

Dott. arch. Adriana Perri
Via dei Bizantini, 6
88046 Lamezia Terme
tel 0968/465005
cell. 338/9880738
C.F. PRR DRN 64A61 F888Z
P. IVA 0229380791

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

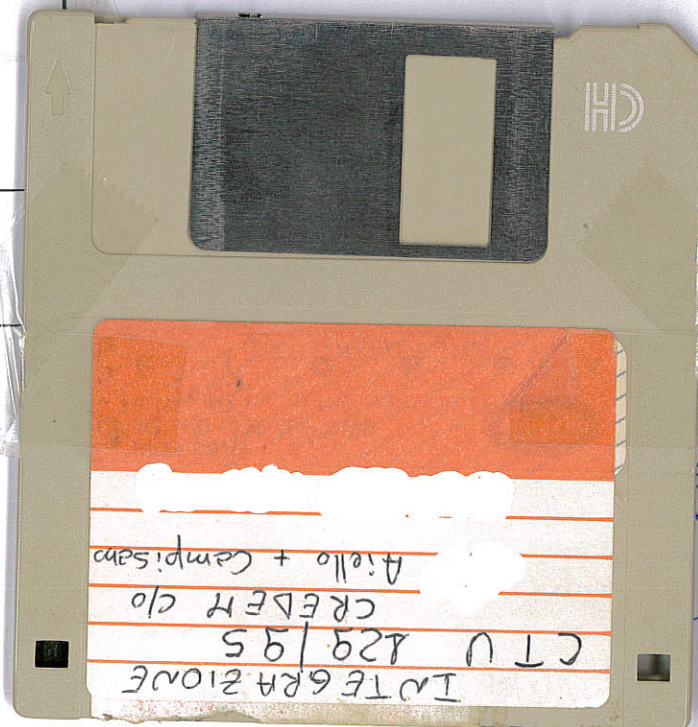
Causa Civile n°129/95 tra
CREDEM S.P.A.
Contro

.....

*** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ***
Integrazione

RELAZIONE TECNICA

ALL. 1



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Causa Civile n°129/95

tra

CREDEM S.p.A.

Contro

Aiello Gregorio + Campisano Maria



*** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ***

Integrazione alla Relazione Tecnica

1. Premessa

La sottoscritta dott. Arch. Adriana Perri, nominata C.T.U. per la vertenza in oggetto in data 10/04/2003, all'udienza del 23/06/2006 riceve incarico dal Giudice dell'Esecuzioni dott. Vitaliano Veraldi di fornire i chiarimenti prospettati dalle parti nel Verbale redatto all'udienza del E cioè di provvedere a conseguenti accertamenti nonché a procedere al relativo progetto di divisione relativamente alle domande poste:

L'Avv. Bartucca pone il seguente quesito:

- **L'immobile di cui al Lotto n°9 è solo parzialmente in testa agli esecutati e quindi la valutazione va effettuata tenendo conto dell'effettiva proprietà; a tal fine chiede che il C.T.U. venga chiamato a chiarimenti**

L'Avv Carlo Isabella a questo punto chiede che il Giudice voglia dare incarico al C.T.U. di chiarire:

- **La circostanza di cui al lotto n°9 rilevata dall'avv. Bartucca e di cui alla relazione di parte esibita, nonché di prospettare un progetto di divisione degli immobili di cui al lotto n°11, previo accertamento della circostanza che il fabbricato risulta edificato o meno sulla particella 158**

Presso la cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme la sottoscritta ha avuto la possibilità di esaminare e di ritirare copia fotostatica della relazione tecnica del consulente di parte.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Come risulta dai verbali di visita allegati alla presente, è stato effettuato un'ulteriore sopralluogo al bene di cui al Lotto n° 11 precisamente in loc. Ginepri di Lamezia Terme e un sopralluogo al lotto n° 9 immobile su due piani sito in San Pietro a Maida Piazza F.lli Bandiera.

