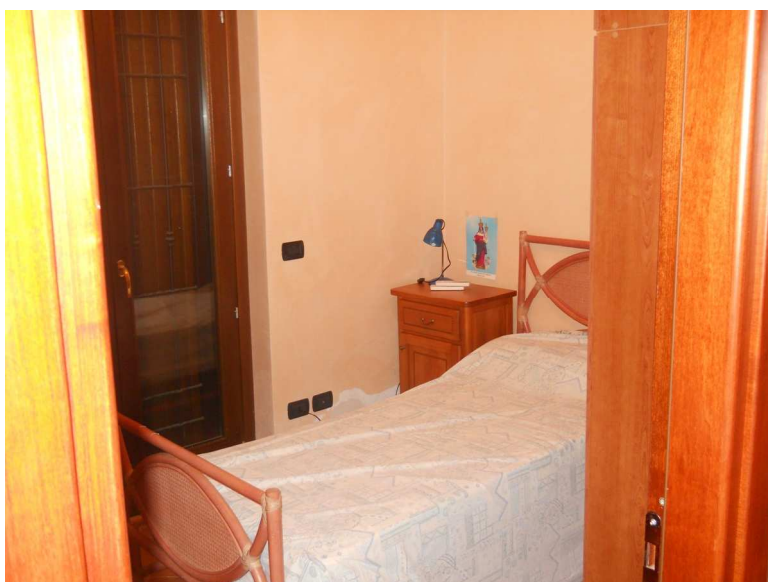


Foto n. 17 – Camera da letto piano terra



Foto n. 18 – Camera piano terra



Foto n. 19 – Camera piano terra



Foto n. 20 – Secondo bagno piano terra



Foto n. 21 – Camera da letto piano terra



Foto n. 22 – Terrazzo collegato al piano terra



Foto n. 23 – Terrazzo collegato al piano terra



Foto n. 24 – Garage e deposito



Foto n. 25 – Immobili oggetto di procedura d'esecuzione

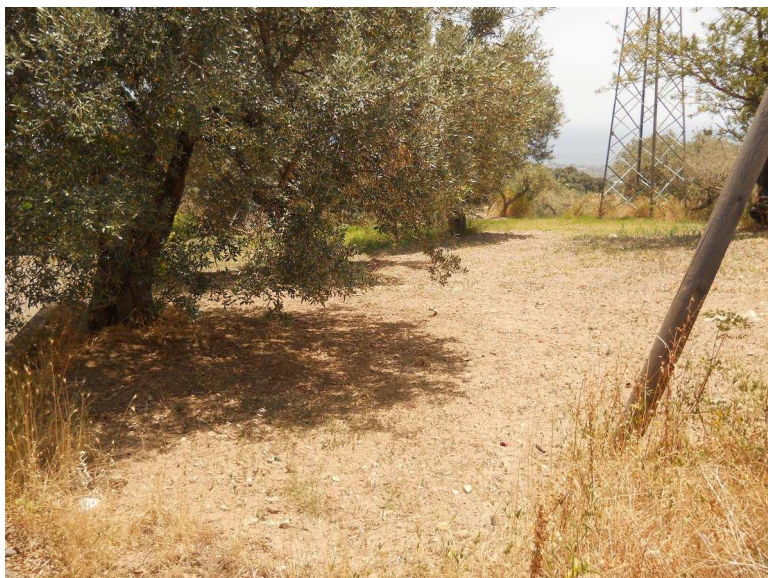


Foto n. 26 – Terreno agricolo oggetto di procedura d’esecuzione

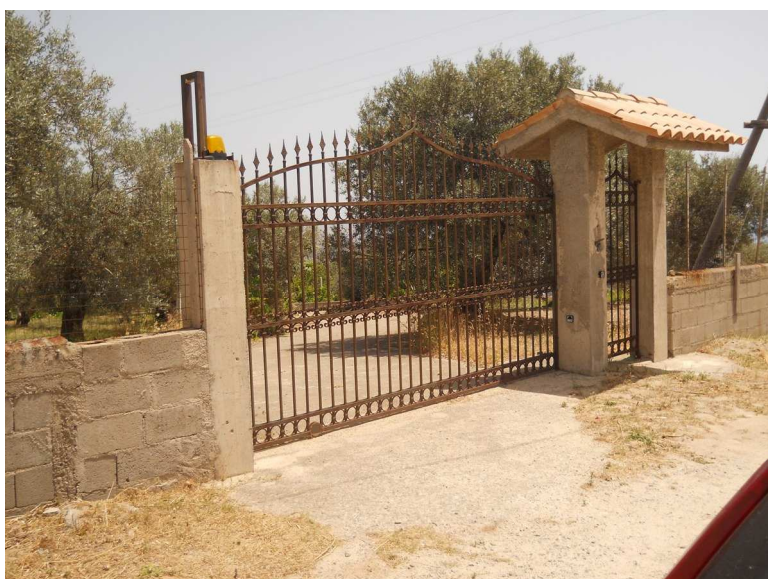


Foto n. 27 – Cannello d’ingresso della proprietà

