

STUDIO TECNICO



Tribunale di Vasto

Sezione Civile

Relazione di perizia tecnica d'ufficio alla causa promossa da [REDACTED]

difesa dall'Avv. [REDACTED], contro [REDACTED].

Esecuzione Immobiliare n° 20/2022

Giudice: [REDACTED]

P r e m e s s o c h e

- all'udienza del 15/05/2022 il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED], veniva nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
- dopo il giuramento di rito, venivano posti al CTU i seguenti quesiti:
 - a) Controlli prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale e della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tener conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;
 - b) Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n° 6 del comma I dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

- 1) Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;
- 2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e omessa denuncia di successione o simili) e relativi costi;
- 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola se mancante.
- 4) Provveda, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima;
- 5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti,
- 6) in caso di opere abusive riferisca circa 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, verifichi l'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; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;
- 7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 8) riferisca circa l'eventuale 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.
 - 9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
 - 10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
 - 11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
 - 12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

- 13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
- 14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda 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.
- 15) Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.
- 16) Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.
- 17) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione

dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

- 18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).
- 19) Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.
- 20) Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.
- 21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.;
- 22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;
- 23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020;
- 24) Verifichi l'attuale pendenza della procedura esecutiva conseguente al pignoramento immobiliare trascritto il 23/07/2009 ai nn. 13936 R.G. e 9205;

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: **a)** la data del giuramento; **b)** la data dell'inizio delle operazioni peritali; **c)** i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; **d)** di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga.

PREMESSA

Verifica del rispetto dei termini:

- a) data del giuramento il 27/05/2022;
- b) data dell'inizio delle operazioni peritali il 06/06/2022;
- c) concessi per l'espletamento dell'incarico 90 giorni;
- d) accordati in data 05/09/2022 a seguito di richiesta di proroga altri 30 giorni.

- Il 06/06/2022 ho iniziato le operazioni peritali recandomi presso gli immobili in questione siti nel [REDACTED], insieme ad un funzionario [REDACTED], per verificare lo stato di fatto e di diritto degli immobili;
- Il 18/06/2022 ho eseguito, tramite il SISTER, le ricerche preliminari per l'individuazione degli immobili e dei proprietari, prelevando le planimetrie e le visure catastali per confrontare i dati con la documentazione rilasciatami dal Tribunale.

Essendo gli immobili pignorati appartenenti al Comune di Scerni ho iniziato la verifica degli atti e quindi:

- Il 20/07/2022 mi sono recato al Comune di Scerni per consultare presso l'Ufficio Tecnico Comunale se per le costruzioni dei fabbricati siti in questo Comune sono state rispettate le norme urbanistiche vigenti e quindi ho visionato la documentazione messami a disposizione dal responsabile dell'Ufficio Tecnico che prontamente mi ha fatto visionare tutti i progetti presentati e quindi ho prenotato le copie degli elaborati;

Successivamente ho preso un appuntamento per il giorno 27/07/2022 con la proprietaria, che prontamente si è resa disponibile, per visionare gli immobili in questione, visto che lo stesso giorno dovevo ritirare le copie dei progetti, e quindi:

- Il 27/07/2022 mi sono recato presso il comune di Scerni per ritirare le copie dei progetti ed alle ore 10,00 mi sono recato a visionare gli immobili in questione per accertarmi delle loro condizioni;

- Il 13/09/2022 mi sono recato presso il l'Ufficio Provinciale del Territorio, previa prenotazione, per consultare gli atti cartacei riferiti all'accatastamento in quanto nelle visure che avevo prelevato c'erano delle discordanze, e quindi volevo verificare quale documentazione era esatta;
- Il 19/09/2022 sono ritornato a Scerni per verificare alcune misure sia sull'abitazione sia sulla nuova rimessa agricola.

Ciò premesso

il CTU esaminato gli atti ed i documenti di causa presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Scerni in [REDACTED] e sono distinti in N.C.E.U. al foglio 7 particella 4039 sub.3 sub. 6 e sub. 7 insistenti sul terreno, corte comune bene non censibile, distinto con il sub. 5. Per la costruzione di questo fabbricato sono state richieste più Concessioni Edilizie che vado ad elencare:

- 1) Anno 1991, (progetto originale), Richiesta di Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili, ditta richiedente [REDACTED] (padre di [REDACTED]) per la costruzione di un fabbricato rurale per abitazione con annessi locali produttivi, prot. n° 3228 del 16/07/1991, Concessione Edilizia n° 25 del 15/07/1992 Pratica Edile n° 55;
- 2) Anno 1995, richiesta proroga della Concessione Edilizia per ultimazione lavori presentata con prot. n° 3157 del 30/06/1995, i lavori scadevano il 24/07/1995, la domanda è stata accolta ed è stata autorizzata la fine dei lavori in data 27/07/1996;
- 3) Ulteriore proroga della Concessione Edilizia n° 25 del 15/07/1992 prot. n° 55/91 con domanda prot. n° 5887 del 13/11/1996 ed è stata autorizzata per l'ultimazione dei lavori la data del 24/07/1997;