Nel corso delle visite sono state ritratte fotografie ed è stato effettuato nuovamente il rilievo degli immobili, sono stati presi in esame le nuove condizioni poste dalle parti per la divisione degli immobili.

Sono state effettuate inoltre le seguenti visite:

- n° 1 visite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro
- n° 1 visite presso l'Ufficio del Territorio di Lamezia Terme e di Catanzaro
- n° 1 visite presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme
- n°1 visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida

In base agli elementi acquisiti nel corso delle indagini e dai rilievi effettuati posso dare una risposta compiuta alle domande poste.

3. Risposta ai quesiti:

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Quesito n°1:

L'immobile di cui al Lotto n°9 è solo parzialmente in testa agli esecutati e quindi la valutazione va effettuata tenendo conto dell'effettiva proprietà; a tal fine chiede che il C.T.U. venga chiamato a chiarimenti.

3.1.1 Premessa

L'immobile identificato con il **LOTTO n°9** corrisponde ad un fabbricato a tre piani fuori terra sito nel Comune di San Pietro a Maida (CZ) in Piazza F.lli Bandiera ricostruito con regolare Concessione Edilizia n° 7/80 rilasciata dal Sindaco del Comune di appartenenza in data 04/09/1980 (si allega copia della Concessione Edilizia).

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, presso gli Uffici Comunali, e da testimonianza diretta dei proprietari, si evince che a seguito dei suddetti lavori di ristrutturazione, l'immobile ha subito delle modifiche interne: i lavori hanno riguardato soprattutto la fusione di due porzioni di fabbricato appartenenti a proprietari diversi dando origine ad una unica unità abitativa, e precisamente:

- fg. 13 part. 310 sub 3 categoria A/6, classe 3 vani 3, piano primo e secondo rendita catastale € 74,37 di proprietà della sig.ra Costantino Angela madre della sig.ra Campisano Maria, pervenuto in virtù di successione in morte del padre Costantino Saverio deceduto in data 24/06/1930
- fg. 13 part. 310 sub. 4 categoria A/6 classe 3 vani 3 rendita catastale € 74,37 di proprietà dei coniugi Aiello Gregorio e Campisano Maria pervenuto loro con atto di compravendita del 28/02/1979 del Notaio Iadvida Palange di cui si allega copia della nota di trascrizione

Dunque i singoli beni come sopra identificati allo stato attuale non esistono più come unità abitative autonome e indipendenti ma costituiscono un unico appartamento su due livelli.

Per ciò che riguarda l'immobile di cui al fg. 13 part. 310 sub 3 di proprietà della sig.ra Costantino Angela si è ritrovata la vecchia planimetria presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, riuscendo dunque a risalire alla conformazione e superficie originaria prima della trasformazione di cui comunque non risulta traccia presso codesta Agenzia; dell'immobile di cui al fg. 13 part. 310 sub. 4 di proprietà dei coniugi Aiello Gregorio e Campisano Maria non risultano planimetrie depositate né antecedenti la ristrutturazione né successivamente ad essa con la nuova sistemazione interna ed esterna.

L'immobile così come concepito non può essere a mio avviso riportato allo stato originario né può essere facilmente divisibile in due unità abitative. Per far ciò infatti occorrerebbero delle opere strutturali di notevole entità quali: la realizzazione di un altro ingresso, di bagno e cucina per entrambi gli immobili, di scale interne con il conseguente taglio di solaio, con eventuale rischio per l'integrità dell'intera struttura portante; le due unità abitative sarebbero in ogni caso poco funzionali e vivibili tenendo conto delle esigenze di vita moderna.

3.1.2 Descrizione e Valutazione dell'immobile

Alla luce di quanto fin qui esposto l'immobile di cui al Lotto n° 9 deve essere valutato nella sua interezza e poi detratto il valore del bene di proprietà della sig.ra Costantino Angela.

