
TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

ESECUZIONEIMMOBILIARE N. 40/2017

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ING. GALLUZZO GIANFRANCO



1. RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Vicenzutti è stato nominato C.T.U. il sottoscritto Ing. Gianfranco Galluzzo che in data 15/11/2018 ha prestato giuramento di rito, per valutare l'immobile pignorato e per effettuare altri accertamenti correlati alla vendita giudiziaria, più precisamente ha posto i seguenti quesiti:

- A. prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione 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 rispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- C. indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni 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 agli occupanti copia del relativo titolo di godimento(contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il Giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- E. evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- F. indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- G. 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 conto 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'art.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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, al fine 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 ed 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 di vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene- segue breve descrizione- sito nel comune di xxxx, via xxxx, 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 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 precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per il proseguo, 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 e teletrasmessi;
- Q. 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 presentati due versioni dell'elaborato, in 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 ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui subo).

1.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (punto a-b-c)

1.1.1 Descrizione del bene oggetto della procedura.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata in C.da Maratà nel comune di Gioiosa Ionica in provincia di Reggio Calabria fa parte di un immobile multipiano. Nello specifico si tratta di un appartamento ubicato al terzo livello fuori terra- piano secondo di uno stabile costituito da quattro piani.

Allo stato attuale è composto da: due corridoi, un ripostiglio, tre camere, un soggiorno ,una cucina



cucina ed un bagno, per una superficie catastale al lordo della tamponatura esterna, di circa mq 170 e due balconi per una superficie lorda totale di circa mq 27,81.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione, l'unità immobiliare oggetto della procedura versa in buone condizioni statiche con scarse rifiniture sia per pavimentazione, rivestimenti e pitturazione degli ambienti, sia le porte interne che gli infissi delle porte e finestre esterne sono di scarsa qualità. L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare, nel suo complesso appare in buono stato di conservazione e manutenzione per quanto concerne i prospetti esterni.

L'unità immobiliare urbana è allocata al terzo livello- secondo piano dello stabile e si accede per mezzo di un vano scala comune a tutte le unità immobiliare facenti parte dell'intero immobile, non è presente né ascensore né alcun tipo di montacarichi o servoscala .

Per quanto riguarda le planimetrie (catastale, redatte dal sottoscritto con le relative superfici e quelle depositate nel fascicolo per il rilascio del nulla osta per l'edificazione dello stabile) sono allegate alla presente, alla sezione allegati.

1.1.2 Trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio e provenienza.

Le verifiche condotte presso la conservatoria dei beni immobiliari di Reggio Calabria, hanno fornito la documentazione ipocatastale, dalla quale si evince che ai fini della provenienza, i beni oggetto di pignoramento, dal 1992 ad oggi (presenti dalla data di informatizzazione degli atti) sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Unità immobiliare urbana (appartamento) identificato al N.C.E.U. al foglio n° 32 mappale n° 551 sub n° 6 :**
 - 1) Trascrizione del 22/06/2007- Registro Particolare 8428 Registro Generale 14848 Pubblico Ufficiale -Repertorio 36218/8443 del 23/05/2007 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA.
 - 2) Iscrizione del 22/06/2007- Registro Particolare 4556 Registro Generale 14849 Pubblico Ufficiale Repertorio 36219/8444 del 23/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COONCESSIONE A GARANZIA D I MUTUO FONDIARIO.



3) Trascrizione del 08/05/2012- Registro Particolare 7060 Registro Generale 8302
Pubblico Ufficiale Repertorio n° 219/2010 del 24/04/2012- Atto Giudiziario-
Prov. v.