- 4) Denuncia di inizio attività prot. n° 2773 del 09/05/2001, per la costruzione di un muro di cinta, è stata rilasciata la Pratica Edile n° 21/2001. Inerente a questa pratica l'Ufficio Tecnico del Comune di Scerni richiedeva con comunicazione giusto prot. n° 2977 del 18/05/2001 una integrazione di documentazione;
- 5) DIA per completamento muro di cinta presentata in data 04/01/2002 prot. n° 36, è stata rilasciata la Pratica Edile n° 1/2002, anche in questo caso è stata richiesta l'integrazione di documentazione da parte dell'Ufficio Tecnico giusto prot. n° 53 in data 07/01/2002
- 6) Domanda relativa alla definizione di illeciti edilizi prot. n° 7049 del 10/12/2004. Inerente a questa domanda vi è una comunicazione dell'Ufficio Tecnico di Concono Edilizio prot. n° 2452 del 26/04/2007 Pratica n° 26/04 nella quale si richiedeva di produrre la seguente documentazione:
 - a) Piante scala 1: 100 con l'indicazione delle opere da condonare;
 - b) Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà relativo al Casellario Giudiziario ed ai carichi pendenti;
- Comunicazione dell'Ufficio Tecnico per l'archiviazione della pratica n° 26/04 in quanto non si è provveduto a presentare la documentazione richiesta.
- 7) Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot. n° 4190 del 02/07/2010 con la quale in riferimento alla richiesta di integrazione della documentazione del 26/04/2007 prot. n° 2452 inerente la Pratica Edilizia n° 26/04 la signora ██████████ inviava la documentazione richiesta. Quindi è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 16 del 06/07/2010 per la Pratica Edilizia Concono n° 26/2004 prot. n° 7049;
- 8) Richiesta di Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione di una rimessa agricola con prot. n° 4197 del 22/07/2005 a nome di ██████████, in qualità di proprietaria, e l'Ufficio Tecnico ha rilasciato la Pratica Edile n° 41/2005 Concessione Edilizia n° 34 del 02/09/2005.

L'anno 2004 il giorno 11 del mese di maggio è stato stipulato un atto di donazione, da parte di [REDACTED] a favore della figlia [REDACTED], col quale sono stati trasferite le proprietà dei fabbricati in oggetto distinti in Catasto Urbano al Foglio 7 del Comune di Scerni così ripartiti in quella data:

- a) Foglio 7 particella 4039 sub. 2, abitazione, piani T-1-2 Cat. A/7 consistenza vani 10;
- b) Foglio 7 particella 4039 sub. 3, garage, piano S1 cat. C/6
- c) Foglio 7 particella 4039 sub. 4, garage, piano T cat. C/6, corpo separato,
- d) Foglio 7 particella 4039 sub. 1 corte comune bene non censibile.

Gli immobili fanno parte di due fabbricati che insistono sulla stessa corte, in uno c'è l'abitazione dislocata in più piani, piano terra, piano terra rialzato, piano primo e piano primo rialzato e piano sottotetto. Al piano seminterrato si trova l'autorimessa. Adiacente al villino vi è un altro fabbricato che è ancora in costruzione, di questo è stato chiesto il permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione di una vecchia rimessa agricola.

I fabbricati hanno una struttura portante in muratura ed i solai in latero-cemento, per il villino la copertura è composta da un tetto a più falde mentre la rimessa agricola ha un tetto a due falde. Dopo i lavori realizzati con l'ultimo accatastamento risulta che i fabbricati hanno complessivamente quattro subalterni così suddivisi:

- Particella 4039 sub. 5 corte bene comune non censibile;
- Particella 4039 sub. 3 piano seminterrato, autorimessa, Categoria C/6 Classe 3 Consistenza mq. 75 Rendita € 131,70;
- Particella 4039 sub. 6 piano seminterrato e piano terra Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Particella 4039 sub. 7 piano terra, piano primo e piano sottotetto, villino, Categoria A/7 Classe U Consistenza vani 12,5.

Immobilabile particella 4039 sub. 3: l'immobile in questione si trova al piano seminterrato del fabbricato principale, esso ha la destinazione di autorimessa, durante il sopralluogo ho verificato che la pianta corrisponde a quella di progetto. Internamente i muri sono intonacati e tinteggiati e la

ha pavimentazione in ceramica. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico e si accede sia dall'interno dell'abitazione, tramite il corpo scala che dal piano dell'abitazione scende fino al garage, sia dall'esterno tramite una rampa di accesso. La superficie lorda è di mq. 97,32 e la superficie netta è di mq. 75 con altezza m. 2,40. La porta di accesso è una porta basculante rivestita di legno.

