

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

ESECUZIONE IMMOBILIARI

Reg. Es. Immobiliari n.52/2018 + 44/2021

G. Es. dott. [REDACTED]

Causa

Tra i creditori

Avv. [REDACTED]

Contro i debitori

Avv. [REDACTED] +3

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Caulonia (RC) 16/09/2022

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI REGGIO
CTU

[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA
2. INDAGINE TECNICA
3. RISPOSTA AI QUESITI
4. ALLEGATI
 - A – Ordinanza incarico CTU
 - B – Comunicazione al Giudice
 - C – Comunicazione sopralluogo
 - D – Verbale di sopralluogo
 - E – Visura aggiornata, visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale
 - F – Documentazione fotografica
 - G – Planimetria di sopralluogo
 - H – Stralcio progetto sub 4 particella n.146
 - I - Stralcio progetto sub 6 particella n.417
 - L – Stralcio progetto sub 11 particella n.417
 - M – Ispezione ipotecaria
 - N – Richiesta informazione comune di Stilo

1. PREMESSA

Con ordinanza del 21/04/2022 la S.V.I. nomina il sottoscritto arch. [REDACTED], residente in Caulonia (RC) via Ente Sila snc, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il [REDACTED], quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa (R.Es. Immobiliari n.52/2018 + 44/2021) promossa da avv. [REDACTED] contro avv. [REDACTED] + 3 invitandola a prestare giuramento in cancelleria. Lo stesso è avvenuto il 02/05/2022. Tale nuovo incarico avveniva a seguito della riunione delle due procedure la 52/2018, di cui il sottoscritto ha redatto giusta relazione di stima e la 44/2021 per nuovi beni immobili. Si sottolinea che la perizia della procedura 52/2018 sarà integrata con la perizia 44/2021 formando un unico elaborato sostitutivo a quello già presentato in data 18/04/2020.

2. INDAGINE TECNICA

Le indagini peritali sono iniziate il 27/05/2022 alle ore 16:30. Il sopralluogo era stato comunicato alle parti con posta certificata, ed è avvenuto prima presso l'immobile sito in Stilo via Guglielmo Marconi sub 4 particella 146, per poi proseguire al sub 6 e 11 della particella 417. Il sottoscritto CTU ha provveduto, in tale sede, ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di effettuare la restituzione della planimetria e verificare la corrispondenza con i disegni riportati in catasto. Concluse le necessarie misurazioni redigeva il verbale e rimandava la continuazione del sopralluogo al sub 1 particella 15 ad altra data. In data 16/06/2022 riprese le operazioni di sopralluogo per sub 1 particella 15 interrotte il giorno 27/05/2022 ha effettuato solo il rilievo fotografico visto che, dal sopralluogo avvenuto 31/10/2019, non vi sono state modifiche al bene già periziato.

3. RISPOSTA AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA

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 ogni lacuna o inidoneità;

La documentazione ipocatastale agli atti, di cui all'articolo 567, secondo comma del cod. proc. civ. (nuovo testo), per come prodotta dal notaio dottoressa [REDACTED], in data 27 settembre 2021, ed allegata al fascicolo, mediante "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, risulta completa. Nell'ordinanza di conferimento dell'incarico alcune particelle dei fabbricati risultano errate in quanto sono state riportate secondo quanto annotato nell'atto di pignoramento originario e non NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IN RETTIFICA redatto successivamente. In data 06/05/2022 il CTU comunicava al Giudice tale discordanza.

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;

Immobile particella 146 sub 4: trattasi di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di tre piani più mansarda ed un piano seminterrato, posto all'ingresso del centro abitato di Stilo, lungo la via Guglielmo Marconi. Il fabbricato è costruito con struttura in cemento armato composto da due vani scala. Il bene pignorato, come detto, è posto al piano primo, ed è costituito da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina ed una zona notte costituita da tre camere da letto e due bagni tutti comunicanti tra di loro tramite un disimpegno; inoltre sono presenti due balconi, il primo da cui si accede da soggiorno e dà sulla via Marconi e il secondo, verso est, da cui si accede dalla cucina e da una stanza da letto. Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, presenta pavimenti in ceramica, infissi interni in legno e i serramenti esterni in alluminio; esternamente l'intero fabbricato manca di finitura. La superficie dell'appartamento, comprensiva di tamponature e tramezzi di 118,92 mq più la superficie dei balconi pari a 21 mq. L'immobile in questione è identificato al catasto con sub 4, particella 146 del foglio di mappa n.30 del comune di Stilo, categoria A/2 classe 1 consistenza 6,5 vani, superficie 127 mq, escluse aree scoperte 119mq intestato a [REDACTED] nato a Stilo il 18/10/1954 (coniuge deceduto dell'esecutata). Confina verso nord con il vano scala e l'altro appartamento identificato catastalmente con il sub 5, al piano inferiore con il sub 2 e superiormente con il sub 6. I dati identificativi dell'immobile corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nell'atto di pignoramento di rettifica.

Immobile particella 417 sub 6: è un immobile facente parte di un fabbricato più grande con struttura in cemento armato, posto al piano seminterrato con ingresso separato. Il fabbricato è stato costruito probabilmente per essere abitato da un'unica famiglia. I locali pignorati sono adibiti a studio professionale ma catastalmente risulta A2 (abitazione di tipo civile). Il bene ha l'accesso tramite il passaggio dal sub 11 (intestato sempre a [REDACTED] tramite una doppia rampa di scale si passa sul solaio del sub 11 e si accede ad una piccola corte del sub 6 e quindi nei locali. All'ingresso troviamo un'ampia stanza utilizzata come ricezione e attesa dei clienti, da qui si passa ad un corridoio che dà l'accesso ad una stanza studio di piccole dimensioni e una stanza studio di maggiore ampiezza con accesso ad un balcone, alla fine del corridoio vi è la porta al bagno. Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono, presenta pavimenti in ceramica, infissi interni in legno e serramenti esterni in alluminio; esternamente l'intero fabbricato è ben rifinito. La superficie dell'appartamento, comprensiva di tamponature e tramezzi di 115,00 mq più la superficie del balcone pari a 8,73 mq mentre quella della corte è di 55,71. Sulla corte insiste un piccolo ripostiglio di 3,30 mq, del quale non risulta né accatastamento né pratiche edilizie autorizzative per la costruzione. Catastalmente l'immobile è identificato con sub 6, particella 417 del foglio di mappa n.30 del comune di Stilo, categoria A/2 classe 1 consistenza 5,5 vani, superficie 128 mq, escluse aree scoperte 122mq, intestato a [REDACTED] nato a Stilo il 18/10/1954 e [REDACTED] nata a Placanica il 03/03/1961. Confina a ovest con la particella n.146, a sud con il sub 5. I dati identificativi dell'immobile corrispondono a quanto riportato nell'atto di rettifica del pignoramento.

Immobile particella 417 sub 11: l'immobile in oggetto ha una struttura a sé, diviso dal fabbricato principale da un giunto tecnico, in quanto costruito alcuni anni più tardi. Si tratta di un garage/deposito di pertinenza del sub 6, descritto in precedenza; ha una struttura in

cemento armato ed è costruito tra il fabbricato principale e sul confine della particella n.147 (di altra proprietà). Il sub 11, oltre al volume costruito, presenta, nella parte anteriore, una corte sulla quale è stata costruita la scala per l'accesso al sub 6. Il bene si sviluppa come un unico e grande ambiente in cui si trova un piccolo bagno posto in un angolo vicino l'ingresso. L'ambiente principale non presenta finestre, mentre nel bagno si trova una finestra posta in alto per presa luce e areazione. L'ingresso del garage/deposito è costituito da una grande porta con infisso in alluminio vetrato e serranda metallica motorizzata. Lo stato di conservazione è mediocre, internamente presenta umidità e segni di infiltrazione d'acqua dal solaio, esternamente non ha finitura ma solo l'intonaco liscio e la rampa di accesso e il muro di divisione mostra ampie lesioni per evidente spostamento del terreno. L'estradosso del solaio è pavimentato e serve come accesso al sub 6. La superficie dell'immobile è di 80,79 mq mentre quella della corte è di 68 mq. Catastalmente l'immobile è identificato con sub 11, particella 417 del foglio di mappa n.30 del comune di Stilo, categoria C/2 classe 1, consistenza 77 mq. L'intestazione catastale è a nome [redacted] nato a Stilo il 18/10/1954 e [redacted] nata a Placanica il 03/03/1961. Confina a ovest con la corte del sub 6, a nord con la particella n.147, a sud con il sub 10. I dati identificativi dell'immobile corrispondono a quanto riportato nell'atto di rettifica del 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;

L'intestazione catastale per il **sub 4 particella n.146** è:

[redacted] nato a STILO (RC) il 18/10/1954 Diritto di: Proprietà

L'intestazione catastale per il **sub 6 particella n.417** è:

1. [redacted] nata a PLACANICA (RC) il 03/03/1961 Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [redacted] nato a STILO (RC) il 18/10/1954 Diritto di: Proprietà per 1/2

L'intestazione catastale per il **sub 6 particella n.417** è:

1. [redacted] nata a PLACANICA (RC) il 03/03/1961 Diritto di: Proprietà per 1/2

2. [redacted] nato a STILO (RC) il 18/10/1954 Diritto di: Proprietà per 1/2

Per quanto riguarda la verifica della conformità degli immobili alle licenze edilizie e sussistenza dei certificati di agibilità è emerso quanto segue:

l'immobile sub 4 particella n.146 è stato costruito con concessione di costruzione prot. N.4131 del 15/07/1987, successivamente, sono state rilasciate due concessione per varianti in corso d'opera a distanza di sei giorni una dall'altra. La seconda con protocollo n.5577 del 3/10/1990, e la terza con protocollo n.5708 del 9/10/1990. La concessione intermedia (prot. 5577) non è presente negli archivi dell'Ufficio. Dal confronto della planimetria catastale, che

coincide con quella di progetto, e quella scaturita dal sopralluogo si riscontra una piccola difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni. Tale difformità riguarda la presenza di un antibagno all'interno di un bagno nella planimetria di progetto e catastale mentre nella realtà il vano bagno è un unico ambiente. Di tale difformità non esiste alcuna comunicazione e pratica edilizia, è molto probabile che tale variazione si stia effettuata al momento della realizzazione.

