



DEMELZAGUARNIERI  
architetto  
www.dgarchitetto.it



via Napoli V traversa, 2  
89044 Locri (RC)  
P.iva 02662660808



+39 320 656 4362



+39 0964 403 998



demelzaguarnieri@gmail.com

PEC

dguarnieri@oappc-rc.it

## TRIBUNALE DI LOCRI SEZIONE CIVILE-UFFICIO ESECUZIONI

Procedimento civile n. 8/17 R.G.Es.  
Dott.ssa Elisa Vicenzutti

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PARTE RICORRENTE (Creditore):**

XXXXXX XXX (Avv. X. XXXXXX)

**CONTROPARTE (Debitore):**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**ESPERTO INCARICATO**

Arch. Demelza Guarnieri  
Via Napoli V trav. n.2  
89044 Locri (RC)  
Tel.3206564362



## Premessa

Nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 8/17, promosso da XXXXXX XXX in persona del suo Legale Rappresentante pro-tempore, difesa dall' Avv. XXXXXXXX, contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX residente in XXXXXXXX XXXXXX XXXX XX XXXXXXXX XXXXXX (XX), il Giudice per le Esecuzioni Dott. E. Vicenzutti disponeva, in data 21/06/2017, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio alla sottoscritta Dott.ssa Arch. Demelza Guarnieri residente a Locri in via Napoli V traversa n.2 e regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria con il numero 2488.

Il giorno 26/06/2017 la sottoscritta accettava l'incarico conferitole quale C.T.U. nella procedura in epigrafe e dopo il giuramento di rito le venivano formulati i seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- 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 od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 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 attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 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.



## Operazioni peritali

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa, fissava (tramite invio di raccomandata n.050683009943 del 12/10/2017 e pec del 12/10/2017 ore 16:13) per il giorno **20 ottobre 2017** alle ore 09:30 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in XXXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX XX (all.1).

In tale data veniva effettuato il primo sopralluogo, ma nessuno dei convocati era presente sul luogo prestabilito (all.2). Pertanto, vista l'impossibilità di accedere nell'immobile oggetto di stima, si sospendevano le operazioni peritali e venivano rinviate (tramite invio di raccomandata n.052531135413 del 21/10/2017 e pec del 21/10/2017 ore 10:35) al giorno **30/10/2017** alle ore 9:30 (all.3).

In tale data avveniva il secondo sopralluogo: l'immobile veniva reso accessibile dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX nella qualità di moglie del proprietario. Nonostante la regolare convocazione nessun altro era presente. Con l'ausilio di un collaboratore tecnico di fiducia, l'Ing. Fabio Carusetta (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n° 108 B), e di strumentazione tecnica adeguata, quale rollina metrica tradizionale (portata max 20 metri lineari), metro snodato tradizionale (portata max 5 metri lineari) e puntatore laser, veniva eseguito il rilievo metrico, che è stato successivamente elaborato in formato grafico (all.5).

Contestualmente al rilievo metrico veniva effettuato anche il rilievo fotografico digitale dell'immobile interno ed esterno (all.6).

Al termine veniva redatto il relativo verbale, sottoscritto dai presenti (all.4). Alle ore 11:15, la sottoscritta C.T.U. sospendeva le operazioni dichiarandole ultimate, riservandosi però di poter ritornare sui luoghi di causa in caso di necessità durante l'elaborazione dei dati rilevati.

In data 31/10/2017, considerato che la scrivente si trovava nella impossibilità di completare le operazioni peritali nel termine a suo tempo assegnatogli (22/11/2017), la stessa formalizzava al Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa E. Vicenzutti la richiesta di proroga di gg.30 (all.7).

L'Ill.mo Giudice adito, visto la richiesta di cui sopra concedeva la proroga dei termini, rinviando l'udienza per la prosecuzione dell'attività processuale al giorno 18/01/2018 ore 9:30 (all.8).

Ormai in possesso di tutti gli elementi ritenuti necessari, acquisiti anche durante il sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. procedeva all'analisi degli allegati di causa, dei certificati catastali e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Gioiosa Jonica.

