

Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel/Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. . CASTALDO Dott.ssa Martina

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE N° 39/2019 R. Es. I.

RELAZIONE DEL C.T.U.

**CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE N° 39/2019 REG. ESEC.**

PROMOSSO DA:

IL C.T.U.

arch. Carmela MARI



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

Indice

1. Premessa.....	pag. 3
2. Risposte ai quesiti.....	pag. 6

- ALLEGATI Tecnici come di seguito:

AII. "A"	<i>Ricevute di notifica sopraluogo alla parti</i>
AII. "B"	<i>Verbale di sopraluogo</i>
AII. "C"	<i>Estratti di mappa</i>
AII. "D "	<i>Planimetrie Catastali</i>
AII. "E"	<i>Documentazione fotografica</i>
AII. "F"	<i>Rilievo immobili</i>
AII. "G"	<i>Visure catastali</i>
AII. "H"	<i>Comunic. Uff. Tecn. comune di Caulonia</i>
AII. "I"	<i>Visure Ipotecarie</i>



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

PREMESSA

Il giorno 07/02/2020, veniva depositata Ordinanza del Giudice delle Esecuzioni nella quale si fissava per il giorno **14/09/2020** l'udienza per l'audizione delle parti e si nominava la sottoscritta arch. Carmela Mari, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria col n° 1022, con studio in Gioiosa Ionica, alla via Armando Diaz, quale **Esperto Tecnico d'Ufficio**;

Dopo il giuramento di rito, svoltosi in data 13/02/2020, venivano posti alla sottoscritta 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 dell'eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;***
- e) *evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulle 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*



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

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 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 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 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 CCC, 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;



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

- 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 depositare entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, dvd), **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr, Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- r) **compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).**

In seguito alla nomina, la sottoscritta, con lettera raccomandata AR (cfr all. "A1" ricevute di notifica) ha convocato le parti, al fine di adempiere alle operazioni peritali, per il giorno 01/04/2020.

Il suddetto sopraluogo veniva rinviato causa il periodo di emergenza epidemiologica verificatosi su tutto il territorio nazionale.

Con lettera raccomandata A/R spedita in data 12 marzo 2020 e con pec (cfr all. "A2" ricevute di notifica) inviata nella stessa data riconvocava le parti per il giorno 6 maggio 2020 al fine di adempiere al sopraluogo; anche questa volta il sopraluogo veniva rinviato causa il protrarsi dell' emergenza epidemiologica sul territorio nazionale.

Finito il periodo di emergenza sanitaria, con lettera raccomandata A/R spedita in data 19 maggio 2020 e con pec (cfr all. "A3" ricevute di notifica) inviata nella stessa data riconvocava le parti per il giorno 18 giugno 2020 per il sopraluogo.

Il giorno 15 giugno 2020 riceveva comunicazione tramite pec (cfr all. "A4" ricevute di notifica) da parte dell'avvocato che per nome e per conto del OMISSIS, chiedeva il differimento delle operazioni peritali, causa l'assenza in loco, per motivi di salute del OMISSIS.

Stante la comunicazione sopra menzionata, in data 16/06/2020, vista l'impossibilità di procedere alle operazioni peritali nel termine assegnato, richiedeva all'ill.mo Giudice per l'Esecuzioni una proroga.

L' Ill.mo Giudice, concedeva la proroga rinviando l'udienza, per la prosecuzioni dell'attività processuale dal 14/09/2020 al 08/03/2021.

Successivamente, con lettera raccomandata A/R spedita in data 06 luglio 2020 e con pec (cfr all. "A5" ricevute di notifica) inviata nella stessa data convocava le parti per le operazioni peritali, per il giorno 23 luglio 2020.

Al sopraluogo, nel corso del quale è stato redatto verbale (cfr all. "B" verbale di sopraluogo), era presente oltre al sottoscritto CTU, arch. Carmela Mari, il sign. OMISSIS parte in causa e l'avvocato OMISSIS dell'esecutato.



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel/Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

Sono stati esaminati i luoghi, rilevate le misure degli immobile da valutare e comparate con quanto indicato dalle planimetrie catastali. Infine, sono stati effettuati i necessari rilievi fotografici.