Per **l'immobile sub 6 particella n.417**: dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del comune di Stilo sono stati trovati alcune tavole riguardanti i disegni progettuali e autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile mentre per quanto riguarda la Concessione di Costruzione si è riuscito a trovare solo il protocollo di uscita del titolo abilitativo, a tal proposito l'Ufficio tecnico ha provveduto al rilascio di una attestazione. Dal confronto dei disegni di progetto nonché dalla planimetria catastale con la planimetria scaturita dal rilievo del sopralluogo sono emersi diverse difformità:

1. Non è stata realizzata la scala prevista in progetto per il collegamento tra il piano 1 seminterrato e il piano terra; in tale spazio è stato realizzato un vano abitativo
2. Aumento della luce netta del piano 1 seminterrato da 280 cm, quanto previsto in progetto, a 346 quanto rilevato dal sopralluogo, tale modifica comporta una diversa altezza dei pilastri e un aumento di volumetria
3. Chiusura di un portico sulla facciata est del fabbricato
4. Una realizzazione di un balcone in corrispondenza della chiusura del portico non prevista in progetto
5. Divisione in due unità abitative del piano 1 seminterrato mentre nel progetto era prevista un'unica unità. Tale divisione, comunque, è riportata al catasto.
6. Realizzazione di un piccolo ripostiglio sulla corte del sub 6
7. Mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico riguardante la scala di accesso al sub 6 dopo la realizzazione del deposito sub 11
8. Mancato aggiornamento della categoria catastale da civile abitazione A/2 in studi professionale A/10
9. Mancanza del certificato di agibilità e dell'impianto elettrico.

Di tutti queste difformità non è stata presentata alcuna pratica per la relativa regolarizzazione.

l'immobile sub 11 particella n.417 è stato realizzato, insieme ad un altro immobile con Concessione per l'Edificazione dei Lavori del 7/04/1995 come corpi di fabbrica interrati. Dalla stessa concessione emerge che l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile riportante n.12130/2547 del 4/3/1994, non è presente negli archivi comunali. I disegni di progetto corrispondono con la planimetria catastale ma non con la planimetria di sopralluogo e precisamente: nelle planimetrie depositate non viene riportata la scala di accesso al lastrico solare e quindi di accesso al sub 6. Come per gli altri immobili manca il certificato dell'impianto elettrico e il certificato di agibilità.

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;

I beni pignorati: sub 4 particella 146, sub 6 e 11 particella 417 risultano in possesso dell'esecutata e non sono occupati da terzi.

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;

Non sono stati rilevati vincoli o oneri gravanti sul bene, oltre le formalità derivate nelle visure effettuate telematicamente alla Conservatoria dei registri immobiliari in data 12/09/2022 (si allegano visure ipotecarie). Anche gli immobili oggetto di causa fanno parte di altri fabbricati con più unità e non risultano costituiti condomini.

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

I beni pignorati: sub 4 particella 146, sub 6 e 11 particella 417 risultano privi di vincoli storici, artistici e alberghieri e sono privi di finiture di particolari pregi o di caratteri ornamentali.

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;

Dalle ricerche fatte, per i beni in questione non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

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;

Dalle ricerche effettuate non esistono spese fisse di gestione di manutenzione e spese condominiali per tutti i beni pignorati. Non esistono altri procedimenti giudiziari se non quelli relativi alla presente causa (52/2018 + 44/2021), si allegano visure ipotecarie aggiornate.

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Gli immobili in questione sono liberi da censi, livelli o uso civico. Il diritto sui beni del debitore è di proprietà con le seguenti quote:

Immobile particella 146 sub 4: [redacted] (coniuge deceduto dell'esecutata) piena proprietà

Immobile particella 417 sub 6: [redacted] per 1/2 di proprietà [redacted]
(coniuge deceduto dell'esecutata) per 1/2 di proprietà

Immobile particella 417 sub 11: [redacted] per 1/2 di proprietà [redacted]
(coniuge deceduto dell'esecutata) per 1/2 di proprietà

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);

Per l'immobile sub 4 particella n.146:

Per la sanabilità delle difformità si rende necessario adempiere ad una sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e precisamente dell'art. 6 bis "interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" (CILA) che prevede una sanzione pecuniaria di €. 1.000,00. Inoltre presso l'Ufficio tecnico del comune di Stilo non risulta alcuno certificato di agibilità e nessuna certificazione dell'impianto elettrico. Pertanto per sanare la difformità si ha:

Sanzioni e oneri di segreteria € 1.000,00 + € 50,00

Prestazione tecnico professionali per redazione CILA e pratica DOCCA €1.200,00

Certificazione e adeguamento impianto elettrico €1.200,00

Certificato di Agibilità €1.500,00

TOTALE = € 4.950,00

Per l'immobile sub 6 particella n.417: Per sanare le difformità elencate al quesito c della presente relazione si dovrà procedere con una sanatoria di cui all'art. 36 del DPR n.380 in quanto gli interventi eseguiti sono in parziale difformità dal Permesso di Costruzione (art.34 del DPR n.380) e comunque alcune variazioni apportate rientrano nell'articolo 32 del TU (violazione delle norme in materia antisismica) ecco perché oltre al permesso in costruzione in sanatoria a livello urbanistico necessita una sanatoria a livello strutturale. Nello specifico si dovrà procedere **per i punti 1, 2, 3 e 4**

1. Non è stata realizzata la scala prevista in progetto per il collegamento tra il piano 1 seminterrato e il piano terra; in tale spazio è stato realizzato un vano abitativo
2. Aumento della luce netta del piano 1 seminterrato da 280 cm, quanto previsto in progetto a 346 quanto rilevato dal sopralluogo, tale modifica comporta una diversa altezza dei pilastri ed un aumento di volumetria
3. Chiusura di un portico sulla facciata est del fabbricato
4. Una realizzazione di un balcone in corrispondenza della chiusura del portico non prevista in progetto

alla redazione di un progetto in sanatoria ai fini sismici. Una volta depositato il progetto strutturale in sanatoria si procederà al conteggio sull'aumento di volumetria che in questo caso è pari 100 mc. In funzione dei parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico tale valore è risultato da:

superficie della particella 417 (149+166) pari a 630mq X indice di fabbricabilità 3mc/mq

si ha **630mq x 3 mc/mq = 1890 mc edificabili**

per come riportato in progetto si ha un volume pari a

$176,30\text{mq} \times 8,80\text{h} = 1551,00 \text{ mc}$

A questo va sommato 1/2 del volume costruito come seminterrato

$239,72\text{mq} \times 3,66\text{h} = 832,87 / 2 = 439,00 \text{ mc}$

Quindi si ha $1551,00 + 439,00 = 1990,00$

Facendo la differenza **$1990,00 - 1890,00 = 100,00 \text{ mc}$**

Tale volumetria in eccesso rispetto al progetto e da quanto consentito dallo strumento urbanistico, è scaturita dall'aumento dell'altezza del seminterrato e dalla chiusura del portico dello stesso piano. Considerando, che tale difformità volumetrica e strutturale, non si può demolire senza che si pregiudichi la parte in conformità del fabbricato, in virtù del comma 2 dell'art. 34 del dpr n.380 per sanare tale abuso lo stesso articolo prevede che si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità. Il sottoscritto, per stabilire il costo di produzione, ha fatto riferimento al prezzario tipologico della Regione Calabria anno 2021, prendendo in considerazione una tipologia simile e/o uguale a quella oggetto di causa. Il valore riscontrato dal prezzario è pari a € 388,75 mc a tale valore si è provveduto a decurtarlo di una percentuale del 20% per lavorazioni e opere non presenti nell'immobile di perizia, portando il costo di produzione è pari a € 311,00 mc. Si avrà quindi:

$100,00 \text{ mc} \times € 311,00 = € 31.100,00$

$€ 31.100,00 \times 2 = € 62.200,00$ (sanzione)

Alla somma della sanzione sopra riportata si dovrà aggiungere:

- a) Competenze professionali per redigere il progetto strutturale e architettonico in sanatoria e direzione lavori pari a € 20.000,00
- b) Campagna di indagine per prove sui materiali di costruzione effettuata da in apposito laboratorio autorizzato pari a € 9.500,00
- c) Relazione geologica € 1.400,00
- d) Collaudo statico € 2.500,00

Si precisa che, in questa sede, non sarà possibile determinare se sarà necessario procedere o meno alla redazione di un progetto di adeguamento sismico del fabbricato oggetto di sanatoria in quanto tale certezza si avrà solamente dopo che si conosceranno i risultati delle prove meccaniche sui materiali ed aver effettuato il calcolo strutturale, dal quale verrà fuori se l'impalcato verificherà o meno.

