TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 45/2024
G. Es. Dott.ssa Martina CASTALDO

Prossima Udienza il 11/07/2025

Causa

Tra

XXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXX

XXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Ing. Immacolata COMMISSO

PEC: immacolata@pec.studiocommisso.it

~ INDICE ~

1. ~ **PREMESSA.**
2. ~ **INDAGINE TECNICA.**

    2.1) − Le operazioni peritali;
    2.2) − Beni oggetto di causa;

3. ~ **RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.**

a) − Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
b) − Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
c) − Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando 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;
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 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 DPR n. 380 del 06/06/2001 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
k) − Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica;
l) − Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ);

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.

4. ~ **CONCLUSIONI.**

~ **ALLEGATI** ~

1) – Nomina del Giudice di conferimento incarico del 30.12.2024 completa dei quesiti a cui rispondere;
2) – Verbale di Accettazione incarico e Giuramento CTU telematico del 10.01.2025;
3) – Comunicazione alle parti in causa del 23.01.2025 di inizio operazioni peritali fissate per il giorno 03.02.2025 alle ore 9:30 presso i luoghi di causa;
4) – Verbale di sopralluogo con esito negativo del 03.02.2025;
5) – Comunicazione dei coniugi XXXXXXXXXX del 04.02.2025 ricevuta tramite pec;
6) – Comunicazione al Giudice di verbale di sopralluogo con esito negativo del 07.02.2025;
7) – Comunicazione del Giudice del 10.02.2025 che invita il CTU a rivolgersi al Custode per l'accesso all'immobile;
8) – Comunicazione del Custode Giudiziario del 13.02.2025 e del 04.03.2025 ricevute tramite PEC;
9) – Verbale di sopralluogo di inizio operazioni peritali del 10.03.2025;
10) – Richiesta proroga per redazione elaborato peritale del 17.03.2025;
11) – Concessione proroga da parte del Giudice del 20.03.2025;
12) – Richiesta di accesso agli atti del Comune di Bovalino (RC) del 20.03.2025;
13) – Rilascio documentazione urbanistica del Comune di Bovalino (RC) tramite PEC del 18.04.2025;
14) – Ispezione Ipotecaria;
15) – Planimetria catastale presente in banca dati inerente l'unità immobiliare sita nel Comune di Bovalino (RC) al Foglio 17 P.lla 921 Sub. 5;
16) – Elaborato planimetrico Comune di Bovalino Foglio 17 P.lla 921;
17) – Stralcio catastale Comune di Bovalino (RC) Foglio 17 P.lla 921;
18) – Visura catastale storica Comune di Bovalino Foglio 17 P.lla 921 Sub. 5;
19) – Disegni planimetrici dell'u.i.u. in oggetto;
20) – Tabella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate anno 2024 Semestre n. 2;
21) – Documentazione fotografica dei beni immobili oggetto di CTU;
22) – Ricevute PEC di avvenuta trasmissione dell'elaborato peritale alle parti.

C.T.U.

Ing. Immacolata COMMISSO

Ill.mo Sig. G.Es. Imm. Dott.ssa Martina CASTALDO del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari ~

1. PREMESSA

Con apposita ordinanza del **30.12.2024** *(vedasi allegato n. 1)* il Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO nominò me sottoscritto **Ing. Immacolata COMMISSO,** residente in Gioiosa Ionica (RC) con studio in Viale delle Rimembranze n. 106 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di RC con il n. A2603, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa *R. Es. Immobiliari n. 45/2024* promossa da **XXXXXXXX c/ XXXXXXXXXX;** il sottoscritto tecnico accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico presso la Cancelleria del Tribunale di Locri (RC) in data 10/01/2025 (*vedasi allegato n. 2*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1) Le operazioni peritali.