Il fabbricato si trova al centro del paese, nelle vicinanze sono presenti strutture pubbliche e private e servizi di ogni genere. L'accesso è autonomo con portoncino in alluminio anodizzato collegato all'impianto citofonico; dall'ingresso grazie a una ripida scala interna si raggiunge il primo ed il secondo piano: al primo livello è ubicato il soggiorno-pranzo e la cucina, al secondo le camere e un bagno.

Le rifiniture nel complesso sono di buona qualità ma l'intero edificio necessita di opere di manutenzione straordinaria per questo motivo al valore di mercato attribuito nella precedente relazione di Consulenza Tecnica da me redatta nel 2003 si opera una decurtazione del 25%.

La scala interna è rifinita in marmo granito, i pavimenti sono in ceramica e gli infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane dello stesso materiale, porte interne in legno; le pareti sono tinteggiate ma presentano in più punti macchie di condensa e umidità, per probabili infiltrazioni d'acqua dai tetti, per questo motivo le condizioni generali di manutenzione dell'abitazione sono mediocri. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Per giungere ad un probabile valore di mercato si adoterà lo stesso metodo di stima utilizzato nella precedente consulenza di cui questa è parte integrante; tenendo conto delle variare condizioni di manutenzione si ritiene equo applicare il seguente valore:

Lotto n° 9	Valore intero immobile	Valore da attribuire ad ogni singolo proprietario
Fabbricato in San Pietro a Maida Piazza Michele Bianchi Fg. 13 part. 310 sub 4 e sub 3 €/mq 600,00 Superficie = mq 97.54 balconi 17.75 x 1/3 = 5.90 mq (97.55 + 5.90) = mq 103.45 x € 600,00 =	€ 62.070,00	
Quota spettante ai proprietari dell'immobile identificato Fg. 13 part. 310 sub 4 Aiello Gregorio – Campisano Maria 1/2 x € 62.070,00		€ 31.035,00
Quota spettante alla proprietaria dell'immobile identificato Fg. 13 part. 310 sub 3 Costantino Angela 1/2 x € 62.070,00		€ 31.035,00

e si evince dalle dichiarazioni effettuate durante il sopralluogo sul posto e trascritte sul Verbale n°2 allegato alla presente, c'è da precisare che attualmente l'immobile è occupato dalla famiglia del sig. Nicola Parise composta da sua moglie Marasco Filomena e sua figlia minore di anni due.

Dalle dichiarazioni fornitemi la sig.ra Perrone Rosetta madre della sig.ra Marasco Filomena, aveva stipulato una scrittura privata con il sig. Aiello Gregorio per l'acquisto del citato immobile per la cifra di € 35.000,00 da regalare a sua figlia come dono di nozze.

Ha provveduto solo in parte ad ottemperare agli accordi previsti per una somma di circa € 11.500,00 poiché essendosi accorta solo successivamente che il bene è pignorato ha interrotto il pagamento.

3.2 Quesito n°2

Prospettare un progetto di divisione degli immobili di cui al lotto n°11, previo accertamento della circostanza che il fabbricato risulta edificato o meno sulla particella 158

1. Probabile divisione del Fabbricato in località Ginepri

Il fabbricato sito in località Ginepri del Comune di Lamezia Terme, è stato costruito in assenza di Concessione Edilizia su un terreno di natura agricola sito nel Comune di Lamezia Terme di are 2,63 riportato in Catasto al fg. 23 part. 158 e 159:

La particella 158 del Catasto Terreni (sottoposta a pignoramento) è stata acquistata dai coniugi Aiello Gregorio e Campisano Maria in regime di comunione di beni da Lococo Nicola nato a Stefanacani il 27/04/1949 con atto di compravendita del 11/03/1981 per notaio Iadvida Palange registrato a Lamezia Terme in data 26/03/1981 al n° 832 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro al n° 6210 del R.G. e n° 5649 del R.P..