Per la difformità del punto 5

- 5 Divisione in due unità abitative del piano 1 seminterrato mentre nel progetto era prevista un'unica unità. Tale divisione, comunque, è riportata al catasto.

Viene sanata con il permesso di costruzione in sanatoria necessario per i punti precedenti.

Per la difformità del punto 6

- 6 Realizzazione di un piccolo ripostiglio sulla corte del sul 6

Si prevede la demolizione del piccolo ripostiglio visto che la volumetria consentita è già stata superata. In considerazione dello stato di fatto del piccolo volume si prevede, per la demolizione e lo smaltimento del materiale, una somma di € 1.000,00

Per le difformità riportate ai punti 7 e 8

- 7 Mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico riguardante la scala di accesso al sub 6 dopo la realizzazione del deposito sub 11
- 8 Mancato aggiornamento della categoria catastale da civile abitazione A/2 in studi professionale A/10

Si opererà producendo l'aggiornamento della planimetria catastale presso Catasto di Reggio Calabria. Tale prestazione professione può essere valutata in € 600,00 comprensive spese dell'Ufficio.

Infine per le difformità descritte al punto 9

- 9 Mancanza del certificato di agibilità e dell'impianto elettrico.

Si dovrà procedere all'adeguamento dell'impianto elettrico ed il relativo rilascio di un certificato. Per tali adempimenti si prevede una spesa di € 1.200,00. Mentre per il rilascio del certificato di agibilità si prevede una spesa di € 1.500,00.

Riassumendo per la sanabilità del sub 6 si ha

Sanzioni e oneri di segreteria per rilascio Concessione in sanatoria € 62.200,00 + € 100,00

Indagine sui materiali € 9.500,00

Redazione progetto per rilascio Concessione € 20.000,00

Relazione geologica € 1.400,00

Collaudo statico € 2.500,00

TOTALE = € 95.700,00

Proporzionalmente rispetto a tutto il fabbricato si avrà:

volume immobile pignorato 210,45 mc = al 10,58%

volume rimanente fabbricato 1551,00 + 228,55 = 1779,55 mc = 89,42%

si avrà una sanzione per l'immobile oggetto di causa pari al 10,58% di € 95.700,00

cioè € 10.125,06

in più si dovrà sommare i costi specifici per l'immobile pignorato per sanare le altre difformità:

Demolizione ripostiglio € 1.000,00

Aggiornamento planimetria catastale € 600,00

Adeguamento impianto elettrico e certificato di conformità € 1.200,00

Certificato di agibilità € 1.500,00

Per un totale di € 14.425,06

L'immobile sub 11 particella n.417: Per sanare la realizzazione della scala costruita nella corte del sub 11 è necessario adempiere ad una sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380, in quanto tale opera è stata realizzata in difformità alla Concessione per l'Edificazione dei Lavori del 7/04/1995 presentata per la realizzazione del sub 11. Vista la situazione di interazione che c'è tra il sub 6 e il sub 11 (stessi proprietari, pertinenza l'uno dell'altro, necessità di passaggio dal sub 11 per raggiungere il sub 6) tale opera può essere integrata nel permesso di costruzione in sanatoria richiesto per il sub 6. Tale difformità (scala) dovrà essere demolita e ricostruita in base al nuovo progetto in sanatoria essendo stata costruita senza disegni e calcoli statici per come cita il comma 1 dell'art.34 del dpr 380. Per la demolizione e lo smaltimento del materiale si prevede una somma pari a euro 2.000,00. Riassumendo per sanare le difformità si avrà:

Demolizione scala € 2.000,00

Ricostruzione scala € 5.000,00

Prestazione tecnico professionali aggiornamento planimetria catastale € 500,00

Certificazione e adeguamento impianto elettrico € 1.200,00

Certificato di Agibilità € 1.500,00

TOTALE = € 10 .200,00

k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Le unità immobiliari oggetto di perizia (sub 4 particella n.146, sub 6 e 11 particella n.417) non risultano dotate di attestato 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);

La stima dei beni è basata sulla determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero del prezzo più probabile a cui il bene verrebbe venduto se venisse posto in vendita in una normale trattativa di compravendita che si potrebbe svolgere nel mercato immobiliare locale.

La stima per determinare il valore della zona è stata fatta in seguito di indagini di mercato sulla compravendita e locazioni di immobili simili con il cespite in oggetto. Le informazioni e i dati necessari sono stati reperiti da agenzie immobiliari e dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- **Per il sub 4 particella 146** nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della provincia di Reggio Calabria si sono riscontrati valori che variano da 370,00 euro a 530,00 euro, mentre, dalle indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari si sono riscontrati valori che variano tra 675,00 e i 975 euro. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, visti i valori di mercato e della banca dati delle quotazioni immobiliari della zona in esame, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si è preso come **valore di riferimento € 820,00** mq al quale è stato applicato un **coefficiente correttivo del valore di stima pari a 0,945** ottenendo un valore per **metro quadro pari a € 774,90**.

INDICE DI ADEGUAMENTI E CORREZIONE	
Prossimità ad un centro	0.95
Salubrità della zona	1.00
Efficienza dei servizi e della viabilità	1.00
Panoramicità	1.00
Presenza di attività economiche	0.95
Ceto sociale della popolazione	1.00
Categorie delle unità abitative	1.05
Presenza di aree degradate nella zona	1.00
Destinazione d'uso	1.00
Composizione e disposizione ambienti	1.05
Vetustà dell'immobile	0.95
Orientamento e luminosità	1.00
Grado di rifiniture	1.00
Stato degli impianti	1.00
Prospicienza su vie e piazze	1.00
	0.945

Le superfici che compongono il cespite sono:

superficie lorda dell'appartamento (al 100%) = 118,92 mq

superficie balconi (al 30%) = 21,00 mq = 6,30 mq

Totale Superficie Commerciale = 118,92 + 6,30 = 125,22 mq

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE = 125,22 MQ X €. 774,90 = Euro 97.032,98

A tale valore dovranno essere decurtati i seguenti oneri:

Sanzioni e oneri di segreteria	€ 1.000,00
Prestazione tecnico professionali per redazione CILA e pratica DOCFA	€ 1.200,00
Certificazione e adeguamento impianto elettrico	€ 1.200,00
Certificato di Agibilità	€ 1.500,00
Totale	€ 4.900,00

Quindi si ha € 97.032,98 - € 4.900,00 = 92.132,98

ARROTONDANDO A EURO 92.100,00

- **Per il sub 6 particella 417** nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della provincia di Reggio Calabria si sono riscontrati valori che variano da 370,00 euro a 530,00 euro, mentre, dalle indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari si sono riscontrati valori che variano tra 675,00 e i 975 euro. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, visti i valori di mercato e della banca dati delle quotazioni immobiliari della zona in esame, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si è preso come **valore di riferimento € 800,00** mq al quale è stato applicato un **coefficiente correttivo del valore di stima pari a 0,695** ottenendo un valore per metro quadro pari a **€ 556,00**.

INDICE DI ADEGUAMENTI E CORREZIONE	
Prossimità ad un centro	0.95
Salubrità della zona	0.95
Efficienza dei servizi e della viabilità	0.95
Panoramicità	0.95
Presenza di attività economiche	0.95
Ceto sociale della popolazione	1.00
Categorie delle unità abitative	1.00
Presenza di aree degradate nella zona	1.00
Destinazione d'uso	0.95
Composizione e disposizione ambienti	1.05
Vetustà dell'immobile	0.95
Orientamento e luminosità	0.95
Grado di rifiniture	1.05
Stato degli impianti	1.00
Prospicienza su vie e piazze	0.95
	0.695

Le superfici che compongono il cespite sono:

superficie lorda dell'appartamento (al 100%) = 115,00 mq

superficie balconi (al 30%) = 8,73 mq = 2,62 mq

superficie corte (al 10%) = 55,71 mq = 5,57

Totale Superficie Commerciale = 115,00 + 2,62 + 5,57 = 123,19 mq

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE = 123,19 MQ X €. 556,00 = Euro 68.493,64

A tale valore dovranno essere decurtati i seguenti oneri:

- Sanzioni e oneri di segreteria, redazione progetto per rilascio Concessione in sanatoria, prove sui materiali, collaudo statico e relazione geologica € 10.125,06
- Demolizione ripostiglio € 1.500,00
- Aggiornamento planimetria catastale € 600,00
- Adeguamento impianto elettrico e certificato di conformità € 1.200,00
- Certificato di agibilità € 1.500,00

TOTALE = € 14.425,06

Quindi si ha € 69.627,88 - € 14.425,06 = 55.202,82

ARROTONDANDO A EURO 55.200,00

- **Per il sub 11 particella 417** nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della provincia di Reggio Calabria si sono riscontrati valori che variano da 270,00 euro a 400,00 euro, mentre, dalle indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari si sono riscontrati valori che variano tra 300,00 e i 500 euro. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, visti i valori di mercato e della banca dati delle quotazioni immobiliari della zona in esame, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si è preso come **valore di riferimento € 450,00** mq al quale è stato applicato un **coefficiente correttivo del valore di stima pari a 0,733** ottenendo un valore per **metro quadro pari a € 329,85**.