Immobilabile particella 4039 sub. 6: Per l'immobile in questione è stato chiesto un permesso di costruire nell'anno 2005 con il quali si chiedeva la demolizione e ricostruzione di una rimessa agricola. Il fabbricato separato dal fabbricato dell'abitazione ed è ancora in via di costruzione, al momento è stato costruito un locale seminterrato che non è menzionato nel progetto, esso è allo stato grezzo, ha una superficie di mq. lordi 21,60 e una superficie netta di mq. 16,25 con altezza netta di m. 1,90. Al di sopra è stato costruito il piano terra, che è anch'esso allo stato grezzo e cioè non ha pavimentazione, né intonaco, né finestre, né porte e nemmeno impianti. Il piano terra è suddiviso in quattro stanze con destinazione deposito, magazzino, deposito fitofarmaci e lavanderia ed ha una superficie lorda di mq 62,75 e netta mq. 47,20, ed un vano scala che serve per scendere nel locale seminterrato. Durante il sopralluogo ho potuto constatare delle difformità rispetto al progetto dovute alla diversa distribuzione delle porte e delle finestre che insistono sulle pareti esterne e da ciò non c'è corrispondenza nemmeno dei prospetti riportati in progetto. Il piano terra ha un'altezza netta di m. 2,86 però privo di pavimentazione ed intonaci, per cui quando saranno terminate le rifiniture si arriverà all'altezza di m. 2,70 come specificato in progetto. Al di sopra del piano terra si trova il piano sottotetto, nella relazione tecnica di progetto è stato specificato che non vi è nessuna comunicazione tra i due piani e che il piano sottotetto è inaccessibile, invece al solaio che divide i due piani in realtà è stata realizzata una botola di comunicazione tra i due piani. Altra variazione è la diversa distribuzione delle falde del tetto. Sicuramente, quando riprenderanno i lavori si dovrà chiederà un permesso di costruire in sanatoria per sistemare le difformità.

Immobile particella 4039 sub. 7: l'immobile in questione è un'abitazione a più piani, con un piano terra su due livelli sfalsati tra di loro, dove si trovano quattro locali adibiti a laboratorio-magazzino, cantina e lavanderia. Sia il laboratorio che la cantina comunicano con l'esterno tramite un portico ciascuno. Al piano terra rialzato si accede dalla corte tramite una scala coperta da una veranda dove si trova l'ingresso, e da questo si accede nella zona giorno, un ambiente unico formato da soggiorno e pranzo, ed un vano cucina. Dall'ingresso si accede anche al corpo scala che porta sia ai piani superiori che a quelli inferiori. Quindi dal piano terra rialzato con una prima rampa scende prima al livello del piano terra effettivo e con la seconda rampa poi si va al piano seminterrato dove si trova il garage. Dall'ingresso la scala collega anche i piani superiori anch'essi sfalsati tra di loro, difatti dopo la prima rampa di scala ci sono due camere ed un bagno salendo la seconda rampa si trova una camera da letto ed un bagno, salendo ancora un'altra rampa si arriva ad un piccolo locale sottotetto dove è stato ricavato un ripostiglio. Dalla zona pranzo si esce all'esterno dove c'è una veranda ed una tettoia. Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia interne che esterne, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate così anche all'interno. Gli infissi esterni sono in alluminio provviste di persiane e le porte sono in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento, quest'ultimo funziona con gas metano. La corte è delimitata da muretto basso sormontato da una rete metallica tranne sul confine con la strada dove la recinzione è costituita da una muratura alta sulla quale è montato un cancello in metallo. Nel 2004, la proprietà è stata ceduta dal padre alla figlia con un atto di donazione. Dalla ricerca effettuata sono stati presentati vari progetti e confrontandoli con le piante catastali nell'abitazione sono state riscontrate delle piccole difformità che vado ad elencare:

- l'altezza del piano terra è di H= m. 2,63 mentre in progetto è di m. 2,70 quindi sono locali non abitabili tranne il locale lavanderia che può avere un'altezza minima di m. 2,40;
- è stato costruito un tramezzo che divide il locale cantina in due camere;
- l'altezza del piano terra è di m. 2,66 contro i m. 2,70 del progetto però abitabile in quanto nell'ambito delle costruzioni si può avere una piccola difformità che deve rientrare nella misura

del 2%, e questa ci rientra perché il 2% di m. 2,70 sono 5,4 cm. Che sono maggiori dei 4 cm. Di differenza;

- alla veranda di accesso alla zona pranzo è stata costruita abusivamente una tettoia senza progetto che copre una superficie di mq. 21,20;

Tutte queste opere sono sanabili, in quanto, per quanto riguarda l'altezza del piano terra, essendo le camere adibite in progetto a locali di cantina e magazzino essendo locali di deposito l'altezza utile di m. 2,63 è valida perché non sono vani adibiti ad abitazione, lo stesso dicasi del tramezzo del locale con destinazione cantina. Anche la tettoia sanabile in quanto sia l'altezza che la superficie rientrano nelle dimensioni della casistica di piccoli manufatti.