Alla luce dei dati acquisiti in fase di studio della suddetta documentazione si può ora procedere alla stesura del presente rapporto di perizia, dando risposta ai quesiti.

## Risposta ai quesiti del giudice

### **a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione [...]**

Dalla verifica delle visure catastali (all.9) e dell'ispezione ipotecaria (all.10), il bene pignorato risulta per intero (1/1) di proprietà del sig. XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.

Esso è distinto al Catasto Fabbricati del comune di XXXXXXX XXXXXX (XX), al vicolo XXXXXX XX, al foglio XX, p.lla XXXX.

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale con il seguente titolo di provenienza:



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2008 - Registro Particolare 10858 Registro Generale 14351
- Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 17907/7607 del 23/07/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GIOIOSA IONICA (RC)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

Sulla scorta dei documenti prodotti e di quelli accertati, si può stabilire che l'immobile non è soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere, fatta eccezione per le trascrizioni e iscrizioni contro risultanti dai certificati ipotecari allegati in atti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2008 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 14352  
Pubblico ufficiale FEDERICO SALVATORE Repertorio 17908/7608 del 23/07/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)  
SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2017 - Registro Particolare 3499 Registro Generale 4382  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 71 del 19/01/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)

Verificate la congruità dei seguenti atti pubblici:

- Ispezione ipotecaria n. T113553, eseguita in data 18/04/2017, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare (all.10);
- Ispezione ipotecaria n. T115569, eseguita in data 18/04/2017, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare (all.10);
- Certificazione notarile ex art. 567, comma2, C.P.C. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del dott. Francesco Valente datata 18/04/2017 (all.11);

non risultano documenti mancanti o inidonei di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ.

**b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea [...]**

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 8/17, sito in XXXXXX XXXXXX XX, è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gioiosa Jonica in un'area ricadente nella zona omogenea A.2\_ Di Conservazione e Ristrutturazione (all.12).

Trattasi di un immobile posto all'interno del centro storico del comune di Gioiosa Jonica.

Il centro abitato sorge a circa 5 km dalla costa, nella bassa valle e lungo la sponda orientale della fiumara Gallizzi, affluente di sinistra del fiume Torbido. Oggi l'abitato si estende fino a questo fiume, costeggiandolo quasi fino alla foce, senza soluzione di continuità con l'abitato di Marina di Gioiosa Jonica (fig.1).