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti tramite PEC e raccomandata A/R in data 23.01.2025 *(vedasi allegato n. 3)* fissando il sopralluogo per il giorno **03/02/2025**, alle ore 09:30 presso i luoghi di causa siti in Bovalino (RC) alla Strada Comunale Oliveto snc.

In data 03.02.2025, giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali, oltre al sottoscritto CTU era presente il custode giudiziario Avv. XXXXX, dopo aver suonato diverse volte al citofono dell'abitazione e dopo aver atteso fino alle ore 10:00, poiché nessuno era presente per consentire l'inizio delle operazioni peritali è stato redatto verbale di sopralluogo con esito negativo *(vedasi allegato n. 4)*.

In data 04.02.2025 veniva trasmessa tramite pec da parte del signor XXXXXXXX comunicazione di perdita di possesso del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare in quanto occupato da terzi soggetti *(vedasi allegato n. 5)*.

Il sottoscritto CTU con comunicazione del 06.02.2025 comunicava al Giudice l'esito del primo accesso negativo all'immobile in oggetto *(vedasi allegato n. 6);* ed il Giudice comunicava al sottoscritto CTU con provvedimento del 10.02.2025 di rivolgersi al Custode per l'accesso all'immobile in oggetto *(vedasi allegato n. 7)*.

Il custode giudiziario Avv. XXXXXXXX, tramite pec del 04.03.2025, comunicava la

data di sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.03.2025 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di causa *(vedasi allegato n. 8)*.

In data 10.03.2025 alle ore 9:30 sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU, era presente l'Avv. XXXXXXXX (custode giudiziario), per la parte esecutata non era presente nessuno, mentre era presente la signora XXXXXXXX nata a XXXXXXX (RC) il XXXXXXX nella qualità di occupante dell'immobile, per la parte attrice nessuno era presente *(vedasi allegato n. 9)*.

In data 19.03.2025 veniva richiesta dal sottoscritto CTU una proroga per la redazione dell'elaborato tecnico *(vedasi allegato n. 10)* ed in data 20.03.2025 veniva concessa dal Giudice una proroga di 45 giorni per il deposito dell'elaborato *(vedasi allegato n. 11)*.

2.2) Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano:

a) Una unità immobiliare posta a piano secondo di un fabbricato a tre fuori terra oltre terrazza, sita nel Comune di Bovalino (RC) alla Strada Comunale Oliveto snc (nella zona periferica del Comune di Bovalino) censita nel N.C.E.U.:
   - **Foglio n. 17 P.lla 921 Sub. 5** Categoria A/3 Classe 2 consistenza vani 5,5 mq. 110 rendita € 227,24 Strada Comunale Oliveto snc piano 2° (*vedasi allegato n. 18 visura catastale)*.

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Per quanto riguarda la situazione ipotecaria, il sottoscritto CTU ha eseguito una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria e di seguito vengono elencate le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni (*vedasi allegato n. 14*), intercorse durante gli anni, riferite al bene oggetto di esecuzione immobiliare.

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE del 19.12.2007** Registro Generale n. 31020 Registro Particolare n. 21247 – Atto di Compravendita per Notaio Franca Ieraci da Siderno (RC) del 05.12.2007, detto atto riguarda la compravendita fatta
   - **A favore** dei signori XXXXXXX nato a Siderno (RC) il XXXXXX CF: XXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2 e XXXXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXX CF: XXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2.

- **Contro** la signora XXXXXXX nata a San Luca (RC) il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXH proprietario per la quota di 1/1.

riguardante l'acquisto di:

- **Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Bovalino (RC)** al Foglio n. 17 P.lla 921 Sub. 5 Categoria A/3 Classe 2 consistenza vani 5,5 mq. 110 rendita € 227,24 Strada Comunale Oliveto snc piano 2° (vedasi allegato n. 18 visura catastale).