Successivamente, la stessa CTU, ha provveduto a verificare, presso gli appositi uffici, la documentazione relativa all'immobile di cui sopra, allo scopo di soddisfare i quesiti postole dal Giudice.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

1) ELENCO BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Comune di Caulonia

- a) Unità immobiliare riportata in catasto al foglio n. 116 p.Ila 533 sub. 200;
- b) Unità immobiliare riportata in catasto al foglio n. 116 p.Ila 284 sub. 2;
- c) Unità immobiliare riportata in catasto al foglio n. 116 p.Ila 284 sub. 9;

2) RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 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***

R: Dall'ispezione ipotecaria eseguita dalla sottoscritta, presso l'Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare la completezza della documentazione, risultano a nome dei soggetti eseguiti e con riferimento agli immobili ricadenti nel comune di Caulonia al foglio 116 part.Ila 533 sub 200 e foglio 116 part.Ila 284 sub 2 e sub 9, le seguenti formalità contro:

OMISSIS



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel/Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

OMISSIS

I dati catastali risultano sostanzialmente corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Eccezione fatta per l'unità indicata nel verbale di pignoramento, come censita al foglio 116 part.IIIa 284 subalterno 9 (ex sub 1) che oggi risulta al catasto invece censita come subalterno 10.

Dalla visura catastale storica, , risulta che al momento della stipula del mutuo e contestuale costituzione di ipoteca avvenuta in data 12/11/2010, l'immobile in questione era individuato con il subalterno 1e la sua consistenza era di 79 mq, mentre la rendita era di euro 208,08; successivamente, al momento della trascrizione del verbale di pignoramento datato 28/10/2019, l'immobile in questione è individuato con il subalterno 9, la sua consistenza è di 107 mq mentre la rendita è di euro 281,83.

Infatti in questo lasso di tempo è stato eseguita una variazione catastale "ampliamento" che ha accorpato all'originaria particella un vano adiacente modificandone così la superficie e la rendita.

Successivamente, in data 22/12/2020, veniva effettuata, dall'intestatario, una variazione catastale (divisione) che modificava il subalterno 9 frazionandolo nei subalterni 10 e 11.

Il subalterno 10 oggi rispecchia la situazione planimetrica che l'unità immobiliare aveva al momento della concessione del mutuo, anche se la sua consistenza viene indicata in 88 mq mentre la rendita ammonta ad € 163,61.

Pertanto l'unità immobiliare in questione in seguito verrà individuata con i seguenti dati catastali: **Foglio 116 Part. 284 Sub. 10 (ex sub 9).**

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;*

R: I beni, oggetto di pignoramento, sono costituiti da tre unità immobiliari che ricadono all'interno del perimetro urbano della frazione del comune di Caulonia denominata Marina di Caulonia (cfr all. "C1 e C2 "estratto di mappa).

Tale frazione costituisce urbanisticamente la parte più consistente del Comune di Caulonia; la stessa inoltre presenta nei mesi estivi una buona concentrazione turistica.

Gli immobili da stimare sono ubicati in zona quasi centrale e pertanto facilmente raggiungibili.

Il primo bene è collocato in via Degli Emigranti e si trova a poca distanza dal lungomare; gli altri due sono situati in via Torre e sono vicini ai principali servizi ed alle attività commerciali presenti in questa zona del Comune di Caulonia.

Descrizione degli immobili:



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

a) Immobile n. 1 (riferimenti catastali: foglio n.116 p.IIa 533 sub 200);

L'unità immobiliare oggetto di stima, occupa il piano terzo di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

Lo stesso fabbricato, è posto quasi al limite della zona più intensamente urbanizzata e fa parte di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati uguali con unità immobiliari con prevalente destinazione abitativa; è circondato da un cortile comune recintato e vi si accede da via Degli Emigranti mediante un cancello carrabile in ferro e da un piccolo cancello per l'accesso pedonale.

La realizzazione del fabbricato risale ai primi anni '80, presenta struttura portante in cemento armato, e sebbene le opere di finitura esterna non sono state ultimate (le facciate sono date dallo strato rustico di intonaco), si presenta in buono stato di conservazione .



Ai vari piani si accede mediante scala comune rivestita in marmo, all'unità immobiliare, oggetto di stima, si accede mediante corridoio; le finiture di detti ambienti appaiono ultimate e in buono stato di conservazione.

L'appartamento esecutato occupa la metà circa del piano terzo fuori terra, è abitato dal nucleo familiare del debitore e risulta dotato di buone finiture e arredi (cfr all. "E1" docum. fotogr. immobile n.1).