INDICE DI ADEGUAMENTI E CORREZIONE	
Prossimità ad un centro	0.95
Salubrità della zona	0.95
Efficienza dei servizi e della viabilità	0.95
Panoramicità	0.95
Presenza di attività economiche	0.95
Ceto sociale della popolazione	1.00
Categorie delle unità abitative	1.00
Presenza di aree degradate nella zona	1.00
Destinazione d'uso	1.00
Composizione e disposizione ambienti	1.05
Vetustà dell'immobile	0.95
Orientamento e luminosità	1.00
Grado di rifiniture	1.00
Stato degli impianti	1.00
Prospicienza su vie e piazze	0.95
	0.733

Le superfici che compongono il cespite sono:

superficie lorda dell'appartamento (al 100%) = 80,79 mq

superficie corte (al 10%) = 68,01 mq = 6,80

Totale Superficie Commerciale = 80,79 + 6,80 = 87,59 mq

VALORE DI MERCATO DEL CESPITE = 87,59 MQ X € 329,85 = Euro 28.891,56

A tale valore dovranno essere decurtati i seguenti oneri:

Demolizione scala € 2.000,00

Ricostruzione scala € 5.000,00

Prestazione tecnico professionali aggiornamento planimetria catastale € 500,00

Certificazione e adeguamento impianto elettrico € 1.200,00

Certificato di Agibilità € 1.500,00

TOTALE = € 10.200,00

Quindi si ha € 28.891,56 - € 10.200,00 = 18.691,56

ARROTONDANDO A EURO 18.650,00

Lo scrivente, rilevato che le tre unità immobiliari risultano ben distinte ed identificate catastalmente, ritiene che sia opportuno che l'immobile identificato con il sub 4 particella n.146 possa essere venduto singolarmente per un valore di € 92.100,00 mentre per gli immobili identificati con il sub 6 e 11 particella n.417, viste le proprie caratteristiche: hanno gli stessi proprietari, il sub 11 può essere la pertinenza del sub 6 ed infine, cosa più importante, la necessità di passaggio dal sub 11 per raggiungere ed il sub 6, è consigliabile vendere i due sub in un unico lotto del valore di € 55.200,00 + € 18.650,00 = € 73.850,00.

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

In base ai sopralluoghi effettuati si sono redatti le allegate planimetrie.

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

I beni in questione non sono assoggettabili ad IVA.

o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Non si sono richieste proroghe.

p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

Qui di seguito vengono riportati delle descrizioni delle singole unità immobiliari da porre in vendita. Alla fine, in riferimento all'opportunità di vendere il sub 6 e 11 della particella 417, viene riportata una descrizione unitaria dei due immobili

Tabella se la SV vuole procedere alla vendita in tre lotti

Descrizione	Superficie	Valore
Lotto 1		
a) Immobile part. 146 sub 4 foglio di mappa n.30 Comune di Stilo Abitazione di tipo civile in zona Fontana con accesso su via Guglielmo Marconi categoria A/2 consistenza 6,5 vani ubicata al primo piano di un edificio plurifamiliare con due corpi scala e magazzini al piano terra.	Mq. 125,22	€ 92.100,00 Quota di proprietà 1/1
Lotto 2		
b) Immobile part. 417 sub 6 foglio di mappa n.30 Comune di Stilo Abitazione di tipo civile in zona Fontana con accesso su via Strada Comunale Campo Sportivo categoria A/2 consistenza 5,5 vani ubicata al primo piano seminterrato di un edificio plurifamiliare.	Mq. 123,19	€ 55.200,00 Quota di proprietà 1/2 1/2
Lotto 3		
c) Immobile part. 417 sub 6 foglio di mappa n.30 Comune di Stilo deposito in zona Fontana con accesso su via Strada Comunale Campo Sportivo categoria C/2 consistenza 77mq ubicato al primo secondo seminterrato di un edificio plurifamiliare.	Mq. 87,59	€ 18.650,00 Quota di proprietà 1/2 1/2

Tabella se la SV vuole procedere alla vendita in due lotti

Descrizione	Superficie	Valore
Lotto 1		
a) Immobile part. 146 sub 4 foglio di mappa n.30 Comune di Stilo Abitazione di tipo civile in zona Fontana con accesso su via Guglielmo Marconi categoria A/2 consistenza 6,5 vani ubicata al primo piano di un edificio plurifamiliare con due corpi scala e magazzini al piano terra.	Mq. 125,22	€ 92.100,00 Quota di proprietà 1/1
Lotto 2		
b) Vendita di due immobili identificati con part. 417 sub 6 e sub 11 foglio di mappa n.30		€ 73.850,00 Quota di proprietà

Comune di Stilo consistenti il primo in Abitazione di tipo civile categoria A/2 consistenza 5,5 vani ubicata al primo piano seminterrato il secondo in un deposito categoria C/2 consistenza 77mq ubicato al primo secondo seminterrato di un edificio plurifamiliare sito in zona Fontana con accesso su via Strada Comunale Campo Sportivo.	Mq. 123,19 + Mq. 87,59 = Mq 210,78	1/2 1/2
---	--	------------

q) terminata la relazione (da depositarsi 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;

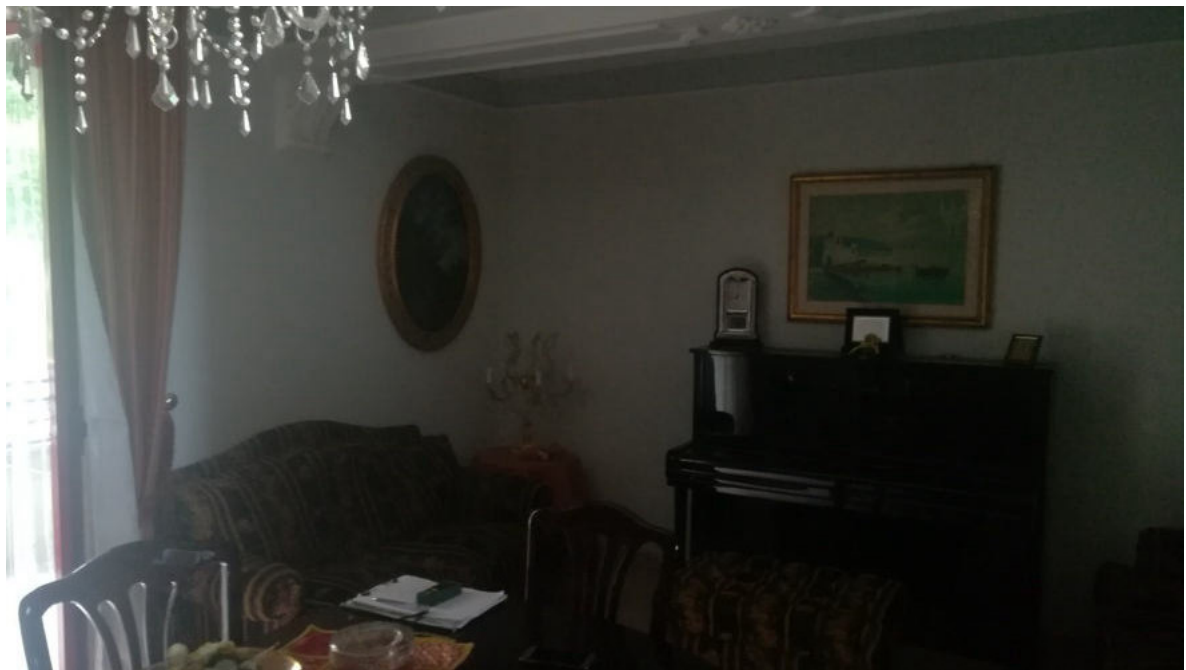
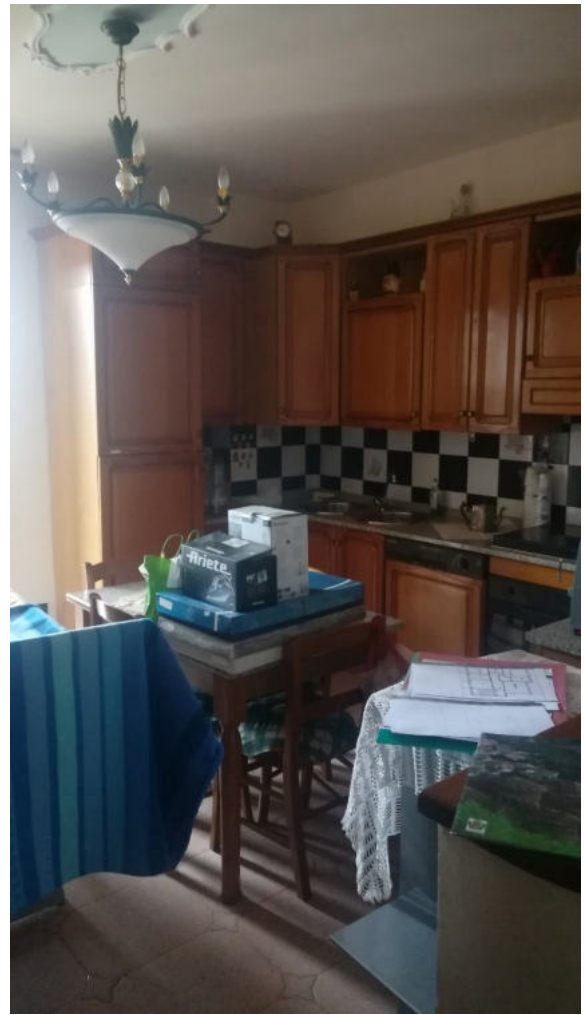
r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