2) **ISCRIZIONE CONTRO del 24.12.2007** Registro Generale n. 31353 Registro Particolare n. 6512 – Ipoteca Giudiziale derivante da Concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni per Notaio XXXXXX da Siderno (RC) del 05.12.2007 Rep. 27149/7719 per la somma complessiva € 74.400,00;

A favore

- Società XXXXXXXXXX con sede legale in Milano (MI) cf XXXXXX per la quota di proprietà di 1/1.

Contro

- XXXXXX nato a Siderno (RC) il XXXXXX CF: XXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2;
- XXXXXXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXX CF: XXXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2.

BENI

Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Bovalino (RC) al Foglio n. 17 P.lla 921 Sub. 5 Categoria A/3 Classe 2 consistenza vani 5,5 mq. 110 rendita € 227,24 Strada Comunale Oliveto snc piano 2° (vedasi allegato n. 18 visura catastale).

3) **TRASCRIZIONE CONTRO del 13.12.2024** Registro Generale n. 22087 Registro Particolare n. 18357 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili Rep. 1773 del 13.11.2024 Tribunale di Locri (RC).

A favore

- XXXXXXXXXX con sede legale a Roma (RM) C.F. XXXXXXXXX per la quota di

proprietà di 1/1.

Contro

- XXXXXXXXX nato a Siderno (RC) il XXXXXXX CF: XXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2;
- XXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXX CF: XXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2.

BENI

Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Bovalino (RC) al Foglio n. 17 P.lla 921 Sub. 5 Categoria A/3 Classe 2 consistenza vani 5,5 mq. 110 rendita € 227,24 Strada Comunale Oliveto snc piano 2° (vedasi allegato n. 18 visura catastale).

b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare riguarda un appartamento inserito in un fabbricato a tre piani fuori terra oltre terrazza, con struttura in c.a., sito nel Comune di Bovalino (RC) alla Strada Comunale Oliveto snc.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata catastalmente al Foglio 17 P.lla 921 Sub. 5, alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU il 10.03.2025, era composta da: un ingresso disimpegno di mq. 8,05, un soggiorno di mq. 18,50 con balcone di mq. 4,60, una cucina di mq. 16,00 con balcone di mq. 9,30, un ripostiglio di mq. 7,50, una camera da letto di mq. 14,90 con balcone di mq. 5,20, un ulteriore disimpegno di mq. 2,80, un wc di mq 5,75 ed una camera di mq. 18,05 con balcone di mq. 10,00, il tutto posto al piano secondo di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre terrazza e con ingresso da una scala condominiale. Detto appartamento alla data del sopralluogo risultava completamente ultimato.

c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni

rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

L'intestazione catastale attuale (maggio 2025) inerente il bene immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è la seguente, come da visura catastale storica allegata (*vedasi allegato n. 18*):

Tutti i beni si trovano nel Comune di Palizzi (RC) alla C.da Gruda.

- **Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Bovalino (RC)** al Foglio n. 17 P.lla 921 Sub. 5 Categoria A/3 Classe 2 consistenza vani 5,5 mq. 110 rendita € 227,24 Strada Comunale Oliveto snc piano 2°
  - XXXXXXXX nato a Siderno (RC) il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX proprietario per la quota di 1/2;
  - XXXXXXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXX proprietaria per la quota di 1/2.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 10.03.2025 e dalle verifiche sia sul posto che catastali, effettuate dal sottoscritto CTU, in base alla planimetria catastale presente in banca datata 13.04.2007 (vedasi allegato n. 15), è stato necessario richiedere al Comune di Bovalino (RC) la documentazione urbanistica inerente il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, tramite richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite pec del 20.03.2025 (*vedasi allegato n. 12*).