VICENDE GIURIDICHE

Alla Conservatoria Registri Immobiliari risultano la seguente formalità:

Foglio: 7 Particella: 4039 Subalterno: 3

1) TRASCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 5904 Registro Generale 7991 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53906 del 11/05/2004

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2) ISCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 1294 Registro Generale 7992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53907/10941 del

11/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2510 del 22/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2007. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

3) ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 16186 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180/137 del 31/07/2007 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

4) TRASCRIZIONE del 23/07/2009 - Registro Particolare 9205 Registro Generale 13936 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 948 del 06/07/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5) TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6126 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 159 del 18/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio: 7 Particella: 4039 Subalterno: 5

TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6126 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 159 del 18/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Foglio: 7 Particella: 4039 Subalterno: 6

TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6126 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 159 del 18/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio: 7 Particella: 4039 Subalterno: 7

TRASCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 4812 Registro Generale 6126 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 159 del 18/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio: 7 Particella: 4039 Subalterno: 1

1) TRASCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 5904 Registro Generale 7991 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53906 del 11/05/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2) ISCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 1294 Registro Generale 7992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53907/10941 del 11/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2510 del 22/10/2008 di estinzione totale

dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2007. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Foglio: 7 Particella: 4039 Subalterno: 2

1) TRASCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 5904 Registro Generale 7991 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53906 del 11/05/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2) ISCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 1294 Registro Generale 7992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53907/10941 del 11/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2510 del 22/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2007. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

3) ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 16186 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180/137 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

4) TRASCRIZIONE del 23/07/2009 - Registro Particolare 9205 Registro Generale 13936 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 948 del 06/07/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Foglio: 7 Particella: 4039 Subalterno: 4

1) TRASCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 5904 Registro Generale 7991 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53906 del 11/05/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

2) ISCRIZIONE del 17/05/2004 - Registro Particolare 1294 Registro Generale 7992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53907/10941 del 11/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2510 del 22/10/2008 di estinzione totale

dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2007. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

3) ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 16186 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 180/137 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

4) TRASCRIZIONE del 23/07/2009 - Registro Particolare 9205 Registro Generale 13936 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 948 del 06/07/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COPERTE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

Vorrei precisare che il garage facendo parte del fabbricato inerente all'abitazione lo conteggio come se fosse una unica unità in quanto indivisibile per cui inglobo sia le superfici che i volumi in un unico calcolo:

- 1) VILLINO: l'immobile sviluppato su più piani è abitato dalla proprietaria, ed è costituito da un'abitazione a più livelli con un piano terra su due livelli ed un piano primo su altri due livelli sfalsati tra di loro. Nel primo livello si trovano i locali adibiti a laboratorio-magazzino, un locale tecnico, una cantina ed un bagno-lavanderia. Nel secondo livello si trova l'ingresso, un vano composto da pranzo e soggiorno, la cucina ed il vano scala che collega sia i piani inferiori che quelli superiori. Anche il primo piano è composto da vani sfalsati tra di loro difatti salendo la prima rampa di scala ci sono due camere da letto ed un bagno salendo la seconda rampa si ha un pianerottolo che collega un'altra camera da letto ed un altro bagno, infine con la rampa successiva si arriva al sottotetto. Dal primo livello del piano terra scendendo una rampa di scala si arriva al garage. Ricapitolando il villino è composto da un soggiorno-pranzo, una cucina, un ingresso, tre camere da letto, due bagni, un laboratorio-magazzino, una cantina, un bagno-lavanderia un locale tecnico, un piccolo vano sottotetto ed il garage, poi vi sono quattro verande ed una tettoia. I piani sviluppano mq. 425,84 lordi e mq.

317,18 netti, il volume è di mc. 1216,14 dal quale bisogna togliere 262,76 mc. corrispondete al volume del garage in quanto interrato per cui il volume da considerare è di mc. 953,37.

In Catasto Urbano risulta A/7 di Classe/ U Consistenza vani 12,5 Rendita € 1.258,86 per quanto riguarda il garage invece risulta Categoria C/6 Classe 3 Consistenza mq. 75 Rendita € 131,70;

- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale viene calcolata decurtando o aumentando la superficie lorda dell'immobile della percentuale riferita al livello del piano ed alla destinazione delle camere, aggiungendo la superficie dei balconi, portici, cantina, laboratorio ed altre pertinenze e decurtandole della percentuale del coefficiente di riferimento. Per cui si ha:

abitazione

- piano terra superficie netta mq. 56,32 e superficie lorda mq. 66,92;
- piano primo superficie netta mq. 78,24 e superficie lorda mq. 114,05;

decurtazione per il piano terra mq. $66,92 \times -10\% =$ mq. 60,23

sommando alla superficie lorda del primo piano si ha

mq. $60,23 +$ mq. 114,05 = mq. 174,28

arrotondamento **mq. 174,00** (superficie commerciale abitazione)