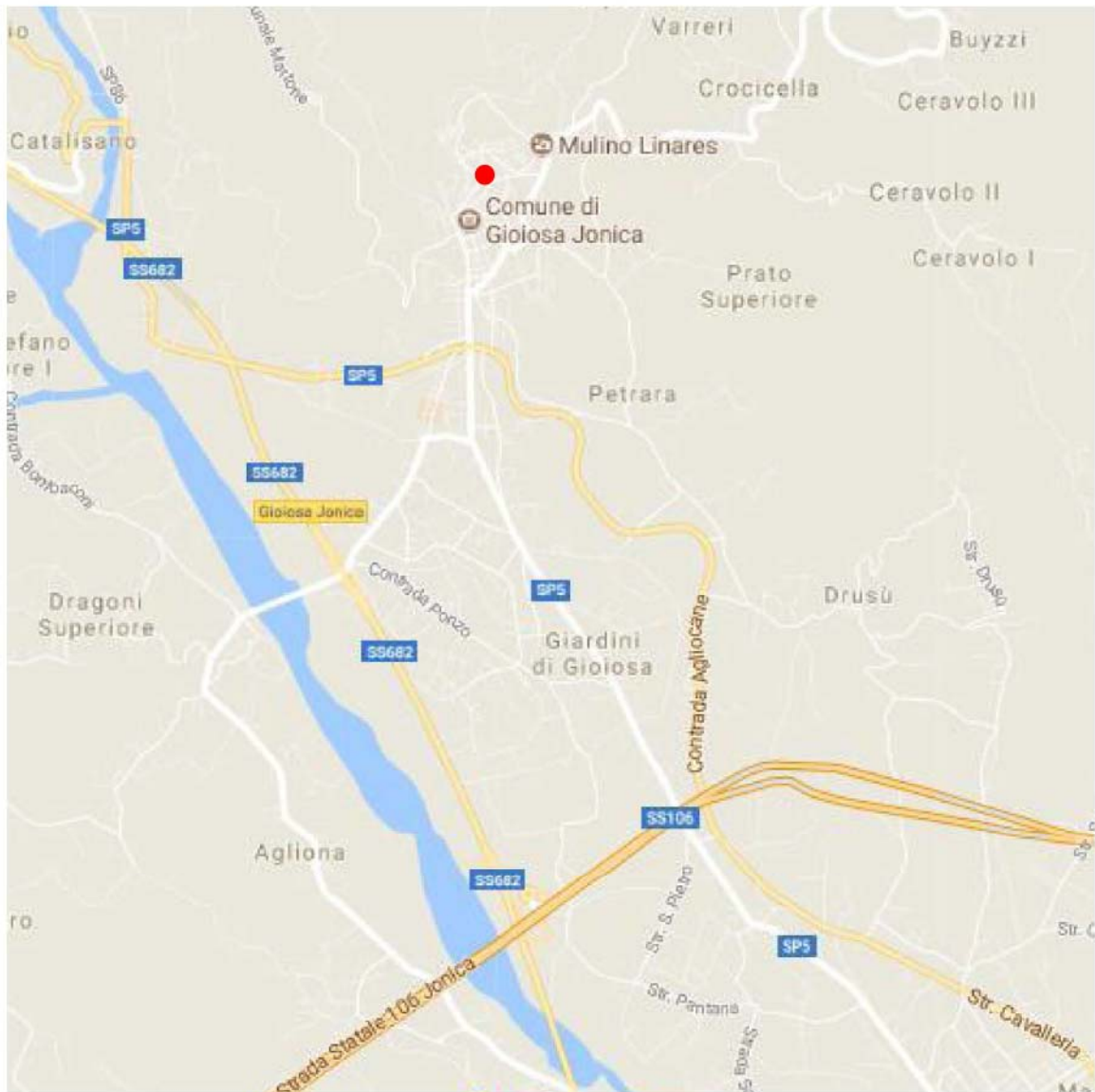


Fig.1\_ Mappa di Gioiosa Jonica, da cui si evince la posizione del fabbricato nel centro storico.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di più antica formazione sottoposta a particolare tutela per assicurare la conservazione di testimonianze storiche, artistiche, ambientali (fig.2). Nella zonizzazione del piano regolatore esso è indicato come "zona A" ai sensi del D.M. 1444/1968.

L'immobile in questione non presenta caratteristiche di pregio o panoramicità.

Esso risulta avere un solo lato con affaccio sulla strada (vico XXXXXX), quello esposto a sud-ovest. Gli altri 3 lati risultano aderenti ad altre proprietà.

L'immobile confina:

- a NORD con proprietà XXXXXXXXX (F. XX, p.IIa XXXX);
- a EST con proprietà XXXXXXXX (F. XX, p.IIa XXXX);
- a SUD con vico XXXXXX di accesso pedonale e con proprietà XXXXXXXX (F. XX, p.IIa XXXX);
- a OVEST con proprietà XXXXXXXXX (F. XX, p.IIa XXXX).





Fig.1\_ Particolare fotografico relativo al contesto urbanistico del centro storico, costituito in prevalenza da edifici di remota costruzione a destinazione residenziale.

L'edificio, costruito antecedente al 1 settembre 1967, è composto da un unico corpo di fabbrica, ed ha struttura in muratura portante e tamponature esterne in muratura. Il tetto è realizzato a falde e copertura in coppi, la qualità degli intonaci esterni risulta scadente in quanto presenta rigonfiamento, distacco di materiale e della tinteggiatura (fig.1-2-3 dell'all.6).

L'appartamento consta di una superficie utile interna netta di 51,71 mq (all.5) e si presenta in pessime condizioni e in stato di abbandono.