Il Comune di Bovalino (RC) in data 18.04.2025 consegnava al sottoscritto CTU tutta la documentazione urbanistica presente agli atti (*vedasi allegato n. 13)* e precisamente:

1) Elaborati grafici riguardanti il progetto dell'intero fabbricato;

2) Concessione Edilizia Prot. 4881/1985 del 17/07/1985 Pratica Edilizia n. 2320 del 1985 Rilasciata dal Sindaco del Comune di Bovalino;

3) Autorizzazione dell'ufficio Del Genio Civile Prot. 12360 sez. 2bis del 08.10.1986 riguardante i lavori di costruzione del terzo piano f.t. e piano attico in c.a. in sopraelevazione al fabbricato esistente a due piani fuori terra già autorizzato con N.O. n. 3106 del 05.05.1975.

Si precisa che oltre ai documenti sopra elencati, non era presente nessun altro elaborato e/o documento, né collaudo statico e né agibilità/abitabilità.

A seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, dalle verifiche della documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Bovalino e dagli accertamenti catastali,

si può affermare dunque che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ai fini urbanistici risulta regolare e non necessita di alcun provvedimento autorizzativo, ad eccezione del collaudo statico (non presente) e dell'agibilità (non presente).

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.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 10.03.2025, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è occupata in modo abusivo dalla famiglia della signora XXXXXXXXX nata a Locri (RC) il XXXXXXX (vedasi allegati 8-9).

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.

Per gli immobili oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 10.03.2025 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti che resteranno a carico dell'acquirente.

f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Per gli immobili oggetto di CTU, sia in fase di sopralluogo del 10.03.2025 e sia dalla documentazione verificata nei vari uffici, non risultano 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.

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che 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.

Le spese fisse di gestione riguardano solo le utenze allacciate, non vi sono spese straordinarie in quanto il bene in oggetto, inserito in un fabbricato con più appartamenti, non ha spese condominiali.

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.

Gli immobili pignorati ed oggetto di CTU non sono gravati da censo, livello o uso civico.

j) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 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 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Dallo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo dal CTU e dalle verifiche effettuate, si può affermare che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare, è stato realizzato Concessione Edilizia Prot. 4881/1985 del 17/07/1985 Pratica Edilizia n. 2320 del 1985 Rilasciata dal Sindaco del Comune di Bovalino e con Autorizzazione dell'Ufficio Del Genio Civile Prot. 12360 sez. 2bis del 08.10.1986 riguardante i lavori di costruzione del terzo piano

f.t. e piano attico in c.a. in sopraelevazione al fabbricato esistente a due piani fuori terra già autorizzato con N.O. n. 3106 del 05.05.1975 non era presente nessun altro elaborato e/o documento, né collaudo statico e né agibilità/abitabilità.
Il sottoscritto CTU può affermare che, l'unità immobiliare in oggetto è conforme urbanisticamente.

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.

Il bene immobile oggetto di CTU e precisamente l'u.i.u. Foglio 17 P.lla 921 Sub. 5 non è dotato di A.P.E.; potrà esserne dotato in qualunque momento poiché trattandosi di un fabbricato realizzato nel 1985 non dovrà soddisfare nessun parametro minimo in materia di prestazione energetica, ma servirà solo ad indicare la classe di appartenenza.

L'APE dovrà essere redatta all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Si ricerca, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato, ossia quel valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a pagare per avere il bene. La stima consiste nel definire il rapporto di uguaglianza tra l'immobile e la moneta, tale ricerca non può prescindere dalla motivazione per cui viene eseguita. Il metodo utilizzato è quello diretto o sintetico che

consiste nel riconoscere che il bene da valutare può essere inserito in una determinata classe di cui si conosca il valore. L'atto fondamentale consiste nella comparazione tra il bene in oggetto con altri beni simili, che sono stati venduti nel Comune di Bovalino (RC) negli ultimi 2-3 anni nella stessa zona. Tale atto presuppone un mercato attivo dei beni che sono oggetto di stima, da permetterci di definire tante classi di valore noto e la conoscenza delle caratteristiche del bene da stimare.