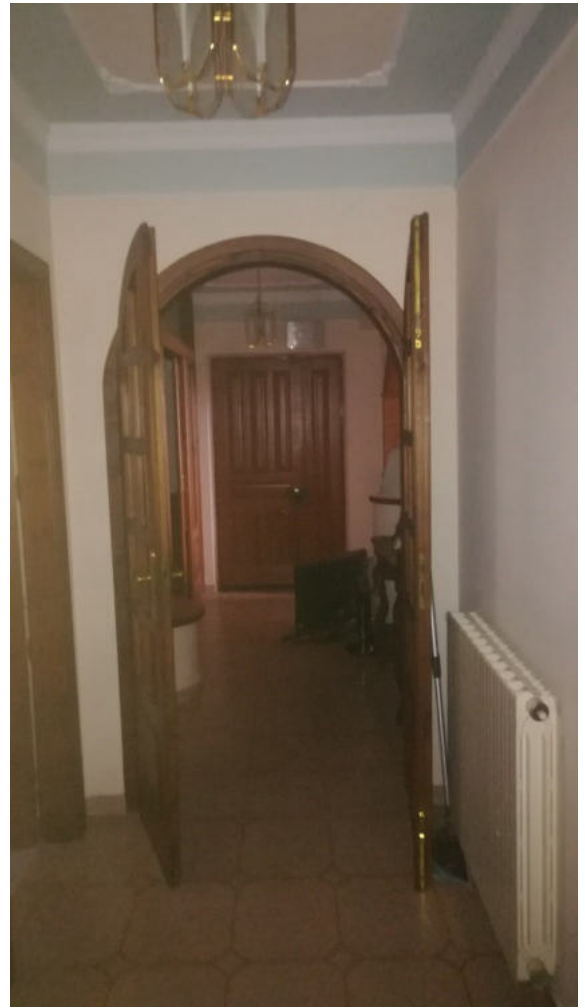
Il CTU

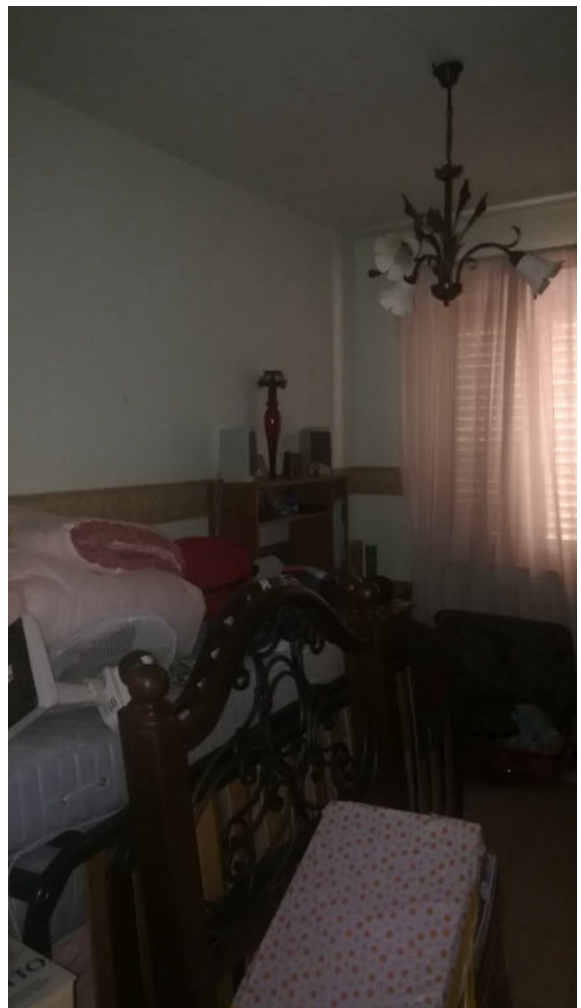


Foto particella n.146 sub 4









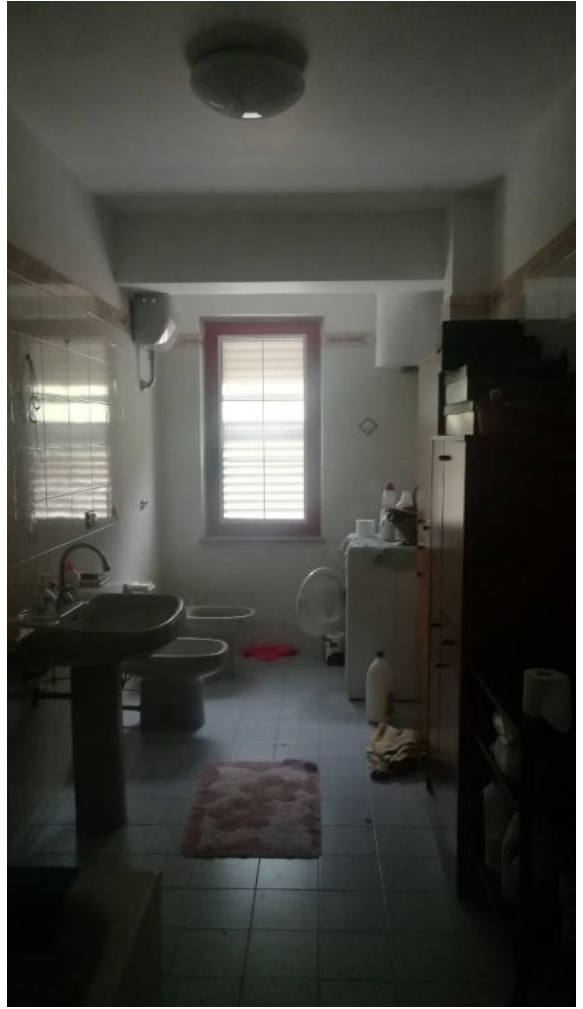
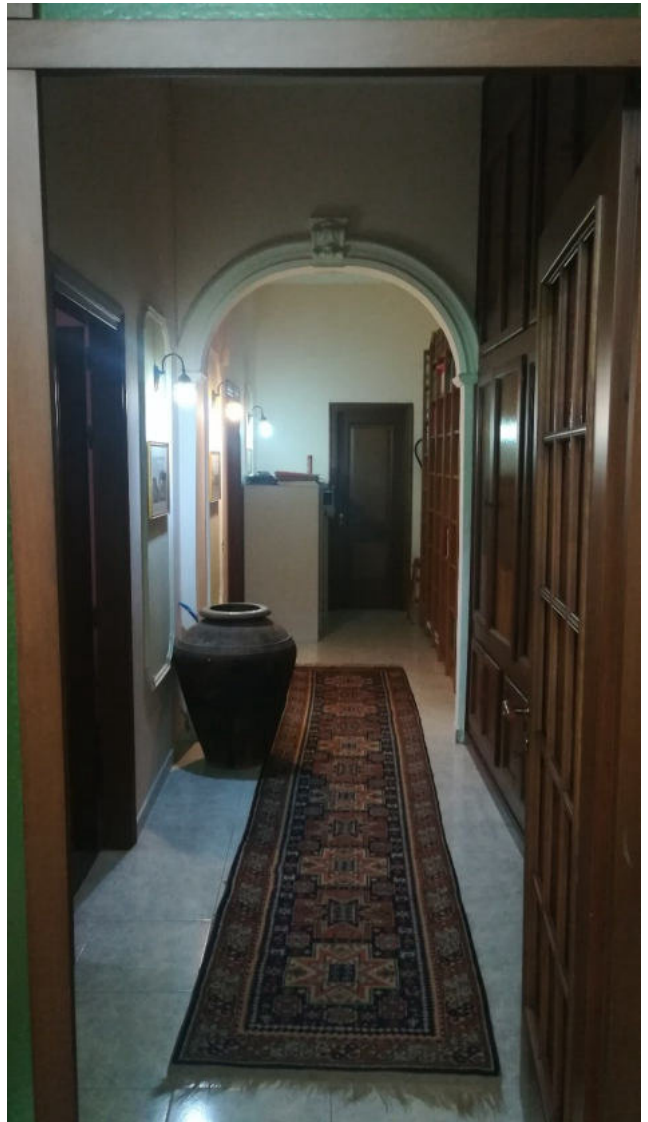