Esso si sviluppa su tre livelli messi in comunicazione da una scala a U composta da 33 alzate e 31 pedate (da fig.33 a fig.42 dell'all.6), e consta di una zona giorno al piano terra, una zona notte al primo piano e una zona studio al secondo piano. Per la distribuzione dei vani, vedasi piante dei vari piani in allegato 5.

Il **piano terra** (da fig.4 a fig.17 dell'all.6) è costituito da un ingresso/disimpegno di 3,37 mq, da un unico ambiente piuttosto buio, con una superficie interna di 11,60 mq, che funge da zona cucina e zona pranzo senza alcuna finestra e da un bagno di 2,55 mq che si accede direttamente dalla cucina senza finestre e senza ventilazione forzata dotato di lavabo, WC, e doccia; il **primo piano** (da fig.18 a fig.26 dell'all.6) è costituito da una camera da letto con una superficie interna di 16,66 mq con una porta finestra e balconcino annesso di 0,50 mq; il **secondo piano** (da fig.27 a fig.32 dell'all.6) è costituito da una camera/studio con una superficie interna di 17,53 mq con una porta finestra e balconcino annesso di 0,50 mq.

Le condizioni di illuminazione e quelle di aerazione non sono ottimali per via dell'aderenza con altre unità abitative su 3 lati e il conseguente affaccio su un unico fronte.

Sono presenti tracce di umidità e macchie di muffa di estese dimensioni in tutti e tre i piani.



Intonaci ed infissi esterni sono in pessime condizioni. Le pareti e i soffitti dei vari piani presentano rigonfiamento e distacco di materiale, nel complesso la superficie degradata è consistente.

Le pavimentazioni sono in ceramica in tutti i locali ad eccezione della camera al primo piano in cui sono presenti piastrelle tipo monocottura e dei gradini della scala (pedata ealzata) che sono rivestiti in marmo. Le stesse si presentano nel complesso in buone condizioni ad eccezione della pavimentazione presente nella camera del primo piano che risulta essere in pessime condizioni (fig.22 dell'all.6). I tramezzi sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni, di tipologia economica, che si presentano comunque in buono stato, sono del tipo in legno tamburato noce. Anche la porta di ingresso, in legno, si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Le finestre sono in legno verniciato con ante d'oscuro in legno, e anch'esse si presentano in scadenti condizioni.

I rivestimenti sono, escluso il bagno e l'angolo cottura, ad intonaco civile con tinteggiatura di colore bianco.

Il bagno è rivestito con piastrelle in gres beige chiaro 20x20 fino ad un'altezza di 1,80 m. I sanitari (wc+lavabo+doccia) sono in vetrochina bianca in discrete condizioni. Assente caldaia e/o scaldabagno (da fig.12 a fig.17 dell'all.6).

Le altezze interne utili non sono uniformi in tutte le stanze, pertanto si vedano le piante dei vari piani in allegato 5 in cui sono indicate.

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico: non è presente l'energia elettrica per mancanza di collegamento ad alcuna rete di distribuzione;
- impianto idrico-sanitario.

Gli impianti tecnologici non sono funzionanti e l'edificio è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

#### Stato manutentivo dell'immobile:

- *Pavimenti:* piastrelle di ceramica in tutti i locali ad eccezione di una camera in cui sono presenti piastrelle tipo monocottura. Lo stato conservativo e manutentivo delle pavimentazioni non risulta scadente in quanto le superfici per cui si rende necessario il rifacimento sono inferiori al 30% della superficie totale;
- *Pareti, soffitti e controsoffitti:* lo stato conservativo delle pareti, soffitti e controsoffitti risulta scadente in quanto le superfici che necessitano interventi di rifacimento sono superiori al 30% della superficie totale, il controsoffitto attualmente presente al piano terra richiede il totale rifacimento;
- *Infissi esterni:* si presentano in condizioni scadenti, in quanto sono riscontrati problemi di tenuta agli agenti atmosferici tali da rendere necessaria la sostituzione della totale dotazione presente.
- *Infissi interni:* si presentano in buono stato e sono realizzati in legno tamburato.
- *Impianto elettrico:* non adeguato alla normativa vigente;
- *Impianto idrico sanitario e servizi igienici:* in condizioni non scadenti in quanto la rete non presenta consistenti malfunzionamenti tali da richiedere l'integrale rifacimento dell'impianto;
- *Impianto termico:* assente.