Gli ambienti interni sono dati da un ampio spazio d' ingresso (mq 5,90 circa) con adiacente una zona giorno (mq 24,90 circa) con destinazione salotto, che introduce a sua volta mediante una grande porta scorrevole a due ante, in un ampio spazio destinato a cucina e pranzo (mq 15,60 circa), attigua a quest'ultima si trova una camera da letto singola (mq 8,30 circa).

Vicino all'ingresso è presente una porta che consente l'accesso alla zona notte; tale zona, disimpegnata da corridoio (mq 4,00 circa), è composta da una camera da letto matrimoniale (mq 11,25 circa), da una camera da letto singola (mq 9,60 circa) e da doppi servizi (mq 6,30 e mq 2,60 circa).

Nella camera da letto singola della zona notte ed in uno dei bagni, la sottoscritta ha rilevato la presenza di un ampliamento della superficie coperta lorda di circa mq 12,10 (volume non autorizzato), ricavato dalla chiusura di una porzione di balcone, meglio descritto al punto J.



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

L'appartamento, su due lati presenta un ampio balcone continuo, dove nella parte terminale prospiciente via Degli Emigranti, è stato ricavato un vano (mq 5,20 circa) delimitato da una struttura in alluminio e vetri, con varia destinazione (lavanderia, ripostiglio ecc.); tale volume si presenta in essere non regolarmente autorizzato. Inoltre, piccole variazioni si sono riscontrate a livello della sagoma del balcone che fiancheggia su due lati l'unità abitativa, il tutto senza apprezzabile variazione di superficie.

I pavimenti dell'appartamento sono in marmo, i rivestimenti dei bagni e della cucina in materiale ceramico di discreta qualità, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio.

Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti sono sottotraccia. L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento e di condizionatori del tipo a Split (unità esterna e unità interna).

L'intero appartamento ricopre una superficie calpestabile di mq 93,35 circa con una superficie totale lorda (compresi muri perimetrali e tramezzi) di circa mq 109,50, da cui si deve sottrarre la superficie degli ampliamenti non autorizzati di circa mq 17,30, di conseguenza, restano mq 92,10 circa; inoltre, sono presenti circa mq 36,00 di balcone.

L'appartamento, da come si evince dall'atto di compravendita, è dotato di posto auto di circa mq 32 con accesso dalla corte comune.

L'immobile in questione, all'esterno, e precisamente nel sottobalcone (c.d. cielino) dell'appartamento sovrastante, presenta screpolature e zone di intonaco degradato. Inoltre, sempre sullo stesso, sono evidenti i segni di precedenti interventi atti a sanare, in maniera provvisoria, i danni dovuti a infiltrazione. All'interno dell'appartamento, nel soffitto dei bagni e in due delle camere, si notano delle zone con efflorescenza e muffe probabilmente dovute a fenomeni di condensa. Nei soffitti di alcuni ambienti, inoltre, si notano delle microlesioni sull'intonaco.

Durante il sopralluogo l'avvocato OMISSIS dell'esecutato, ha informato la sottoscritta, che in passato l'appartamento è stato oggetto di infiltrazioni che hanno provocato danni al solaio di copertura dell'appartamento, e non essendoci stati adeguati interventi di ripristino, a suo parere sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Immobili n. 2 e n.3;

Le unità immobiliari di che trattasi, fanno parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra; il fabbricato è formato da più unità immobiliari con diversa destinazione d'uso.

L'edificio accessibile da via Torre, si presenta libero su tutte quattro i lati, sui quattro lati presenta corte comune; sul lato principale una parte della corte è coperta da un portico.

Il terreno di sedime del fabbricato è stato ricavato spianando il terreno naturale che in origine era leggermente in pendio.

La struttura portante dello stesso è intelaiata in c.a. mentre la copertura si presenta a tetto a falde; l'edificio esternamente si presenta rifinito in ogni sua parte ed è in discrete condizioni.



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it



Nella parte antistante l'edificio, la corte confina con la particella 214; quest'ultima, che deve essere attraversata per poter accedere all'edificio, è completamente bitumata e viene adoperata prevalentemente come parcheggio privato con accesso privato da via Torre.

Le unità Immobiliari esegutate occupano entrambi il piano terra dell'edificio sopra descritto.