Calcolo superficie commerciale delle pertinenze:

cantina mq. $35,50 \times$ coeff. 0,50 = mq. 17,75

laboratorio mq. $56,78 \times$ coeff. 0,50 = mq. 28,39

portici mq. $70,20 \times$ coeff. 0,35 = mq. 24,57

Locale tecnico mq. $4,82 \times$ coeff. 0,15 = mq. 0,72

Garage mq. $97,32 \times$ coeff. 0,60 = mq. 58,39

Sottotetto mq. $12,88 \times$ coeff. 0,15 = mq. 1,93

Tettoia mq. $21,20 \times$ coeff. 0,35 = mq. 7,42

Totale superficie commerciale pertinenze mq. 139,18 **con arrotondamento a mq. 139,00**

Calcolo superficie commerciale giardino:

Superficie occupata dai fabbricati mq. 321 x coeff. 0,1 = mq. 32,10

Superficie a giardino mq. 1.781,00 superficie corte – mq. 321,00 superficie occupata dai fabbricati

= mq. 1.460,00 x coeff. 0,02 = mq. 29,20

Totale superficie commerciale giardino mq. 61,30 **con arrotondamento a mq. 61,00**

Superficie Totale Commerciale mq. 174,00 + mq. 139,00 + mq. 61,00 = **mq. 374,00**

I STIMA

A) CALCOLO DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO:

a) Costo di costruzione in base alla cubatura

Dal manuale di consulenza immobiliare calcolo il costo medio di ricostruzione a nuovo in base alla cubatura.

Il volume dell'unità immobiliare risulta $V = mc. 953,37$.

Costo in base alla cubatura $mc. 953,37 \times € 400,00/mc. = € 381.348,00$

In base alle tabelle considerando la posizione geografica, l'invecchiamento di circa 30 anni e lo stato buono di conservazione applico i coefficienti di riduzione 0,70 e si ha

$€ 381.348,00 \times 0,70 = € 266.943,60$

Totale a € 266.943,60

A questa somma bisogna aggiungere il valore dell'area

b) Valore dell'area

Il valore attuale dell'area su cui sorge il fabbricato presuppone il confronto fra la volumetria effettiva dell'edificio esistente con la volumetria legalmente edificabile, per cui si ha:

Comune minore C periferia € 59,09/mc.

$mc. 953,37 \times € 59,09 = € 56.334,63$

Totale b € 56.334,63

Totale a + totale b = € 266.943,60 + € 56.334,63 = € 323.278,23 si arrotonda a € 323.278,00

Totale a + totale b € 323.278,00

II STIMA

Quotazione di mercato

Si calcola moltiplicando la superficie lorda commerciale per la quotazione media indicativa

mq. 374,00 x €/mq. € 1.000,00 = €. 374.000,00

questo valore va rettificato a seconda:

- età, qualità e stato di manutenzione per il coefficiente 0,70;

quindi si ha:

€. 374.000,00 x 0,70 = €. 261.800,00

Totale c **€ 261.800,00**

III STIMA

VALORE DEL BENE AI SENSI DELL'ART. 15 C.P.C. COME RICHIAMATO DALL'ART.

568 C.P.C.

La determinazione del valore del bene immobile, ai sensi del sopraccitato articolo, è stata effettuata, trattandosi di fabbricati, sulla base della rendita catastale quindi:

1) Valore dell'abitazione:

rendita catastale x 1,05 x 110 = € 1.258,86 x 1,05 x 110 = **€ 145.398,33;**

2) Valore dell'autorimessa: rendita catastale x 1,05 x 110 = € 131,70 x 1,05 x 110 = **€ 15.211,35**

Totale d **€ 145.398,33 + € 15.211,35 = € 160.609,68**

Valore medio

[(Totale a + Totale b) + Totale c + Totale d]/3 =

= [€ 323.278,00+ € 261.800,00+ € 160.609,68) / 3 = € 248.562,56 arrotondamento € 248.560,00

TOTALE (Valore Villino) **€ 248.560,00**

A questo valore bisogna defalcare eventuali spese per la sanatoria da fare per sistemare le difformità riscontrate e nuova denuncia in catasto della nuova situazione.

RIMESSA AGRICOLA

Anche questo immobile si deve mettere nel lotto del villino in quanto facendo parte della stessa corte è meglio valutarlo insieme agli altri immobili.

Essa è stata costruita nel 2005 in muratura portante e solai in latero-cemento. Il fabbricato è ancora in via di costruzione quindi per calcolare il valore userò la stima in base alla volumetria ed in base alla superficie commerciale. Durante il sopralluogo ho riscontrato varie difformità rispetto al progetto presentato e quindi si valuterà anche il costo per l'eventuale sanatoria che sarà defalcato dalla stima. Il fabbricato non ha rifiniture né impianti, né pavimenti e rivestimenti, è privo di porte e finestre quindi non avendo terminati i lavori è stato accatastato con categoria F3 in via di costruzione. Ho riscontrato che il tetto è stato costruito difformemente da quello in progetto difatti risulta un tetto spingente che non è adeguato nelle zone ritenute sismiche, per cui si dovrà demolire e ricostruire come da progetto o trovare un'altra soluzione riprogettandolo in modo antisismico.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA DELLE UNITA' IMMOBILIARI.