<b>Tabella riepilogativa stato conservativo elementi costitutivi dell'immobile</b>		
	<b>SCADENTE</b>	<b>NON SCADENTE</b>
Pavimenti		X
Pareti e soffitti	X	
Infissi esterni	X	
Infissi interni		X
Impianto elettrico	X	
Impianto idrico-sanitario e servizi igienici		X

Tenuto conto degli elementi sopra descritti, lo stato manutentivo dell'immobile si può riassumere con la tabella di seguito riportata:

	<b>STATO OTTIMO</b>	<b>STATO BUONO</b>	<b>STATO MEDIOCRE</b>	<b>STATO PESSIMO</b>
immobile nuovo, recentissimo o ristrutturato				
immobile 1-20 anni				
immobile 21-40 anni				
immobile oltre 40 anni				<b>X</b>

Computo superfici

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici eseguiti):

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP.NETTA (mq)</b>	<b>COEFF.DI PONDERAZIONE</b>	<b>COMMERCIALE (mq)</b>	<b>CONDIZIONI</b>
<b>PIANO TERRA</b>	<b>17,52</b>		<b>28,05</b>	
Soggiorno-cucina	11,60	1	11,60	PESSIME
Bagno	2,55	1	2,55	MEDIOCRI
Ingresso/Disimpegno	3,37	1	3,37	PESSIME
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>18,03</b>		<b>29,00</b>	
Camera	17,53	1		PESSIME
Balcone	0,50	0,25		
<b>PIANO SECONDO</b>	<b>17,16</b>		<b>29,96</b>	
Studio	16,66	1		MEDIOCRI
Balcone	0,50	0,25		
<b>TOTALE</b>	<b>52,71</b>		<b>87,01</b>	



Alla fine, considerando un arrotondamento per difetto al metro quadrato, la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a 87,00 mq.

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento, e i dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente l'immobile.

Tutti i confini dell'immobile risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali e divisori che lo separano dalle proprietà adiacenti.

**c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata [...]**

Il bene pignorato è distinto al Catasto Fabbricati del comune di XXXXXXX XXXXXX (XX), al foglio XX, p.lla XXXX, vico XXXXXX di XXXXXX XX XXXXX: X-X-X; categoria A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi), classe 4 di consistenza pari a 3 vani, rendita Euro 100,71, in ditta XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX proprietà per 1/1 (all. 9).

La sottoscritta ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali richiesti all'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria e i dati catastali riportati sia in Atto di vendita a rogito del notaio Federico Salvatore il 23/07/2008 rep.17907 racc.7607 (all.14), sia in Atto di Pignoramento trascritto in data 21/03/2017 ai nn.4382/3499 (all.15);

La mappa catastale (scala 1:1.000 in all.9) riporta correttamente la sagoma dell'intera particella 1293, mentre l'elaborato planimetrico della particella 1293 è mancante.

Si rende, pertanto, necessaria redigere la planimetria mancante e con opportuna procedura Docfa l'inserimento della stessa.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile ai sensi delle Leggi 47/85, 112/89 165/90, 353/2000 e successive integrazioni e modifiche, come si evince anche dal Titolo di proprietà (Atto di vendita a rogito del notaio Federico Salvatore il 23/07/2008 rep.17907 racc.7607 in all.14) il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre del 1967, e dunque non suscettibile di richiesta di concessione edilizia o permesso a costruire ab origine.

In data 13/10/2017 prot. n. 12695, la sottoscritta C.T.U. chiede al Responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Gioiosa Ionica di prendere visione di qualsiasi pratica edilizia relativa all'immobile pignorato (all.16).