Foto particella 417 sub 6







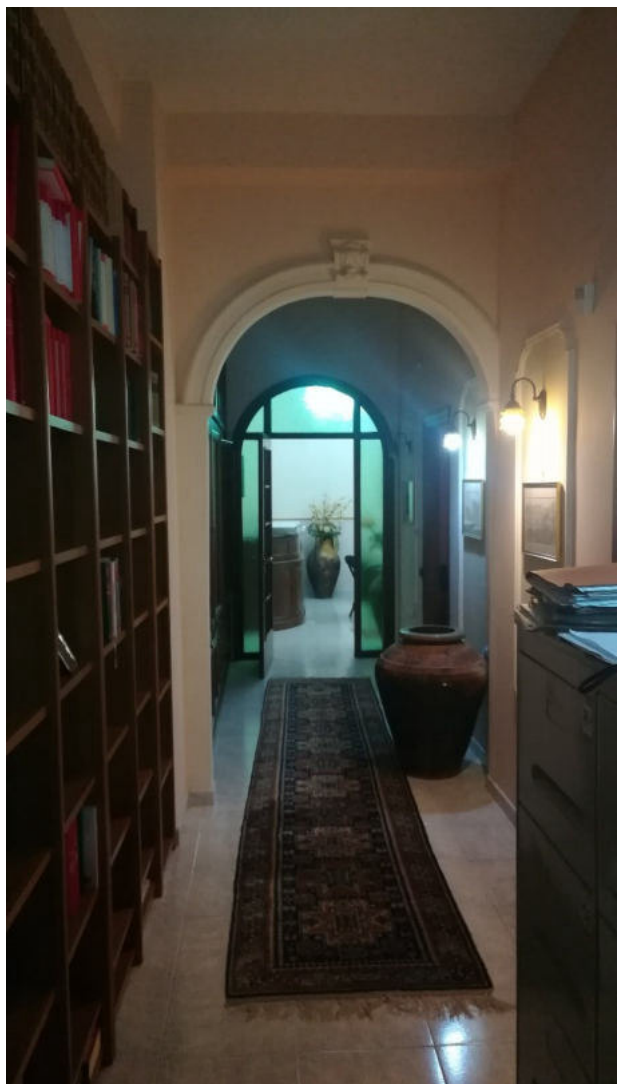
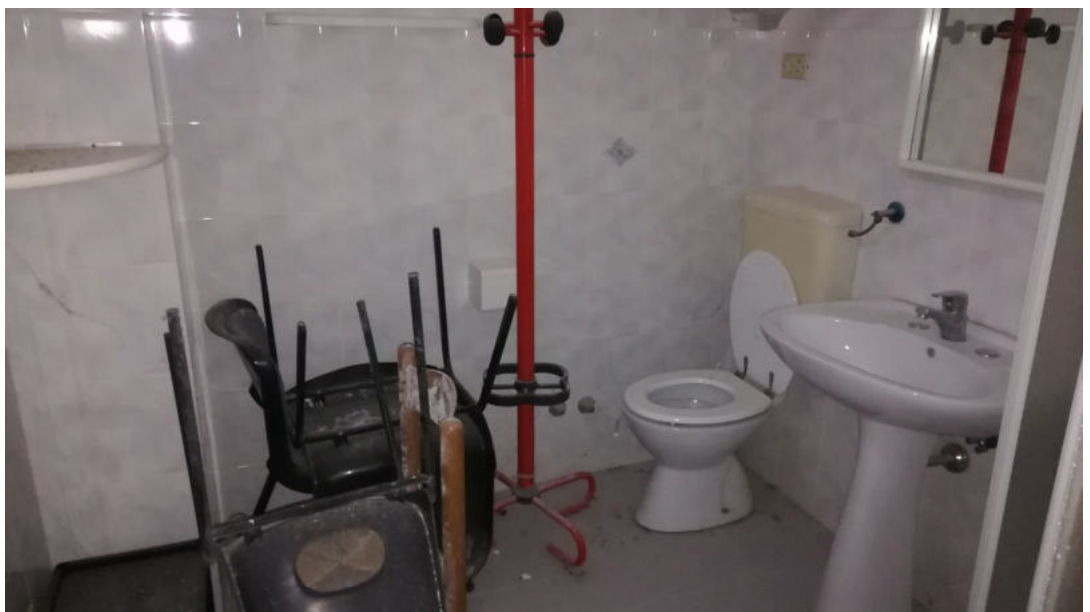
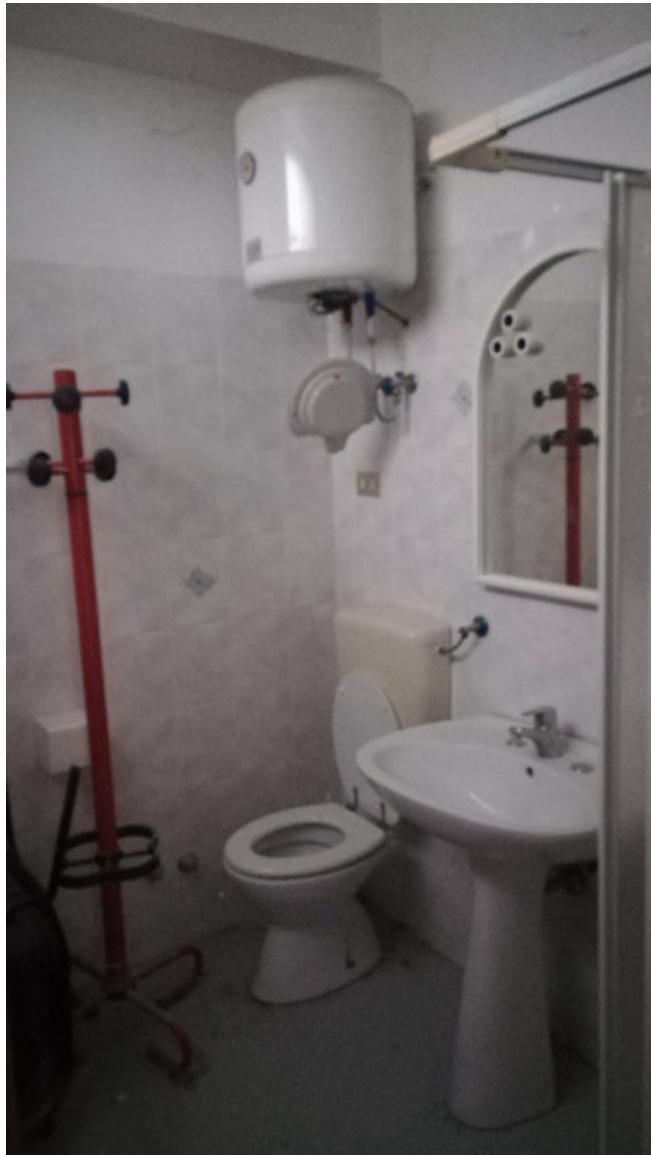