La costruzione ha un vano in parte interrato, non presente nel progetto, e quattro vani per una area complessiva di mq. 57,70 al netto della muratura e di mq. 84,30 di superficie lorda con H= m. 3,00 ed un volume pari a mc. 252,90.

Calcolo superficie commerciale mq. 84,30 per il coefficiente 0,5 riferito alle pertinenze si ha

Superficie Commerciale mq. 84,30 x 0,5 = mq. 42,15

Volume mc. 252,90 arrotondamento mc. 253,00

Volume mc. 253,00

a) Costo di costruzione in base alla cubatura

Essendo il fabbricato ancora in via di costruzione moltiplico il volume per € 200,00 che mi da un valore di

mc. 253 x € 250,00 = € 63.250,00

a questo bisogna aggiungere il valore all'area su cui è costruito che è

mc. 253,00 x €. 59,09 = € 14.949,77 arrotondamento € 14.950,00

€ 63.250,00 + € 14.950,00 = € 78.200,00

Totale a) € 78.200,00

II STIMA

Quotazione di mercato

Si calcola moltiplicando la superficie lorda commerciale per la quotazione media indicativa
mq. 42,15 x €/mq. 1000,00 = €. 42.150,00

questo valore va rettificato a seconda:

- età, qualità e stato di manutenzione per il coefficiente 0,70;

quindi si ha:

€. 42.150,00 x 0,70 = €. 29.505,00

Totale b)

€ 29.505,00

Calcolando la media si (totale a + totale b) / 2 = (€ 78.200,00 + € 29.505,00) / 2 = € 53.852,50

arrotondamento € 53.850,00

Valore Rimessa

€ 53.850,00

Considerando che il tetto è stato costruito difformemente al progetto approvato, e comunque risultando un tetto spingente, per poter sanare la difformità si dovrebbe demolire e ricostruire come da progetto approvato. Con la stessa sanatoria si possono sanare anche le altre difformità riscontrate e cioè la diversa distribuzione delle finestre e delle porte e le variazioni interne.

Calcolo delle spese da sostenere per la sanatoria:

- spese progettazione SCIA per la demolizione e ricostruzione del tetto, di variazione delle difformità planimetrica e di facciata € 3.000,00 e denuncia di variazione in Catasto Urbano sia del villino che della rimessa agricola € 2.000,00 **Totale € 6.344,20** comprensivi del contributo INARCASSA e dell'IVA 22%;
- spese per SCIA in sanatoria sia del villino che della rimessa agricola con pagamento di sanzione di **€ 516,00** a questo bisogna aggiungere i diritti di segreteria;
- deposito al Genio Civile pratica in sanatoria **€ 350,00**;

costo per i lavori:

- costo impalcatura € 15,00/mq. calcolando che la superficie è di 165 mq. si ha € **2.475,00**;
- costo per la demolizione del solaio del tetto € 200,00/mc. considerando che il solaio sviluppa 15 mc. si ha una spesa di € **3.000,00**;
- costo dell'analisi e smaltimento dei materiali risultanti dalla demolizione € **1.000,00**;
- costo ricostruzione del tetto € 120,00/mq. il tetto sviluppa mq. 70,00 per un totale di € **8.400,00**

Totale spese demolizione e ricostruzione € 14.875,00 + IVA 22%

Totale Lavori € 18.147,50

Riepilogando si ha:

Progettazione e accatastamento	€ 6.344,00
Sanzione SCIA in sanatoria	€ 516,00
Deposito al Genio Civile	€ 350,00
Costo lavori compreso smaltimento e analisi rifiuti	€ 18.147,50
Totale	€ 25.357,70
Imprevisti	€ 642,50

TOTALE SPESE € 26.000,00

Al valore della rimessa va decurtato il costo della demolizione e ricostruzione quindi si ha:

valore rimessa € 53.850,00 sottraggo le spese per sanare i fabbricati di € 26.000,00 si ha

€ 53.850,00 - € 26.000,00 = € 27.850,00

TOTALE VALORE RIMESSA € 27.850,00

Calcolando il valore come unico lotto aggiungo il valore del villino comprensivo del garage ed al valore della rimessa e si ha:

Valore Villino + garage € 248.560,00

Valore rimessa agricola € 27.850,00

TOTALE LOTTO € 276.410,00

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA.