Da ricerche effettuate dal responsabile dell'Ufficio tecnico del comune di Gioiosa Ionica agli atti dell'ufficio medesimo in data 25/10/2017 prot. n. 13281, non risulta esistere alcuna pratica edilizia: non è stata rinvenuta alcuna richiesta di agibilità, né rilasciata autorizzazione di agibilità dell'immobile, né domanda e/o concessione edilizia in sanatoria (all.16).

**d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato [...]**

L'immobile è di proprietà per 1/1 del sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX.

Dalle ricerche effettuate non risultano altri titoli che legittimano il possesso di terzi e/o contratti di alcun genere. Allo stato attuale, esso è inutilizzato, ma rimane nel possesso del proprietario.



**e) Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale [...]**

Per il bene pignorato non risultano formalità, vincoli e oneri di alcun genere e neanche vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

**f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare [...]**

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 8/17, sito in XXXXXX XXXXXX XX, è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gioiosa Jonica in un'area ricadente nella zona omogenea A.2\_ Di Conservazione e Ristrutturazione (all.12).

Secondo la Variante del Piano Regolatore Generale del comune di Gioiosa Jonica, l'art.20 delle Norme Tecniche Attuative individua l'immobile in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A AREA URBANA DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE" (all.13).

La zona è costituita dalle parti del territorio comunale che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, ivi comprese le aree circostanti costituenti parte integrante degli stessi.

Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza stabile o temporanea.

Nel caso specifico l'immobile ricade in una "SOTTOZONA A2: zona d'interesse storico, architettonico ed ambientale classificata come zona di recupero ai sensi dell'art.27 della l. 457/78" (all.13).

**g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale [...]**

Non esistono formalità, vincoli o oneri di alcun genere sull'immobile oggetto d'esecuzione, oltre a quelli riportati nella certificazione notarile (all.11), per come comprovato dall'ispezione ipotecaria (all.10).

Con riferimento al condominio, essendo il fabbricato indipendente ed ad uso esclusivo, di fatto non è fiscalmente né giuridicamente costituito, quindi le formalità, vincoli e oneri di natura condominiale risultano assenti.

**h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione [...]**

Trattandosi di unità immobiliare ad uso esclusivo non sussistono spese condominiali, quali spese di gestione o di manutenzione o straordinarie.

Dalle informazioni ricavate dalla sottoscritta non risultano eventuali procedimenti giudiziari in corso.

**i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico [...]**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, da eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore pignorato non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.



**j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36  
[...]**

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Gioiosa Ionica (all.16), non risulta sull'immobile alcun ipotesi di abuso edilizio.

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

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito antecedente al 1967, precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8/10/2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone che il bene appartenga alla classe "G".

**l) Determini il valore di mercato degli immobili [...]**

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà dovute al fatto che è stato riscontrato che spesso si preferisce procedere a transazioni private, senza l'intermediazione di agenzie immobiliari.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Per definizione il Market Comparison Approach, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle



transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato.

L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si noti che nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi, e questa procedura si articola in fasi che possono essere così riassunte:

- L'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato (ovviamente, come detto prima, la rilevazione del dato deve essere veritiera e le transazioni recenti).
  - La rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria, pianta, ecc.);
  - La scelta delle caratteristiche immobiliari;
  - La compilazione della tabella dei dati;
  - L'analisi dei prezzi marginali;
  - La redazione della tabella di valutazione;
  - La sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine di mercato è stata effettuata per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Operativamente si è inizialmente rilevato la presenza di due immobili siti nelle vicinanze e comparabili con l'immobile oggetto di stima. Successivamente, sviluppando i punti in precedenza riportati, si è determinato il valore di stima.



**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	vico Carrara	via Sarpi		vico Savoia	Via
Distanza dal soggetto di stima	130 m	220 m		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento		appartamento	----
Prezzo rilevato	85.000,00	18.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta		-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato				-----	%
Prezzo adottato	<b>85.000,00</b>	<b>18.000,00</b>	<b>0,00</b>	-----	Euro
Superficie principale	<b>183,00</b>	<b>48,00</b>		<b>87,00</b>	mq.
Superficie balconi	<b>5,00</b>			<b>1,00</b>	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	n.
Servizi igienici	<b>3</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	<b>3</b>	<b>2</b>		<b>1</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>1</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	n.