Foto particella 417 sub 11





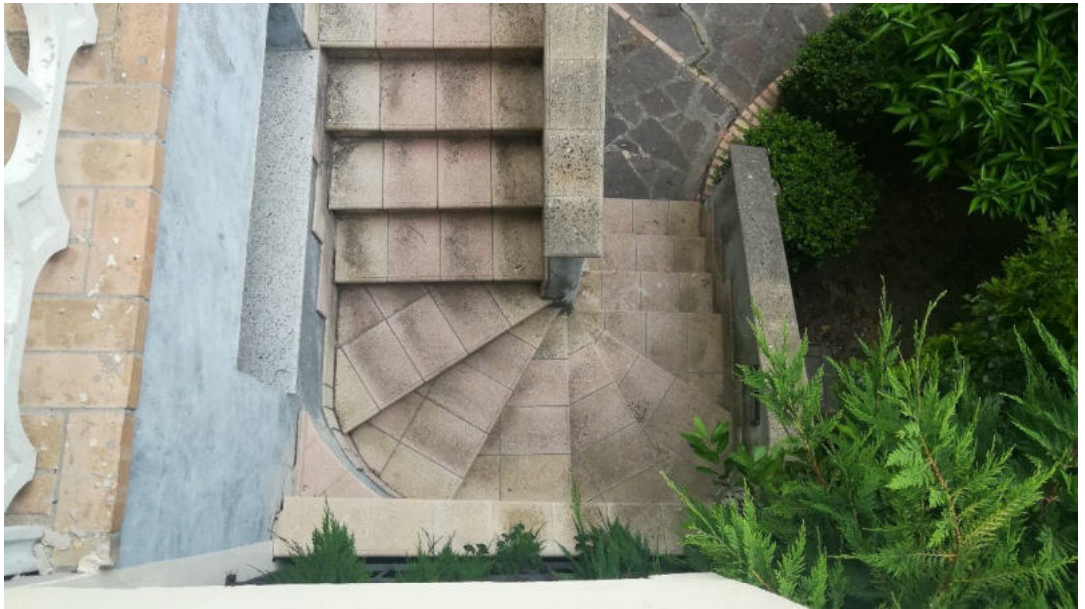
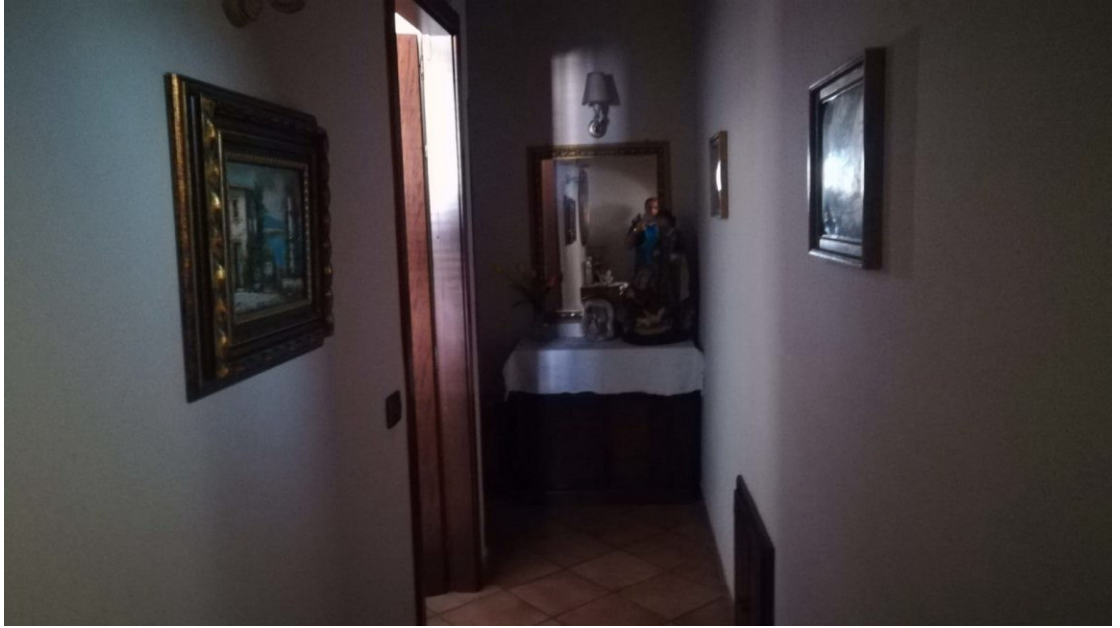


Foto particella 15 sub 1 al 16/06/2022







TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

ESECUZIONE IMMOBILIARI

Reg. Es. Immobiliari n.52/2018 – G. Es. dott.ssa I [REDACTED]

Causa

Tra i creditori

Avv. [REDACTED]

Contro i debitori

Avv. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Caulonia (RC) 18/04/2020

ORDINE DEGLI AVVOCATI
CAULONIA (RC)
CTU
[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA
2. INDAGINE TECNICA
3. RISPOSTA AI QUESITI
4. ALLEGATI
 - A – Ordinanza incarico CTU
 - B – Comunicazione sopralluogo
 - C – Verbale di sopralluogo
 - D – Visura aggiornata, visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale
 - E – Estratto catastale del 1936
 - F – Documentazione fotografica
 - G – Planimetria sopralluogo
 - H – DIA [REDACTED] 2004
 - I – Ispezione ipotecaria
 - L – Autorizzazione [REDACTED] 2001
 - M – Richiesta informazione comune di Stilo
 - N – Stralcio pratica ampliamento

1. PREMESSA

Con ordinanza del 28/08/2019 (*Allegato A*) la S.V.I. nomina il sottoscritto arch. ██████████, residente in Caulonia (RC) via Ente Sila snc, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il n. ██████████, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa (R.Es. Immobiliari n.52/2018) promossa da avv. ██████████ contro avv. ██████████ invitandola a prestare giuramento in cancelleria. Lo stesso è avvenuto il 04/09/2019.

Dopo aver effettuato il sopralluogo, il sottoscritto CTU in data 09/01/2020, ha richiesto un rinvio a causa di impegni professionali pregressi concordati prima dell'incarico conferito. La S.V. in data 11/01/2020 concede la proroga di 90 giorni e differisce l'udienza dal 20/02/2020 al giorno 21/05/2020.

2. INDAGINE TECNICA

Le indagini peritali sono iniziate il 31/10/2019 alle ore 16:00. Il sopralluogo era stato comunicato alle parti con posta certificata (*Allegato B*), ed è avvenuto presso l'immobile sito in Stilo via Principe Umberto di Savoia n.7, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n.30 particella n.30 sub 1. Il sottoscritto CTU ha provveduto, in tale sede, ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di effettuare la restituzione della planimetria e verificare la corrispondenza con i disegni riportati in catasto.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che a fianco del fabbricato oggetto di pignoramento, è stato costruito un ampliamento sul lato est del fabbricato collegato allo stesso attraverso un'apertura nella parete perimetrale. Quest'ampliamento risulta essere costituito da un piccolo disimpegno che comunica con una stanza da letto e un bagno (si allega verbale di sopralluogo *Allegato C*).

3. RISPOSTA AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA

- a) *Controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

La documentazione ipocatastale agli atti, di cui all'articolo 567, secondo comma del cod. proc. civ. (nuovo testo), per come prodotta dal notaio ██████████ in data 25 gennaio 2019, e allegata al fascicolo, mediante "certificazione notarile

sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, risulta completa. (si allegano le ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 11/03/2020 *Allegato I*)

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;*

L'immobile pignorato riguarda un'abitazione sito nel Comune di Stilo (RC) censito al catasto al foglio di mappa n.30 particella n.15 sub 1, posto al piano terra ma facente parte di un fabbricato a due piani fuori terra, situato nel centro abitato. Costruito in muratura portante, internamente è diviso: ingresso, di fronte allo stesso è presente un piccolo ripostiglio, a destra vi è una stanza adibita a cucina - pranzo di circa 19 mq con la presenza di un caminetto, mentre a sinistra tramite un corridoio si accede a due stanze da letto la prima di 9 mq, la seconda di 15 mq; questi tre ambienti principali godono di una apertura sulla via Principe Umberto di Savoia (si allega planimetria del sopralluogo *Allegato G*). Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco con persiana esterna color marrone, gli infissi interni in legno, la pavimentazione interna in finto cotto. Nel complesso l'immobile internamente è in discreto stato di conservazione e con discrete rifiniture; esternamente sopra la zoccolatura in lastre di pietra, presenta un distacco della finitura per effetto di umidità di risalita, tale problematica internamente è meno visibile. La superficie complessiva dell'immobile di proprietà dell'esecutata risulta essere di 96,50 metri quadri, mentre la superficie calpestabile è di 60,19 mq. (si allega documentazione fotografica *Allegato F*)

Alla fine del corridoio, su indicato, esiste un'apertura nella parete perimetrale dalla quale si accede in una porzione di fabbricato costruito sul terreno adiacente, catastalmente riportato al Comune di Stilo con particella n.19. Tale porzione di fabbricato è costituita da un piccolo disimpegno che dà in un bagno, senza aerazione naturale di 6 mq e in una camera da letto di 9,60 mq con un piccolo balcone più basso del livello strada. Tali ambienti hanno le stesse finiture interne ed esterne dell'immobile sopra descritto. La superficie complessiva di questa parte è di circa 25,7 metri quadri più balcone, mentre la superficie calpestabile è di 16,8mq più balcone. Tale ampliamento non risulta riportato al catasto.

L'immobile confina sui quattro lati con via Principe Umberto di Savoia. Mentre i dati catastali sono: Foglio di mappa n.30 del comune di Stilo, particella n.15 sub 1, categoria A/3 Classe 1 consistenza vani 4,0 superficie catastale 102mq Rendita euro 177,66, indirizzo via Principe Umberto di Savoia n.7 piano terra intestati a [REDACTED] [REDACTED] nata a Placanica il 03/03/1961 proprietà per 500/1000 e [REDACTED] nato a Stilo il 18/10/1954 proprietà per 500/1000 (*Allegato D*). Tali dati catastali corrispondono a quelli 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;*

L'unità immobiliare risulta intestata catastalmente [REDACTED] nata a Placanica il 03/03/1961 proprietà per 500/1000 ed a [REDACTED] nato a Stilo il 18/10/1954 per 500/1000, tra di loro coniugi, ma quest'ultimo deceduto. (*Allegato D: visura, visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa*)

A seguito di giusta richiesta all'Ufficio Tecnico del comune di Stilo (*Allegato M*), per la realizzazione dell'immobile identificato con particella n.15, non risulta alcuna pratica edilizia, mentre è presente un progetto per la realizzazione dell'ampliamento del 09/09/1976 con relativa licenza di costruzione edilizia rilasciata il 05/02/1977 e autorizzazione del genio civile del 21/01/1977, questo ricadente sulla particella n.19 (*Allegato N*). Dall'atto di compravendita dell'esecutata viene dichiarato dal precedente proprietario che trattasi di fabbricato costruito prima della data dell'uno settembre 1967. Da indagini cartografiche effettuate dal sottoscritto, il fabbricato risulta riportato nel foglio di mappa n.30 risalente al 1936, (*Allegato E: stralcio foglio di mappa n.30 risalente al 1936*)