La particella 159 del Catasto terreni (non sottoposta a pignoramento) è stata acquistata dai coniugi e parenti degli esecutati signori Campisano Francesco e Iellamo Maria in regime di comunione di beni dallo stesso proprietario Lococo Nicola (con atto di compravendita del 11/03/1981 per notaio Iadvida Palange registrato a Lamezia Terme in data 26/03/1981 al n° 832 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro al n° 6211 del R.G. e n° 5650 del R.P.), detta particella è confinante con quella dei coniugi Aiello e Campisano

Le suddetta particelle derivano da un frazionamento effettuato dal precedente proprietario sig. Lococo Nicola del fg. 23 particella n°29; da questo frazionamento sono state accese quattro particelle 158 - 159 - 160 - 161 che erroneamente sono state accatastate in testa alla precedente proprietaria signora Monnetti Lores maritata Predire.

Al momento dell'accatastamento il fabbricato è stato censito al N.C.E.U. al:
fg. 23 part. 159 sub 1-2 - 3 - 4 - 5 - 6 in testa a:

Aiello Gregorio - Campisano Maria coniugi in comunione legale di beni
Campisano Francesco - Iellamo Maria coniugi in comunione legale di beni
Bova Francesco - Nosdeo Caterina coniugi in comunione legale di beni

Purtroppo durante la fase di esecuzione del fabbricato (costituito da due edifici in aderenza), ciascuno dei proprietari ha costruito su entrambe le particelle 158 e 159 del fg. 23 avendole considerate come un unico lotto: per cui porzione di fabbricato ricade sulla particella pignorata censita al Catasto Terreni al fg. 23 part. 158 e porzione di fabbricato ricade sulla particella non sottoposta a pignoramento immobiliare la n°159.

In altre parole una parte del piano terra e del piano primo di proprietà del sig. Campisano Francesco e Iellamo Maria non soggetti a esecuzione immobiliare ricadono nella particella n°158 sottoposta a pignoramento e l'altra parte ricade sulla loro proprietà cioè la part. 159; la stessa cosa succede ai coniugi Aiello Gregorio e Campisano Maria.

Essendo comproprietari dell'intero fabbricato le due coppie avevano comunque di comune accordo accettato una divisione bonaria tra loro così definita:

- Appartamento al Piano Terra e Piano Primo censito al N.C.E.U. al fg. 23 part. 159 sub 4 - 5 ai signori Campisano Francesco e Iellamo Maria
- Appartamento al Piano Terra e Primo Piano censito al N.C.E.U. al fg. 23 part. 159 sub 3 - 6 ai signori Aiello Gregorio e Campisano Maria

Inoltre, successivamente alla data del pignoramento immobiliare e precisamente in data 16/10/1997 con Atto di Compravendita del notaio dott. Rosaria Carmela Agapito rep. n° 54791 e racc. n°9525 i coniugi Aiello Gregorio e Campisano Maria e i coniugi Campisano Francesco e Iellamo Maria vendono uno dei due appartamenti posti al piano primo ai coniugi Bova Francesco e Nosdeo Caterina; precisamente l'appartamento riportato al N.C.E.U. al fg. 23 part. 159 sub 6 che era stato attribuito al sig. Aiello Gregorio e Campisano Maria.

Allo stato attuale per come è conformato l'immobile non è possibile altra divisione per la vendita dei beni pignorati se non quella di rispettare le unità abitative così come divise bonariamente tra loro essendo i signori Campisano Francesco e Iellamo Maria estranei al pignoramento immobiliare.

Sicché, tenendo conto che l'intero immobile ha le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di rifinitura ed esposizione, la stessa superficie per ciascun appartamento, corte recintata, dei due edifici in aderenza che compongono l'immobile limiterò la valutazione per una eventuale vendita all'asta solo agli appartamenti attribuiti prima della vendita ai signori Bova-Nosdeo ai coniugi Aiello Gregorio e Campisano Maria unici eseguiti nella procedura in oggetto.

Si valuteranno cioè l'appartamento posto al piano terra e quello posto al primo piano censiti al N.C.E.U. al fg. 23 part. 159 sub. 3 e 6 e la corte sub 2. Inoltre poiché la corte è già suddivisa in due e avendo i due appartamenti ingresso autonomo e separato il Lotto 11 può essere suddiviso a sua volta in Lotto 11/a e Lotto 11/b.