Immobile n. 2 (riferimenti catastali: foglio n.116 p.IIa 284 sub 2);

L'unità in questione occupa circa la metà del piano terra, OMISSIS

L'accesso avviene direttamente dall'esterno o mediante una porta interna che da sul vano scala comune, quest'ultimo accesso attualmente non è utilizzabile in quanto ostruito dagli scaffali di un'archivio.

L'immobile è costituito da tre ambienti principali, delle dimensioni rispettivamente di mq 14,30, mq 15,65, mq 26,50, e da un bagno delle dimensioni di mq 3,58 che si affacciano su un corridoio di mq 5,38 dove nella parte terminale è stato ricavato un piccolo ambiente da destinare ad archivio delle dimensioni di mq 3,70 (cfr all. "E2" docum. fotogr. immobile n.2).

L'unità immobiliare ricopre una superficie calpestabile di mq 69,11 circa con una superficie totale lorda (compresi muri perimetrali e tramezzi) di circa mq 81,35. Durante il sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato che all'interno dell'immobile, vi è una variazione nella posizione e nella presenza di alcune tramezzature. Queste variazioni, rispetto all'ultimo progetto approvato, portano ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre, sulla facciata principale, quella che nell'ultimo progetto approvato era una finestra, è stata trasformata in porta per l'accesso diretto dall'esterno. Infine, la sottoscritta ha riscontrato che ci sono delle lievi differenze per quel che riguarda la sagoma lato Nord dell'immobile.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in gres porcellanato, gli infissi interni in legno, gli infissi esterni in alluminio e le pareti interne e i soffitti interamente



intonacati e tinteggiati. Tutti gli impianti sono sottotraccia e il riscaldamento degli ambienti avviene mediante condizionatori del tipo a Split.

Sulle pareti di due degli ambienti che compongono l'unità immobiliare, sono visibili vistose e discrete macchie di umidità.

Immobili n. 3 (riferimenti catastali: foglio n.116 p.IIa 284 sub 10 (ex sub 9));

L'immobile occupa l'altra metà circa del piano terra del fabbricato sito in via Torre, ed è costituito da grande un unico vano.

Lo stesso, delle dimensioni calpestabili di circa mq 80,50 , presenta l'accesso diretto dall'esterno.

Il vano in questione, si presenta allo stato rustico, mancano il massetto e il pavimento, le pareti e i soffitti non sono intonacati, mancano gli infissi esterni e gli impianti sono inesistenti.

L'accesso avviene mediante un'ampia porta costituita da una serranda in ferro (cfr all. "E3" docum. fotogr. immobile n.3).

Attualmente l'unità immobiliare funge da deposito di materiale vario.

L'immobile finora descritto ricopre una superficie totale lorda (compresi muri perimetrali e tramezzi) di circa mq 92,41.

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;

R: Gli immobili in esame ricadono nel territorio del Comune di Caulonia e sono costituiti da tre particelle che riportano i seguenti dati catastali:

Immobile n. 1

foglio 116 particella n° 533 sub 200, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 234,99, la particella è intestata OMISSIS
OMISSIS , prop. per 1000/1000 (cfr. all. "G1" visure storiche catastali).

Come si evince dai dati sopra riportati, l'immobile catastalmente è intestato al OMISSIS che lo detiene dal 1991, anno in cui è avvenuta la compravendita, con atto del 4/12/1991 rep. 8826 e racc. n.794 rogante dott. Clara Fazio, registrato a Locri il 19/12/1991 al n.2312 serie 1V.

Da una ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico di Caulonia (cfr. all. "H" comunicazione ufficio tecnico), si è potuto accertare, che per l'unità immobiliare, oggetto di perizia, sono state rilasciate:

- concessione di edificare pratica n. 115 del 18 dicembre 1981, per la realizzazione di tre fabbricati simili in c.a.;
- autorizzazione per inizio dei lavori di costruzione rilasciato dall' Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n 6288 in data 3 maggio 1982.

Rispetto al progetto assentito con concessione, l'immobile attuale presenta: 1) una diversa distribuzione interna; 2) un aumento della superficie coperta che interessa una parte del balcone; 3) la realizzazione di un manufatto in alluminio e vetro, che occupa un' altra porzione di balcone.



Per tali variazioni, non risulta presentato nessun progetto di variante, nessuna autorizzazione è stata rilasciata e non è stata chiesta concessione in sanatoria.