Quota pari a 1/1 dell'intera proprietà degli immobili

Lotto unico:

Diritti di proprietà per 1/1 sulle unità immobiliari, fabbricato sito nel Comune di Scerni in

██████████, così composto:

- Villino sviluppato, su più piani, composto dall'abitazione e da un garage. L'abitazione di superficie lorda mq. 425,84 è formata da più livelli così definita: piano terra su due livelli e primo piano su altri due livelli, sfalsati tra di loro, un piano sottotetto. Esso è posto all'interno di una corte di superficie lorda di mq. 1.781,00, recintata con un muretto basso sormontato da una rete metallica tranne che all'ingresso del lotto dove a confine con la strada comunale il terreno è chiuso da un muro di cinta con cancello metallico. L'abitazione è composta da ingresso soggiorno, pranzo ed un vano cucina, tre camere da letto e tre bagni, da un laboratorio magazzino, la cantina, una lavanderia e un locale tecnico, cinque verande e una tettoia. Le verande e la tettoia sviluppano una superficie di mq. 91,40. Suddiviso in piano terra e piano terra rialzato, piano primo e sottotetto è distinto in Catasto urbano al Comune di Scerni Foglio 7 particella 4039 sub. 7 Categoria A/7 Classe U Consistenza vani 12,5 Rendita € 1.258,86. Del villino è mancante l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).
- L'autorimessa di superficie lorda mq. 97,32 fa parte dello stesso fabbricato e si trova al piano interrato, ed è distinto in Catasto Urbano al Comune di Scerni Foglio 7 particella 4039 sub. 3 Consistenza mq. 75 Rendita € 131,70.
- Rimessa agricola, fabbricato adiacente al villino, composta da un locale seminterrato di superficie lorda mq. 22,13 e superficie netta mq. 11.88 con altezza H= m. 1,90 e da quattro locali al piano terra con destinazione deposito, magazzino, deposito fitofarmaci e lavanderia di superficie lorda di mq 62,80 e netta mq. 47,17 con altezza H= m. 2,86, in via di costruzione lasciato allo stato grezzo è privo di infissi interni ed esterni, senza rifiniture. Distinto in catasto

Urbano al Comune di Scerni Foglio 7 particella 4039 sub. 6 Categoria F3 (in via di costruzione) senza rendita.

PREZZO A BASE D'ASTA € 276.410,00

CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AGLI STRUMENTI URBANISTICI.

Il villino ricade nella P.R.G. in zona agricola, e confrontando i progetti approvati e la planimetria catastale hanno le stesse dimensioni, le uniche variazioni consistono nelle modifiche interne di alcune tramezzature e della tettoia che come specificato sono sanabili. Mentre per quanto riguarda il fabbricato adiacente al villino risulta non conforme al progetto approvato in quanto come già specificato precedentemente, nella fase di costruzione è stata rispettata la forma e le dimensioni ma sono state eseguite delle variazioni interne e di prospetto. Nel progetto era stato dichiarato dal progettista che il sottotetto non poteva essere accessibile, invece è stata aperta una botola che collega il piano terra con il sottotetto e ancora meno adeguata è stata la costruzione del tetto che rispetto al progetto è stata girata ortogonalmente ed ancora peggio risulta un tetto spingente che in zona sismica non è ammesso. Da ciò è scaturita la necessità di defalcare dal valore degli immobili la somma per fare i lavori di ripristino.

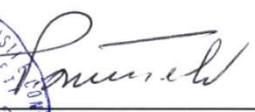
Si allegano alla presente relazione:

- Documentazione fotografica;
- Rilievo planimetrico
- Planimetrie catastali
- Pianta catastali delle unità immobiliari;
- Visure catastali;