2. Descrizione degli appartamenti al PT e P1°

L'edificio a due piani fuori terra, consta di una unità abitativa al piano terra (evidenziata con colore ciano negli elaborati grafici) e una unità al piano primo (evidenziata in colore Magenta nell'elaborato grafico); il piano terra è utilizzato per le vacanze estive dalla famiglia del sig. Aiello Gregorio e il piano primo dalla famiglia del sig. Bova Francesco.

La zona in cui ricade, località Ginepri, essendo vicino al mare, precisamente nel golfo di Sant'Eufemia, nei periodi estivi è densamente abitata: nelle vicinanze sono infatti presenti diversi villaggi turistici e residence.

E' una zona appetibile dal punto di vista commerciale sia per la vicinanza alla città di Lamezia Terme sia perché facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo di trasporto, treni aerei e automobile: a pochi chilometri si trovano infatti sia la stazione ferroviaria, l'aeroporto e la strada statale n°18.

Il cortile di superficie pari a mq 142,00, è recintato con muretto sormontato da pannelli prefabbricati in cemento ed è suddiviso in due parti uno di superficie pari a mq 91 di pertinenza del piano terra e l'altro di mq 51 di pertinenza del piano primo. Esso è in parte pavimentato in parte destinato ad area verde con piante ornamentali e aiuole.

Ogni appartamento ha entrata autonoma: il piano Terra utilizzato dal sig. Aiello Gregorio e dalla sua famiglia ha un cancello carrabile e un cancello pedonale entrambi in ferro verniciato bianco munito di impianto citofonico e di tettoia; l'entrata al piano superiore è posizionata sul retro della casa con cancello autonomo e scala esterna all'interno del cortile di pertinenza.

Gli appartamenti al Piano Terra e Piano Primo sono uguali come superficie, pari a mq 81,00 v.p.p. ciascuno per un'altezza di m 2.80. Il piano Terra presenta un portico pari a mq 9,00 di cui ai fini della valutazione si considera 1/3 di essa; i balconi al piano primo hanno una superficie pari a mq 17,70 anche in questo caso si considera 1/3 di essa.

Per ciò che concerne il cortile sarà valutato 1/10 della superficie.

L'appartamento a piano terra è suddiviso in tre camere da letto, due bagni e un ingresso soggiorno-pranzo con cucina attigua vedi elaborato grafico

Il piano primo con accesso dalla scala esterna, al posto di una stanza presenta un corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, soggiorno e un bagno.

Entrambi gli appartamenti sono rifiniti con materiali di discreta qualità, i pavimenti sono in ceramica le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio anodizzato, le porte tamburate e laccate di colore bianco; l'acqua è attinta da pozzo non essendoci il collegamento con l'acquedotto comunale, così come non vi è l'allaccio alla pubblica fogna ma un pozzo nero.

3. Nuovo prospetto di valutazione

Per la valutazione dell'immobile si adotterà lo stesso sistema di stima sintetica o comparativa utilizzato nella precedente relazione di cui la presente è parte integrante.

Considerando che gli ambienti interni così come l'esterno del fabbricato si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione anche se essendo abitati solo nel periodo estivo e considerando la vicinanza del mare la cui salsedine presente nell'aria favorisce il deterioramento delle strutture (vedi foto allegate) ritengo di dover operare un abbattimento del 6% circa rispetto alla valutazione da me calcolata nella precedente relazione. Per cui il più probabile valore di mercato è pari a €/mq 800,00. Si deve tener conto però che il fabbricato è stato costruito senza concessione edilizia quindi in totale abuso e in difformità allo strumento urbanistico; è stata però presentata domanda di Condonò edilizio in data 30/04/1986 dal Sig. Aiello Gregorio.