Immobile n. 2

foglio 116 particella n° 284 sub 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 75, rendita € 197,54, la particelle è intestata al OMISSIS
OMISSIS, che detiene la nuda proprietà e OMISSIS
OMISSIS che ne detiene l'usufrutto (cfr. all. "G2"
visure storiche catastali).

Come si evince dai dati sopra riportati, la nuda proprietà dell'immobile catastalmente è intestata a OMISSIS che la detiene dal 2010, anno in cui è avvenuta la compravendita, con atto del 29/01/2010 rep. 73749 e racc. n.24428 rogante Avv. Antonio Andreacchio, registrato a Catanzaro il 30/01/2010 al n.648 serie 1T.

L'usufrutto è intestato catastalmente a OMISSIS

Immobile n. 3

foglio 116 particella n° 284 sub 10 (ex sub 9), categoria C/2, classe 2, consistenza mq 88, rendita € 163,61, la particelle è intestata OMISSIS nato a Caulonia il 16/01/1965, prop. per 1000/1000
visure storiche catastali).

Come sopra riportato, l'immobile catastalmente è intestato OMISSIS
OMISSIS che lo detiene dal 2010, anno in cui è avvenuta la compravendita, con atto del 29/01/2010 rep. 73749 e racc. n.24428 rogante Avv. Antonio Andreacchio, registrato a Catanzaro il 30/01/2010 al n.648 serie 1T.

Da una ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico di Caulonia (cfr. all. "H" comunicazione ufficio tecnico), si è potuto accertare, che il fabbricato a cui appartengono gli immobili n. 2 e n. 3, è stato oggetto di:

- licenza di costruzione edile, pratica n. 66 del 12 settembre 1967, per la *costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra*;
- nulla osta inizio dei lavori di "*costruzione di un fabbricato a due piani*", rilasciato dall' Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n 3178 in data 29 agosto 1967;
- concessione di edificare prot. 54 del 1978, per l'esecuzione di "*una sopraelevazione in c.a.*";
- una prima proroga della concessione di edificare n. 54 datata 6 giugno 1981;
- una seconda proroga della concessione di edificare n. 54 datata 25 luglio 1984;
- nulla osta inizio dei lavori di "*costruzione di un piano attico*", rilasciato dall' Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 9660 in data 6 novembre 1978;
- concessione edilizia pratica n. 27 del 10/07/1986, prot. 9239, per "*variante in corso d'opera relativamente ad un piano attico in c.a. facente parte di un fabbricato in c.a. a un piano seminterrato ad un piano fuori terra autorizzato con concessione edilizia n. 54/84*";



- autorizzazione in variante dei lavori di “costruzione di un piano attico su un fabbricato esistente in c.a. ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato autorizzato con N.O. del 6/11/1978 n. 9660”, rilasciato dall’ Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 14006 sez. 2 bis in data 21 gennaio 1986;
- concessione edilizia pratica n. 6439 prot. n. 6 del 14/05/1987, per “variante in alla concessione edilizia n. 27 del 10/07/1986, prot. 9239, riguardante il piano attico in c.a.”;
- autorizzazione in variante dei lavori di “costruzione di un piano attico in sopraelevazione su un fabbricato esistente ad un piano fuori terra oltre piano seminterrato già autorizzato con N.O. del 21/01/1986 n. 14006 e N.O. del 6/11/1978 n. 9660”, rilasciato dall’ Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria prot. n. 11764 sez. 2 bis in data 8 /12/1986;

Lo stato di fatto dell’Immobile n. 2 non rispecchia quanto rappresentato nell’ultima pratica autorizzata. Per l’immobile n. 3, che allo stato attuale si presenta rustico, non risulta presentata nessuna richiesta di autorizzazione per lavori.

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 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 dell’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;***

R: Da quanto potuto accertare, per i beni oggetto di perizia non sono stati rilevati contratti di affitto. L’unità immobiliare distinta al foglio 116 part. 533, sub 200, allo stato attuale costituisce l’abitazione principale dell’esecutato
OMISSIS

Per quel che riguarda le altre due unità immobiliari, poste nel fabbricato distinto al foglio 116 part. 284, allo stato attuale, la prima identificata con il sub 2, risulta occupata dal figlio del *OMISSIS*, che la utilizza quale sede della sua agenzia Assicurativa; la seconda identificata con il sub. 10 risulta al rustico.

Quesito e):

*evidenzi l’esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulle attitudine edificatoria dello stesso;*

R: non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che restano a carico dell’acquirente.