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		inserire percentuale
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	<b>0,25</b>	
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>3.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>8</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>15</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>10.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>1,00%</b>	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	184,25	Prezzo marginale	€ 461,33	<b>Prezzo marginale assunto : € 375,00</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	48,00	Prezzo marginale	€ 375,00	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	87,25			



**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	375,00	375,00	0,00
Superficie balconi	93,75	93,75	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1.400,00	1.400,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	0,00
Zona	850,00	180,00	0,00
Qualità	850,00	180,00	0,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	85.000,00	18.000,00	0,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	-36.000,00	14.625,00	0,00
Superficie balconi	-375,00	93,75	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	-2.800,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-20.000,00	-10.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-850,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>24.975,00</b>	<b>22.718,75</b>	<b>0,00</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>23.847,00</b>
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	9,93%
---	-------

errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

Stima da monoparametrica (€.)	38.694,00
-------------------------------	-----------

<b>Valore stimato (€.)</b>	<b>23.847,00</b>
----------------------------	------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

**Sintesi conclusiva**

L'immobile oggetto di stima ha un valore di mercato secondo il metodo MCA pari a euro 23.847,00, ed in C.T. euro 24.000,00.



A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in

**24.000,00 € (ventiquattromila/00 euro)**

come prezzo da porre a base d'asta.

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, la sua destinazione d'uso, la scrivente dichiara che l'immobile non è vendibile in più lotti.

Per quanto detto non procedo alla formazione di eventuali singoli lotti.

***m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.***

Si allegano le piante planimetriche relative all'immobile oggetto di perizia (all.5).

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

Il bene esecutato rientra nella tipologia di definizione di: bene privato. I beni privati non sono assoggettabili ad IVA e, di conseguenza, si renderà applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale, sulla base imponibile determinata ai sensi dell'art. 44 del DPR 131/86.

## **Conclusioni**

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Il presente elaborato, si compone di 16 pagine +1, oltre tutti gli allegati.

Locri, 04 dicembre 2017

IL PROGETTISTA  
Arch. Demelza Guarnieri





## Elenco Allegati

ALLEGATO 1: Comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo (prima convocazione), tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata1 (n. 050683009943) al debitore;

ALLEGATO 2: Verbale di sopralluogo del 20 ottobre 2017;

ALLEGATO 3: Comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo (seconda convocazione), tramite PEC al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata1 (n. 052531135413) al debitore;

ALLEGATO 4: Verbale di sopralluogo del 30 ottobre 2017.

ALLEGATO 5: Rilievo metrico del 30 ottobre 2017: pianta piano terra, pianta primo piano, pianta secondo piano.

ALLEGATO 6: Rilievo fotografico del 30 ottobre 2017.

ALLEGATO 7: Istanza di proroga del 31 ottobre 2017.

ALLEGATO 8: Ordinanza del 06 novembre 2017.

ALLEGATO 9: Estratto di mappa, visura per immobile e visura storica per immobile.

ALLEGATO 10: Ispezione ipotecaria n. T113553 e n. T115569, eseguite in data 18/04/2017.

ALLEGATO 11: Certificazione notarile ex art. 567, comma2, C.P.C. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del dott. Francesco Valente datata 18/04/2017.

ALLEGATO 12: Stralcio del P.R.G. del Comune di Gioiosa Ionica.

ALLEGATO 13: Art. 20 delle Norme Tecniche Attuative della Variante del Piano Regolatore Generale del comune di Gioiosa Jonica.

ALLEGATO 14: Atto di vendita a rogito del notaio Federico Salvatore il 23/07/2008 rep.17907 racc.7607.

ALLEGATO 15: Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 21/03/2017 ai nn.4382/3499.

ALLEGATO 16: Richiesta documentazione riguardante l'immobile in oggetto al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Jonica (RC) e relativa risposta.