Per la definizione del Condonò e il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria è necessario integrare la seguente documentazione:

1. Certificato di Idoneità Statica o progetto di adeguamento sismico o dichiarazione liberatoria sulla non necessità di adeguamento sismico delle opere;
2. Certificato di residenza
3. Titolo di proprietà
4. Documentazione sulla data di Ultimazione Lavori e sulla esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori
5. Documenti per il rilascio del Nulla-Osta Beni Ambientali ai sensi della L.R. n° 3/28.02.95
6. Integrazione somma dovuta per oblazione € 4.922,80
7. Integrazione somma dovuta per oneri concessori € 1.270,64

Dunque le spese previste per la sanatoria che verranno detratte equamente su entrambi gli appartamenti ammontano a circa:

Oblazioni:	€ 4.922,80
Oneri:	€ 1.270,64
Sommano le spese da detrarre dal valore dell'intero edificio	€ 6.193,44

Il valore dei due appartamenti è pari a:

Descrizione	Valore
Lotto n° 11/a: Comune di Lamezia T. loc. Ginepri PianoTerra Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1 Superficie app. mq 81,00 + portico 1/3 x 9,00 = mq 84,00 Corte con giardino mq 91 x 10% = mq 9,10 Sommano mq 93,10 €/mq 800 x 93,10 = € 74.480,00 a detrarre le spese del condono pari a: Oblazioni: € 4.922,80 Oneri: € 1.270,64 € 6.193,44 : 2 = - € 3.096,72	€ 74.480,00 - € 3.096,72 Valore Lotto 11/a € 71.383,28
Lotto n° 11/b: Comune di Lamezia T. loc. Ginepri Piano Primo Fg. 23 part. 159 sub 6 interno 4 Superficie app. mq 81,00 + balconi 1/3 x 17.70 = mq 86,90 Corte con giardino mq 51,00 x 10% = mq 5,10 Sommano mq 92,00 €/mq 800 x 92,00 = € 73.600,00 a detrarre le spese del condono pari a: Oblazioni: € 4.922,80 Oneri: € 1.270,64 € 6.193,44 : 2 = - € 3.096,72	€ 73.600,00 - € 3.096,72 Valore Lotto 11/b € 70503,28



4. Riepilogo

In conclusione il valore complessivo del Lotto n°9 e dei Lotton°11/a e Lotto n°11b è

Lotto n° 9: Fabbricato in San Pietro a Maida Piazza Michele Bianchi Fg. 13 part. 310 sub 3 e 4	€ 62.070,00
Lotto n° 11/a: Comune di Lamezia T. loc. Ginepri PianoTerra Fg. 23 part. 159 sub 3 interno 1	€ 74.480,00
Lotto n° 11/b: Comune di Lamezia T. loc. Ginepri Piano Primo Fg. 23 part. 159 sub 6 interno 4	€ 73.600,00
Valore Totale a cui devono essere sottratte le spese di condono	€ 215.830,00

5. CONCLUSIONI

Con la presente ritengo di aver ottemperato in ogni suo punto al gradito mandato conferitomi, mi si ritenga a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti su quanto trattato nella presente relazione.

Lamezia Terme 20/02/2007



Depositata nella cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme

oggi di _____ 51 MAR. 2007

IL CANCELLIERE (C71)
Bruna Bernardi

Dott. arch. Adriana Perri
Via dei Bizantini, 6
88046 Lamezia Terme
tel 0968/465005
cell. 338/9880738
C.F. PRR DRN 64A61 F888Z
P. IVA 0229380791

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Causa Civile n°129/95 tra
CREDEM S.P.A.
Contro

.....

*** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ***
Integrazione

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

ALL. 7

Dott. Arch. Adriana Perri



Edificio in P.zza F.lli Bandiera San Pietro a Maida



Evidenti macchie di umidità



Appartamento Coniugi Campisano-Iellamo
sub 5 part. 159 Piano Terra



Appartamento Coniugi Campisano-Iellamo
sub 4 part. 159 Piano Primo





Vista Esterna Fabbricato loc. Ginepri Lamezia Terme