Quesito f):



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

R: I beni oggetto di stima, non sono sottoposti a vincoli storici, artistici o alberghieri e non possiedono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Quesito 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;

Quesito 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;

R (g-h): Relativamente all'immobile n. 1, da informazioni verbali assunte presso l'amministratore del condominio dott. Lucano, attualmente vi sono delle spese ordinarie in sospeso. Le stesse non sono ancora state quantificate in quanto, l'Amministratore, per le spese di gestione sostenute nelle annualità precedenti, sta provvedendo e redigere la necessaria contabilità con relativo conguaglio.

Per lo stesso immobile, nell'ultima assemblea condominiale tenutasi il 6/08/2019, il condominio ha deliberato il pagamento di alcune spese straordinarie e la quota spettante ad ogni condomino. La spesa gravante sul bene pignorato ammonta ad € 241,00.

Inoltre nella stessa assemblea si è discusso di alcune spese straordinarie da effettuare nell'immediatezza riguardanti l'intervento di manutenzione da eseguire sulla pensilina posta sopra il portone d'ingresso del condominio e sul solaio del vano scala.

Relativamente agli immobile n. 2 e n. 3, da quanto si è potuto accertare non vi sono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

Quesito 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;

R: I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non c'è stata affrancazione da tali pesi. Gli immobile sono di proprietà esclusiva degli esecutati.

Quesito 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 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 del 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 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);

R: La sottoscritta, in sede di sopralluogo, come già evidenziato, ha riscontrato delle difformità presenti sulle unità immobiliari. Di seguito si riporta una breve descrizione delle variazioni eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Immobile n. 1

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Caulonia risulta che il fabbricato in cui è collocato l'immobile in questione è stato autorizzato con concessione di edificare pratica n. 115 del 18 dicembre 1981.

Si precisa innanzitutto, che lo stato attuale dell'immobile coincide con la planimetria catastale presentata presso l'Agenzia del Territorio.

Il raffronto però tra la planimetria dello stato di fatto e la planimetria di progetto depositata presso l'ufficio Tecnico del comune di Caulonia, ha evidenziato difformità di duplice natura che di seguito si dettagliano.

La prima difformità consiste in un aumento della superficie e conseguentemente del volume, infatti, dal raffronto sopra detto si rileva un aumento di superficie lorda di circa mq 12,10, oltre alla realizzazione di una veranda di circa mq. 5,20 anch'essa difforme.

Tale aumento di superficie è stato concretizzato:

- 1) ampliando sia la camera singola che il bagno della zona notte, spostando la parete perimetrale esterna e inglobando la porzione di balcone adiacente, mediante la realizzazione di una parete in muratura, con un aumento della superficie lorda;
- 2) chiudendo, sul lato prospiciente la via Degli Emigranti, una porzione di balcone ricavando così una veranda delimitata da una struttura in alluminio e vetri.

Per tali opere non risulta alcuna richiesta autorizzativa, ne domanda di condono, ne tantomeno il rilascio di concessione in sanatoria.

Allo stato attuale le porzioni dell'immobile, edificate in difformità rispetto alla sopracitata pratica edilizia, risultano non sanabili urbanisticamente, perché il fabbricato ha già esaurito la cubatura massima ammissibile.

Per le parti realizzate in totale difformità, non sanabili, si dovrà procedere alla demolizione e al ripristino di quanto autorizzato in progetto.

La veranda realizzata in difformità, dovrà essere smontata, al fine, di ripristinare quanto approvato con l'ultimo progetto presentato.



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel/Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

Per il costo della demolizione e del ripristino e dello smontaggio si fa riferimento al prezziario vigente nella Regione Calabria.

La somma che ne scaturirà verrà successivamente detratta dalla valutazione finale dell'immobile.