Per determinare il valore di mercato attuale dell'u.i.u oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato ricercando dei beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di stima;
- preso visione **per i fabbricati** della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI (ultima presente si riferisce al secondo Semestre del 2024 (*vedasi allegato n. 20*);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato il fabbricato (Strada Comunale Oliveto snc del Comune di Bovalino);
- considerato la sua destinazione d'uso – abitazione (presente alla data del sopralluogo);
- tenuto conto della superficie dell'uiu;
- tenuto conto dell'anno di costruzione del fabbricato (Dichiarato 1985);

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

ESTRINSECHE

- il Comune di appartenenza;
- l'ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana);
- la zona o il genere della località (commerciale, residenziale, agricola, industriale);
- il collegamento con i servizi pubblici di trasporto;

INTRINSECHE

- • l'epoca di costruzione;
- • la superficie coperta (totale superficie edificata);
- • l'altezza;
- • la qualità delle strutture (cemento armato, mista con laterizi, muratura, legno, metallo, ecc.);
- Grado di finitura (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- gli impianti (idrico, elettrici, fognari, riscaldamento, climatizzatori, etc.); lo stato di
- conservazione e manutenzione (scadente, ordinario, buono, ottimo);
- il grado di funzionalità; (mediocre, sufficiente, ottimo);
- ecc.;

Dalle suddette considerazioni e valutazioni, tenuto conto il grado di rifiniture presenti nell'immobile, con scale interne parzialmente rustiche, con il piano terra interamente rustico, con rifiniture scarsissime, con intonaci esterni ammalorati, con terrazze scoperte da ripristinare, parapetti ammalorati ecc., il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare:

- **Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U. del Comune di Bovalino (RC)** al Foglio n. 17 P.lla 921 Sub. 5 Categoria A/3 Classe 2 consistenza vani 5,5 mq. 110 rendita € 227,24 Strada Comunale Oliveto snc piano 2° (vedasi allegato n. 18 visura catastale) per la predetta u.i.u oggetto di perizia, sarà utilizzato il parametro di **€ 475,00/mq** (valore di mercato al mq. minimo come da tabella OMI dell'Agenzia delle Entrate vedasi allegato n. 20).
- Superficie lorda dell'u.i.u. Piano Secondo mq. 113,00 x € 475,00/mq = Valore di **€ 53.675,00**.
- Superficie balconi piano secondo mq. 29,10 / 3 x € 475,00/mq = Valore di **€ 4.607,50**.
- Somma valore: P2° € 53.675,00 + 1/3 balconi € 4.607,50 = € 58.282,50
  - Valore totale = € 58.282,50
  - Applicando una riduzione del 20% per vetustà e posizione avremo:
  - € 58.282,50 – 20% deprezzamento = **€ 46.626,00**

Valore di stima totale € 46.626,00

PREDIPOSIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1

Comune di Bovalino (RC) Strada Oliveto snc **Unità Immobiliare censita nel N.C.E.U.** al **Foglio n. 17 P.lla 921 Sub. 5** Categoria A/3 Classe 2 consistenza vani 5,5 mq. 110 rendita € 227,24 Strada Comunale Oliveto snc piano 2° (vedasi allegato n. 18 visura catastale) quota di proprietà 1/1.

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Per l'u.i.u. in oggetto, è stata redatta ed allegata alla presente relazione, la relativa pianta planimetrica, vedasi *"allegato n. 19"*.

n) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

I beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti indicati ed alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni immobili della presente consulenza tecnica d'ufficio, oggetto di Esecuzione Immobiliare n. **45/2024** R. Es. Imm. promossa dalla società **XXXXXXXXXX** contro i signori **XXXXXXXX e XXXXXXXXX** alla data attuale (Maggio 2025) ha un valore commerciale totale suddiviso in un unico lotto,

PER UN TOTALE DI € 46.626,00 (Euro quarantaseimilaseicentoventi/00).

Con la presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) lì 05/05/2025 C.T.U. Ing. Immacolata COMMISSO