Documenti successivi correlati:

- 1) Trascrizione n.11309 del 26/08/2013
- 2) Annotazione n. 794 del 04/06/2015 ()
- 4) Trascrizione del 13/06/2012- Registro Particolare 8864 Registro Generale 10564
Pubblico Ufficiale Repertorio n° 211 del 14/03/2012- Atto Esecutivo o Cautelare-
Verbale di Pignoramento Immobili.
- 5) Trascrizione del 26/08/2013- Registro Particolare 11309 Registro Generale 16315
Pubblico Ufficiale Repertorio n° 144/2012 del 28/06/2013- Atto Giudiziario-
Conferma Confisca – Trascrizione n.7060 del 2012.
- 6) Annotazione del 04/06/2015- Registro Particolare 794 Registro Generale 9186
Pubblico Ufficiale Repertorio n° 219/2010 del 03/10/2014- Annotazione e
Trascrizione -Decreto N. 2/14 RG MP CA- N 97/14 SIPPI CA.- Formalità di
Riferimento: Trascrizione n.7060 del 2012.
- 7) Trascrizione del 02/01/2018- Registro Particolare 15 Registro Generale 23
Pubblico Ufficiale Repertorio n° 976 del 03/10/2017- Atto Esecutivo o Cautelare-
Verbale di Pignoramento Immobili.

1.1.3 Identificazione, consistenza catastale del bene oggetto della procedura.

Dalle verifiche condotte dal sottoscritto al N.C.E.U, risulta che:

- l'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione è intestata al signor [REDACTED]
[REDACTED] con diritto di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni dal
23/05/2007, a seguito di Atto Pubblico del 23/05/2007 e nota presentata con modello unico
in atti dal 25/06/2007 –Repertorio n° 36218 – Rogante Notaio con sede in Gioiosa Ionica –
Compravendita - E' distinta o identificabile al
N.C.E.U. del comune di Gioiosa Ionica (RC) al foglio n° 32, mappale n° 551, sub. n°6

Esecuzione immobiliare n. 40/2017



categoria A/4, classe II , consistenza vani catastali 4 8 superficie catastale mq 170 (escluse aree scoperte mq 162) e rendita € 484,18 , al piano secondo.

1.2 ACCERTAMENTO STATO DI POSSESSO DEL BENE (punto d).

Dagli accertamenti svolti con il sopralluogo alla data del 10/10/2019, alla presenza del signor , si è constatato che l'unità immobiliare in oggetto è occupata dal proprietario (signor) e dalla sua famiglia , risulta arredata per come si può rilevare dalla documentazione fotografica e dal verbale di sopralluogo n° 1 (che si allegano alla presente).

1.3 ACCERTAMENTO RAPPORTI DI VINCOLO (punto f).

Dagli accertamenti svolti, l'immobile in oggetto non è sottoposto a vincoli storici, artistici o alberghieri.

1.4 SPESE DI CONDOMINIO (punto e-g-h).

Il sottoscritto CTU, sulla base dei quesiti posti dal Giudice alla data del sopralluogo, per come verbalmente chiesto al proprietario signor , accertava che le spese fisse e di gestione dello stabile vengono affrontate dagli stessi condomini in riferimento alla circostanza e all'effettiva necessità di volta in volta.

1.5 REGOLARITA' AMMINISTRATIVA.

Il sottoscritto CTU, in data 05/02/2020 produceva istanza di accesso ai documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Ionica acquisita al protocollo dell'Ente al n. 1411 ed in pari data veniva rilasciata copia del Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili a seguito di Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 30.08.1968 e Autorizzazione a Costruire rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria Prot. N. 25914 del 06.11.1968 , *“per la costruzione di un fabbricato a 4 piani fuori in c.a.”* e relativa copia degli elaborati progettuali presenti in atti (che si allegano di seguito), per tanto di può constatare che l'immobile in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto della procedura è **regolarmente autorizzato** , **si riscontra però la difformità di rappresentazione fra gli elaborati allegati al fascicolo per il rilascio al Nulla osta per l'edificazione e la planimetria catastale in atti .**



1.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA (punto k).

Esaminata la natura, la consistenza e lo stato del bene oggetto della procedura esecutiva, conferma che l'unità immobiliare possa essere dotata di attestazione di prestazione energetica.

1.7 OPPORTUNITÀ' DI VENDITA IN PIÙ LOTTI (punto l).

Trattandosi di un bene perfettamente identificabile singolarmente in un'unica unità immobiliare urbana, non è possibile procedere alla vendita di più lotti.

1.8 STIMA DELL' IMMOBILE (punto l).

1.8.1. Metodologia estimativa.

Il metodo adottato per la valutazione economica degli immobili in oggetto è il metodo per comparazione. Questa metodologia è da ritenersi la più attendibile per la determinazione del valore commerciale di un immobile, dal momento che consiste nella determinazione del valore di un immobile mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona. Quindi, rilevati i dati pervenuti da contrattazioni recenti sul mercato locale, secondo le indicazioni fornite dagli operatori del settore, prendendo come riferimento il parametro su cui si basa la stima che è il valore medio a metro quadrato di superficie, intesa come superficie vendibile.