Roccaspinalveti 05/09/2023

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Parentela


Firma del Tecnico



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO ESTERNI VILLINO SUB. 7





PROSPETTI





FOTO INTERNI VILLINO



ZONA GIORNO



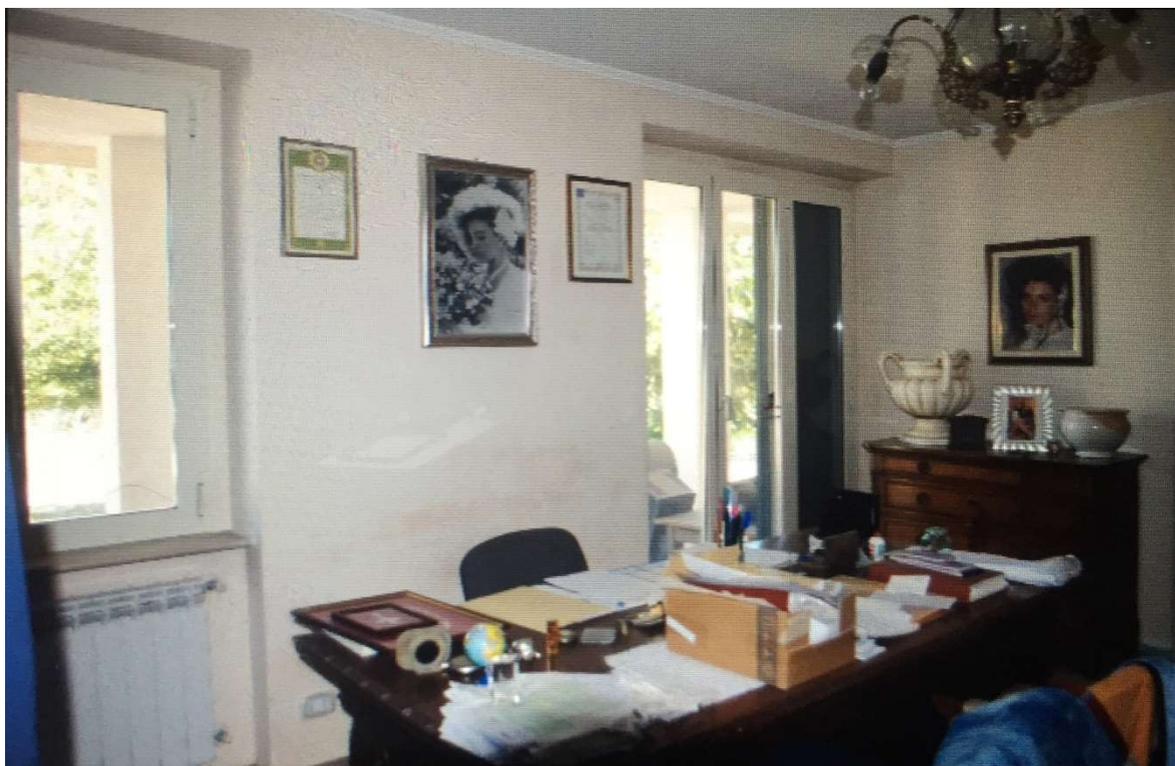
INGRESSO



PIANO PRIMO CAMERA



PIANO PRIMO CAMERA



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO AUTORIMESSA SUB. 3

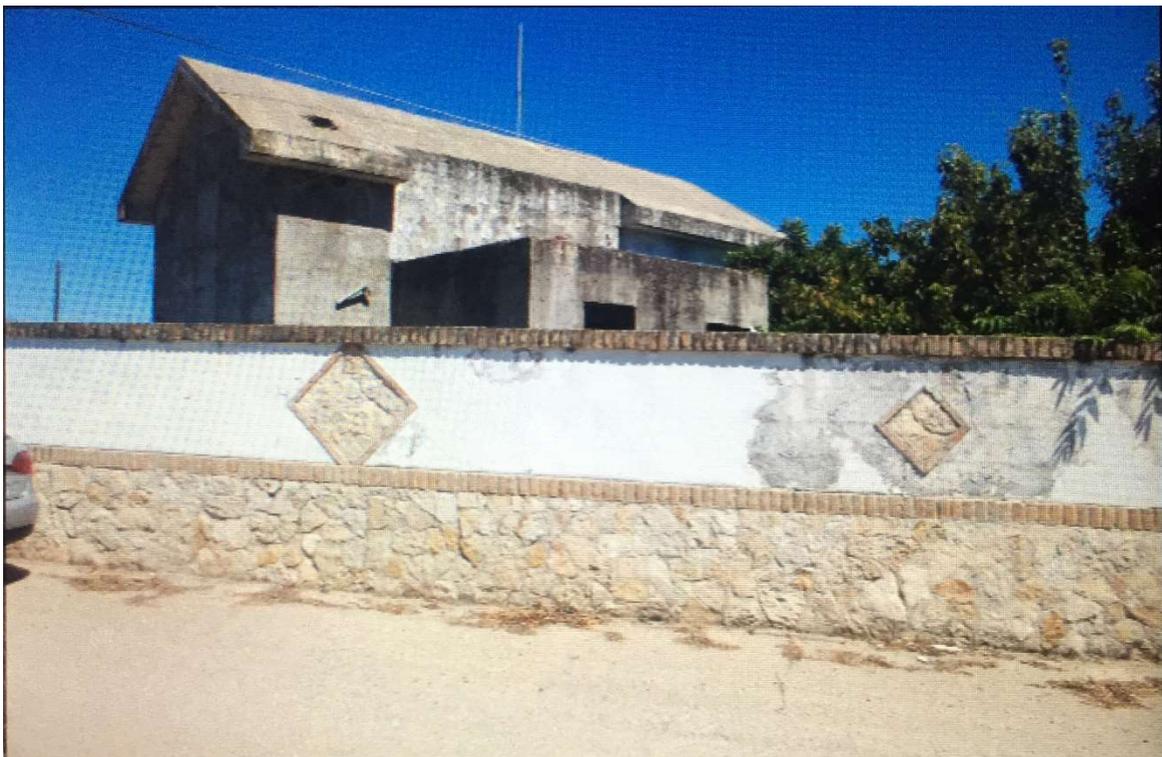
RIMESSA AGRICOLA SUB. 6 CATEG. F3



PROSPETTI



PROSPETTO FRONTE STRADA



INTERNI RIMESSA AGRICOLA



INTERNI RIMESSA AGRICOLA





APERTURA DEL SOLAIO



VEDUTA DEL SOTTOTETTO