Costo intervento

Rimozione trasp. a rifiuto e oneri scarica veranda	€ 200,00
Rimozione infissi e demolizione	€ 320,96
Trasporto a rifiuto e oneri scarica	€ 1.221,76
Realizzazione muratura	€ 1.157,10
Intonaco e tinteggiatura	€ 364,00
Infissi	€ 920,06

Costo totale ripristino di quanto nel progetto autor. € 4.183,07

(in tondo diconsi euro quattomilacentoottantatre/10)

La seconda difformità presente sull'unità immobiliare, consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla pratica edilizia autorizzata. Tale tipologia di abuso rientra nella casistica delle variazioni non essenziali di cui all'art. 32 del DPR 380/2001 ed è sanabile presentando una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2001 e successive mod. e integr. Contestualmente dovrà essere presentata la variazione catastale. I costi necessari ai fini della regolarizzazione della difformità sopra riscontrata sono:

CILA (6 bis, comma 5 del DPR 380/2001 e successive mod. e integr.)	
Sanzione	€ 1.000,00
Onorario professionista	€ 700,00
Totale	€ 1.700,00
 Variazione catastale	 € 450,00

Totale comprensivo di IVA e di Cassa Previdenziale € 2.727,92

(in tondo diconsi euro duemilasettecentocentocventsette/90)

Costo tot. regolarizzazione difformità € 4.183,10 + € 2.727,90 = € 6.911,00 (diconsi euro seimilanovecentoundici/00)

Le spese necessarie al fine della regolarizzazione delle difformità verranno successivamente detratte dalla valutazione finale dell'immobile.

Immobile n. 2

Dal raffronto tra la planimetria dell'unità immobiliare presentata al comune di Caulonia con l'ultima pratica edilizia e lo stato di fatto risultano delle difformità.

Precisamente vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, effettuata mediante lo spostamento o/e l'eliminazione di alcuni tramezzi; infatti, è stato rimosso un tramezzo al fine di accorpate in un unico ambiente due vani, è stato ampliato il bagno ed è stato realizzato nella parte terminale del corridoio un piccolo vano da destinare ad archivio. Per quel che riguarda le aperture esterne, risulta che una delle due finestre presenti sulla facciata principale è stata trasformata in porta d'ingresso, altre due finestre sono state realizzate ex-



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq YYY, prezzo ZZZ);

R: il valore commerciale dell'immobile, è determinato mediante l'applicazione del modello comparativo diretto ovvero mediante l'individuazione di valori unitari (€/mq) correnti, assegnati a immobili simili nella stessa area d'interesse o in aree con le medesime caratteristiche. La valutazione della superficie commerciale e delle qualità intrinseche ed estrinseche, a incremento e decremento del valore commerciale, sono eseguite secondo i criteri estimativi codificati dalla manualistica estimativa. Nella stima, inoltre, si è tenuto conto anche dei dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nonché delle indagini condotte presso le agenzie immobiliare del posto.

Sono state, altresì, applicate delle riduzioni al valore complessivo delle singole unità immobiliari derivanti dalle parti che risultano realizzate in difformità.

Il calcolo delle superfici commerciali degli immobili è stato definito quantificando per intero, la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e tramezzi, mentre sono stati applicati dei coefficienti di ragguaglio per i balconi 25%.

Dalle indagini di mercato esperite sul posto, per le zone su cui insistono i fabbricati oggetto di stima, si sono riscontrati valori medi variabili da euro 600,00 a euro 1200,00 al metro quadro; mentre i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliare OMI della provincia di Reggio Calabria con riferimento a Caulonia variano da un valore di mercato al mq minimo di € 560,00 ad uno massimo di € 820,00.

Per la determinazione del valore al metro quadro si sono tenute in considerazione, il contesto urbanistico in cui è ubicato l'immobile, la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda di acquisto, lo stato di conservazione del fabbricato, le rifiniture interne ed esterne e l'epoca di costruzione.

- Immobile 1 (foglio 116 particella n° 533 sub 200)

CALCOLO SUPERFICIE

Tenuto conto delle considerazioni fatte precedentemente per l'immobile in questione e dei problemi riscontrati sullo stesso, si ritiene di adottare quale valore base al mq, il valore di € 750,00.

Superficie lorda appartamento **mq 109,50;**

Poiché l'unità immobiliare presenta delle parti realizzate in difformità rispetto alle pratiche edilizie autorizzate dal Comune, si ritiene di ridurre il valore sopra scaturito delle parti corrispondenti alle superfici realizzate in difformità.