Altre pratiche presenti presso l'Ufficio tecnico comunale sono:

- **un'autorizzazione ad intervento di manutenzione straordinaria** (art.48 legge n.457 del 05/08/1978) del 14/11/1991 riguardante rifacimento intonaci esterni, sostituzione infissi ed avvolgibili al piano primo, pavimento terrazza. Questo intervento è stato effettuato quando il fabbricato era di unico proprietario ([REDACTED] e figli) (*Allegato L*);
- **una denuncia di inizio attività** del 22/04/2004 (legge n.662/96 art.2, c.60 modificato dall'art.11 D.L.n.67/97, convertito in legge135/97 ed ai sensi dell'art.2 legge n.537/93) riguardante rifacimento intonaco interno ed esterno, rifacimento pavimenti, rimozione di parete interna e realizzazione di tramezzatura, rifacimento di impianto elettrico, pensilina del portone d'ingresso, quando il piano terra era di proprietà dell'esecutata. Per tale denuncia non risulta depositato nessuno certificato di collaudo finale, nessuna variazione catastale e nessuna certificazione dell'impianto elettrico (*Allegato H*).

Non sono presenti certificati di abitabilità o usabilità.

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;

Accertato che l'immobile oggetto dell'esecuzione è censito al foglio di mappa n.30 del comune di Stilo con particella n.15 sub 1 Categoria A/3 classe 1 posto al piano terra, allo stato attuale risulta essere in possesso dell'esecutata.

- 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;*

Non sono stati rilevati vincoli o oneri gravanti sul bene, oltre le formalità derivate nelle visure effettuate telematicamente alla Conservatoria dei registri immobiliari in data 11/03/2020 (si allegano visure ipotecarie **Allegato I**). Anche se l'immobile oggetto di causa fa parte di un fabbricato con due unità abitative non risulta costituito nessun condominio.

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

Il bene in questione è privo di vincoli storici, artistici e alberghieri ed è privo di 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;*

Dalle ricerche fatte, per il bene in questione non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

- 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;*

Dalle ricerche effettuate non esistono spese fisse di gestione di manutenzione e spese condominiali. Sul corso di procedimenti giudiziari sul bene pignorato risultano:

- Iscrizione n.15761/2712 del 10/09/2009 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 04/09/2009 a favore di Banca Carime S.p.a. con sedi a Cosenza contro [REDACTED] per la quota di 1/2 (tale procedimento riguarda anche altri immobili);
- Iscrizione n.20902/3810 del 23/11/2009 ipoteca legale a norma dell'art.77 DPR29/09/1973 n.602 del 05/11/2009 di Equitalia ETR S.p.a. di Cosenza rep. 7744/97 a favore di Equitalia ETR S.p.a. di Cosenza contro [REDACTED] a per la quota di 1/2 (tale procedimento riguarda anche altri immobili);
- Trascrizione n.5347/4633 del 19/03/2012 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Locri il 18/01/2012 rep.40 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2;
- Iscrizione n.12047/1320 del 27/07/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Calabria in data 16/10/2015 rep.1893/2014 a favore di Unione Banche Italiane SCPA con sede a Bergamo contro [REDACTED] per la quota di 1/2 (tale procedimento riguarda anche altri immobili);
- Trascrizione n. 20968/16660 del 27/12/2018 verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri in data 13/11/2018 rep. 1190 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/2;

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;*

L'immobile in questione è libero da censi, livelli o uso civico, il bene deriva dall'atto di compravendita del 09/07/2003 rep. 15889 raccolta 9952 registrato a Roma il 25/07/2003 n.10854 dal notaio dr. [REDACTED]

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);

L'ultima richiesta di titolo edilizio per l'immobile oggetto di causa è **denuncia di inizio attività** del 22/04/2004 (legge n.662/96 art.2, c.60 mod. dall'art.11 D.L.n.67/97, convertito in legge 135/97 ed ai sensi dell'art.2 legge n.537/93) riguardante rifacimento intonaco interno ed esterno, rifacimento pavimenti, rimozione di parete interna e realizzazione di tramezzatura, rifacimento di impianto elettrico, pensilina del portone d'ingresso. Dalle planimetrie allegate si evince la corrispondenza con lo stato di fatto al giorno del sopralluogo salvo una piccolissima variazione di una parete del corridoio, questa rientrando nella discrezionalità del Direttore dei Lavori. Per tale denuncia di inizio attività non risulta depositato presso l'ufficio tecnico nessun certificato di collaudo nessuna variazione catastale e nessuna certificazione dell'impianto elettrico.

- k) *dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta dotata di attestato di prestazione energetica, ma potrebbe esserne dotato.

- 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)**;*

La stima del bene è basata sulla determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero del prezzo più probabile a cui il bene verrebbe venduto se venisse posto in vendita in una normale trattativa di compravendita che si potrebbe svolgere nel mercato immobiliare locale.

La stima per determinare il valore della zona è stata fatta in seguito di indagini di mercato sulla compravendita e locazioni di immobili simili con il cespite in oggetto. Le informazioni e i dati necessari sono stati reperiti da agenzie immobiliari e dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio pervenendo a valori variabili da 430,00 euro a 833,00 euro. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, visti i valori di mercato e della banca dati delle quotazioni immobiliari della zona in esame, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si è preso come **valore di riferimento €.680,00** mq al quale è stato applicato un **coefficiente correttivo del valore di stima pari a 0,806** ottenendo un valore per **metro quadro pari a €.548,08**.

INDICE DI ADEGUAMENTI E CORREZIONE	
Prossimità ad un centro	1.00
Salubrità della zona	1.00
Efficienza dei servizi e della viabilità	1.00
Panoramicità	0.95
Presenza di attività economiche	0.95
Ceto sociale della popolazione	1.00
Categorie delle unità abitative	1.00
Presenza di aree degradate nella zona	1.05
Destinazione d'uso	1.00
Composizione e disposizione ambienti	0.95
Vetustà dell'immobile	0.90
Orientamento e luminosità	0.95
Grado di rifiniture	1.05
Stato degli impianti	1.05
Prospicienza su vie e piazze	0.95
	0.806

Le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili = **60,19mq**
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) = **2,18mq**
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali $34,60/2 =$ **17,30mq**

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti = 0,00
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti = 0,00
- c) 35% dei patii e porticati = 0,00
- d) 60% delle verande = 0,00
- e) 15% dei giardini di appartamento = 0,00
- f) 10% dei giardini di ville e villini = 0,00

Stima del bene

Civile abitazione sita in Stilo via Principe Umberto di Savoia n.7 riportata in catasto al foglio di mappa n.30 del comune di Stilo particella n.15 sub 1

Valore di mercato del cespite = 79,67 mq x € 548,08 mq = Euro 43.665,53

ARROTONDANDO A EURO 43.650,00

Vanno considerate le seguenti detrazioni per vizi, regolarizzazioni e spese tecniche

- La mancata presentazione del certificato di collaudo finale e contestualmente la mancata variazione catastale o la dichiarazione di che modifiche apportate non hanno comportato modificazione del classamento comporta una sanzione di 516,00 euro ai sensi dell'articolo 37 comma 5 del dpr 380/2001.
- La mancanza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della legge 46/90 in base all'articolo 16 comma 1 prevede una sanzione tra 1.000.000 e i 10.000.000 di lire, per la presente carenza si si considera una sanzione di 516,00 euro (1.000.000 lire)
- Per l'aggiornamento catastale una spesa di 500,00 euro compreso spese
- Adeguamento e/o revisione dell'impianto elettrico con rilascio di dichiarazione di conformità si ritiene congrua una spesa di 1.500,00 euro
- Attestazione di Prestazione Energetica costo 300,00 euro

Totale complessivo per vizi presenti sul fabbricato 3.332,00 euro.

Pertanto il valore commerciale è pari a €. 43.650,00 - €. 3.332,00 = 40.318,00

Valore commerciale = EURO 40.300,00 (euro quarantamilatrecento/00)

Valore al mq = circa 505,00/mq

Per la conformazione dell'immobile è mio parere procedere alla vendita in un unico lotto al prezzo di euro 40.300,00 (euro quarantamilatrecento/00)

Tenuto conto che trattasi di quota indivisa 500/1000 di proprietà di [REDACTED] eseguita e 500/1000 di proprietà di [REDACTED] coniuge, deceduto non eseguita, il valore commerciale riferito all'attualità è di euro 40.300,00.

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

In base al sopralluogo effettuato si è redatta l'allegata planimetria (**Allegato G**).

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

Il bene in questione non è assoggettabile ad IVA.

I quesiti o), p), q) e r) presenti nell'ordinanza sono riferiti ad adempimenti del CTU.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Caulonia 18/04/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[REDACTED SIGNATURE]