1.8.2. Caratteristiche dell'immobile.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è:

- l'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione è intestata al signor nato a Locri il 21/10/1968 con diritto di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni dal 23/05/2007, a seguito di Atto Pubblico del 23/05/2007 e nota presentata con modello unico in atti dal 25/06/2007 – Repertorio n° 36218 – Rogante Notaio con sede in Gioiosa Ionica – Compravendita - E' distinta o identificabile al N.C.E.U. del comune di Gioiosa Ionica (RC) al foglio n° 32, mappale n° 551, sub. n° 6, categoria A/4, classe II, consistenza vani catastali 4 8 superficie catastale mq 170 (escluse aree scoperte mq 162) e rendita € 484,18 al piano secondo.



1.8.3. Conteggi di stima.

Sulla scorta della documentazione allegata e rilasciata dall'agenzia del territorio, ed in riferimento a quanto posto dal G.E. , risulta che :

- mq. 170,00 superficie lorda dall'unità immobiliare;
- mq. 27,81 superficie balconi;

Da un'indagine effettuata presso alcune agenzie immobiliari della zona , per unità immobiliari con caratteristiche simili all'unità presente oggetto di stima è scaturito che il prezzo a mq si aggira intorno agli €/mq 500,00 , mentre per i balconi è da considerare un valore pari ad 1/3 di €/mq 500,00, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare , nonché della sua allocazione urbanistica, e dell'anno di costruzione del complesso immobiliare.

Nello specifico, il valore a mq scaturisce da considerazioni di carattere oggettivo e soggettivo, in particolare l'unità immobiliare urbana è allocata in uno stabile costruito alla fine degli anni 60 pertanto si può constatare che è già trascorsa oltre la metà della sua vita nominale (100 anni) inoltre è allocato al secondo piano fuori terra senza ascensore .

Si può quindi determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare, nel modo seguente:

$$\text{mq. } 170 \times 500,00 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \mathbf{€ 85.000,00}$$

$$\text{mq. } 27,81 \times 1/3 \times 500,00 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \mathbf{€ 4.635,00}$$

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a: € 89.635,00.

(Ottantanoveseicentotrentacinquemila/00).



Inoltre, da un indagine effettuata nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari per immobili similari e allocati nel territorio del comune di Gioiosa Ionica, si rileva che i prezzi medi di mercato a metro quadro si aggirano intorno a € 537,50.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: GIOIOSA IONICA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE DELLE RIMEMBRANZE - RIONE LIBRANDI E MADDAMALENA - VIA N. IERACI (SS. 281) - LOC. CANCELLO E ABATE COLA – ECC....

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	435	640	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	560	L
Box	NORMALE	295	435	L
Ville e Villini	NORMALE	530	780	L

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



Legenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998

2. CONCLUSIONI

In merito ai quesiti posti, il sottoscritto ha svolto le proprie conclusioni come segue:

- sulla descrizione del bene si conferma quanto già riferito al paragrafo 1.1.1;
 - sulla titolarità del bene si conferma quanto già riferito al paragrafo 1.1.2;
 - sui dati catastali ed identificazione del bene si è riferito nel paragrafo 1.1.3;
 - sull'accertamento dello stato di possesso del bene si è riferito nel paragrafo 1.2;
 - sull'accertamento dei rapporti di vincolo si è riferito nel paragrafo 1.3;
 - sull'accertamento spese di condominio si è riferito nel paragrafo 1.4;
 - sulla regolarità amministrativa si è riferito nel paragrafo 1.5;
 - sulla certificazione energetica si è riferito nel paragrafo 1.6;
 - sull'opportunità di vendita in più lotti si è riferito al paragrafo 1.7;
 - in merito al più probabile valore di mercato del bene si è riferito nel paragrafo 1.8.

Ultimato l'onorevole incarico il sottoscritto rassegna la presente, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il C.T.U.

F.TO Ing. Gianfranco Galluzzo