Si ha pertanto:

Sup. commerciale con autorizzazioni = Sup. lorda appartamento – sup. parti non autorizzate:

109,50 mq – 12,10 mq – 5,20 = **92,10 mq**

1) *superficie lorda commerciale appartamento* **mq 92,10;**

2) *superficie balconi (25% di mq 53,30)* **mq 13,30**



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel/Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

Totale superficie commerciale mq 105,40**VALUTAZIONE IMMOBILE****Valore commerciale immobile: 105,40 mq x € 750,00 = € 79.050,00**

Il valore commerciale deve essere decurtato delle spese che si dovranno sostenere per la sanabilità dell'immobile, pertanto si ha:

valore commerciale – spese per sanabilità immobile = valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 79.050,00 - € 6.911,00 = € 72.139,00

Il valore Commerciale dell'immobile identificato con il foglio 116 particella n° 533 sub 200, può essere quantificato in € 72.139,00 (diconsi euro settantaduecentotrentanove/00)

- Immobile 2 (foglio 116 particella n° 284 sub 2)

CALCOLO SUPERFICI

Sulla base delle considerazioni fatte precedentemente, per l'immobile in questione, si ritiene di adottare quale valore al mq, il valore di € 820,00.

Si ha pertanto:

1) *superficie lorda immobile mq 81,35;***VALUTAZIONE IMMOBILE****Valore commerciale immobile: 81,35 mq x € 820,00= € 69.147,50**

Il valore commerciale deve essere decurtato delle spese che si dovranno sostenere per la sanabilità dell'immobile, pertanto si avrà:

valore commerciale – spese per sanabilità immobile = valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 69.147,50 - € 2. 727,90 = € 66.707,60

Il valore Commerciale dell'immobile identificato con il foglio 116 particella n° 284 sub 2, può essere quantificato in € 66.707,60 (diconsi euro sessantaseimilasettecentosette/60.

- Immobile 3 (foglio 116 particella n° 284 sub 10 (ex sub 9))

CALCOLO SUPERFICI

Sulla base delle considerazioni fatte precedentemente, per immobili simili a quello in questione, si può adottare quale valore medio al mq, € 500,00.



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel /Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

1) superficie lorda immobile **mq 92,41;**

L'immobile n. 3, risulta allo stato rustico privo di qualsiasi tipo di rifiniture ed impianti. Pertanto, per tale unità immobiliare il valore al mq è stato ricavato analizzando le cifre di danaro necessarie per portare l'unità immobiliare al finito e quindi utilizzabile.

Considerando che un immobile con le stesse caratteristiche, per essere completato con rifiniture medie, costa circa € 200,00/mq, scorporando dal prezzo medio tale cifra, si ottiene il valore unitario al rustico per l'immobile da periziare. Pertanto si ha: € 500,00 – € 200,00 = **€ 300,00**

VALUTAZIONE IMMOBILE

Valore commerciale immobile: $92,41 \times € 300,00 = € 27.723,00$

Il valore Commerciale dell'immobile identificato con la foglio 116 particella n° 284 sub 10, può essere quantificato in € 27.723,00 (diconsi euro ventisette milasettecentoventitre/00)

Lo scrivente CTU, rilevato che le tre unità immobiliari risultano ben distinte ed identificate catastalmente, è del parere che si possa procedere alla vendita in più lotti come di seguito identificati:

Quadro riassuntivo lotti:

	Comune di Caulonia (RC)	Proprietà	Superficie lorda	Valore Imm.	Val. quota ipotec.
Lotto n. 1	Foglio 116 Part. 533 sub 200	OMISSIS 1000/1000	mq. 105,40	€ 72.139,00	1/1 € 72.139,00
Lotto n. 2	Foglio 116 Part. 284 sub 2	OMISSIS nuda prop. OMISSIS usufrutto	mq. 81,35	€ 66.707,60	1/1 € 66.707,60
Lotto n. 3	Foglio 116 Part. 284 sub 9	OMISSIS 1000/1000	mq. 80,79	€ 27.723,00	1/1 € 27.723,00

Quesito n):
per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;



Arch. Carmela MARI

Via Armando Diaz n° 60 Gioiosa Jonica (R.C.) Tel/Fax 0964 51984 e-mail maritotino@libero.it

R: per le piante planimetriche, si rimanda all' allegato tecnico "F".

Quesito o):

indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

R: l' immobile che si andrà a trasferire, non risulta assoggettabile ad IVA.

Il C. T. U., con la presente Relazione di Consulenza che si compone di: n° **21** pagine dattiloscritte, n° **23** ALLEGATI e n° **1** Nota Onorari e Spese; ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordatale, rimane a disposizione del Giudice, per qualsiasi chiarimento. La presente Relazione viene depositata in Cancelleria.

Gioiosa Ionica li 02/02/2021

Il C. T. U.

Arch. Carmela MARI

