

TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Esecuzioni

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa ELISA VICENZUTTI

PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE

Promossa da:

BANCA CARIME S.P.A.

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisa Vincenzutti, con ordinanza del 23.10.2017, nominava la scrivente Arch. Maria Reggio, residente in Roccella Ionica Viale degli Ulivi n. 28, Consulente Tecnico d'Ufficio e le conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o 2 concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;**
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del 3 procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo **frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**; 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;
- o) 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;

- p) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in **supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d.) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;**
- q) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

VERIFICHE E SOPRALLUOGHI

Dopo aver verificato la completezza della documentazione presente in atti, acquisito le planimetrie catastali e acquisito copie della documentazione utile per le indagini presso il comune di Monasterace, in data 20/08/2018 la scrivente CTU ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, previa comunicazione con Raccomandata A/R alle parti (All. 13).

All'incontro erano presenti la signora _____ ed il signor _____ (marito).
La signora _____ ha dichiarato:

- 1) Di aver nominato come suo rappresentante legale l'avvocato _____ sentito telefonicamente dalla scrivente, non ancora costituito ma con riserva di farlo prossimamente;
- 2) Che sono in corso trattative per la risoluzione del debito con l'istituto di credito;
- 3) Di essere sempre stata disponibile a pagare ma, nel momento in cui sono subentrati problemi economici conseguenti allo stato di salute della signora medesima e del marito, la richiesta verbale della riduzione della rata mensile da 360,00 a € 200,00, esplicitata più volte ai vari direttori di filiale succedutisi nel tempo, non ha avuto riscontro positivo;
- 4) Che non esiste condominio formalmente costituito, l'immobile è occupato da membri costituenti lo stesso gruppo familiare fatto salvo che nel 2017 è stata venduta una unità immobiliare a persona terza estranea;
- 5) Che non ci sono spese condominiali in quanto tutti gli occupanti partecipano bonariamente alle necessità del condominio.

I lavori peritali di sopralluogo si sono conclusi dopo aver effettuato gli opportuni rilievi e scattato le opportune fotografie, il tutto come da Verbale di Sopralluogo (All. 1)

TANTO PREMESSO

la scrivente, risponde come di seguito ai quesiti formulati.

Quesito a) : *Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

RISPOSTA quesito a):

Verificato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari presenti in atti, si riscontra che esso è completo della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.

Quesito 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;*

RISPOSTA quesito b):

Gli immobili pignorati, siti in Monasterace, comprendono un appartamento ed un garage posti all'interno di un fabbricato costituito da due piani fuori terra destinati ad alloggi ed un piano seminterrato destinato a garages e cantine. La struttura dell'intero edificio è in cemento armato con tamponature in mattoni semipieni

e solai in cemento armato con struttura mista a nervature parallele (giusto Relazione Tecnica di progetto – All. 10).

L'accesso all'edificio prospetta su Via Lupa al numero civico 5, e non 3 per come riportato in alcuni degli atti depositati; una rampa lato Sud Est permette l'accesso ai garages. Gli esterni del fabbricato necessiterebbero di una manutenzione ordinaria per riprendere tinteggiature e intonaci in parte danneggiati (vedi All. 4 : Documentazione fotografica del CTU foto 1, 2 e 3)

Nel dettaglio:

Monasterace, Foglio 14, Particella 158 sub 3: Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato avente la zona giorno composta da un unico ambiente soggiorno-cucina-pranzo esposta a Nord Est, con superficie utile di mq 26,5 circa; la zona notte, con esposizione Sud Ovest, è costituita da due camere aventi superficie utile, rispettivamente, di mq 10,40 e di mq 16,35 circa: le due zone sono distribuite da un corridoio centrale e di ingresso all'appartamento, largo mt 1,23, di superficie utile pari a circa mq 5,83, e da cui si accede, all'estremità opposta all'ingresso, al bagno, che ha superficie utile di circa mq 4,40 ed è dotato di lavabo, water, bidet e doccia; un piccolo ripostiglio di mq 1,24 circa, accessibile dalla zona giorno, completa la dotazione degli ambienti. Entrambe le zone giorno e notte sono dotate di un balcone continuo, con parapetto in muratura, che si estende per la lunghezza dell'alloggio, esso è profondo mt 1,15 (netti) ed ha superficie utile di circa mq 7,9.

I pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti del bagno in gres, il portoncino di ingresso e le porte interne in legno, gli infissi esterni in alluminio. L'interno dell'immobile è ben tenuto e curato.

L'altezza dell'appartamento è di mt 2,90, con un ribassamento del corridoio a mt 2,40

(Vedi All 2: Rilievo Stato di Fatto e All 4: Documentazione fotografica del CTU foto 4, 5, 6, 7e 8).

I confini sono, in senso orario iniziando dall'ingresso: vano scale, proprietà affaccio su corte comune non censibile, affaccio su stradella comune, affaccio su corte comune prospiciente Via Lupa.

I dati catastali attuali sono: Comune di Monasterace Foglio 14 Plla 158 sub 3; categoria A/3; classe 3; consistenza vani 5; superficie catastale totale mq 82,00; superficie catastale escluse aree scoperte mq 77,00; rendita € 206,58; indirizzo: Contrada Melia, piano T.

I dati catastali coincidono con quelli riportati in atti salvo l'indirizzo, meglio specificato in questi ultimi come Via Lupa sebbene differisca il numero civico che è 5 e non 3 (per come precedentemente esposto) .

Monasterace, Foglio 14, Particella 158 sub 16: Trattasi di un garage posto al piano interrato del fabbricato il cui accesso, lato Sud Est dell'edificio, è possibile tramite una rampa carrabile; un secondo accesso, pedonale, è interno al fabbricato e comunica direttamente con il vano scale. Il garage è largo mt 5,10 circa ed ha una superficie utile di circa mq 40,00 ; lungo la parete laterale esterna vi sono quattro finestre sopra luce a vasistas. L'ingresso carrabile è chiuso da un avvolgibile metallico largo circa mt 4,40.

Il pavimento è di cemento liscio, le pareti non sono tinteggiate, l'illuminazione è a neon. L'altezza del garage è di mt 2,90 .

(Vedi All 3: Rilievo Stato di Fatto e All 4: Documentazione fotografica del CTU foto 9 e 10).

I confini sono, in senso orario iniziando dall'ingresso carrabile: rampa comune di ingresso garage, proprietà Rotaru, vano scale, parete controterra alla corte comune prospiciente Via Lupa.

I dati catastali attuali sono: Comune di Monasterace Foglio 14 Plla 158 sub 16; categoria C/6; classe 2; consistenza mq 40,00; Superficie Catastale mq 48,00; rendita € 78,50; indirizzo: Contrada Melia snc ; piano S1.

I dati catastali coincidono con quelli riportati in atti salvo l'indirizzo, meglio specificato in questi ultimi come Via Lupa sebbene differisca il numero civico che è 5 e non 3 (per come precedentemente esposto).

Quesito c) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o 2 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;*

RISPOSTA quesito c):

L'intestazione catastale di entrambi gli immobili pignorati è:

Le certificazioni catastali aggiornate sono riportate in All 7 e All 8.

Il fabbricato in cui insistono le particelle pignorate è stato realizzato con regolare Licenza edilizia n. 1259 del 26/06/1976 (All 9), si riscontra la mancanza della Relazione di fine lavori, del Certificato di collaudo e del Certificato di agibilità e/o di usabilità.

Si riscontra inoltre la non conformità edilizia tra il progetto autorizzato e l'edificio realizzato.

Gli immobili sono regolarmente accatastati (All 5, All 6, All 7 e All 8).

Quesito d) *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e 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;*

RISPOSTA quesito d):

I beni sono in proprietà della signora _____ debitrice esecutata, e da questa occupati.

Quesito 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;*

RISPOSTA quesito e):

Come già accennato in risposta al **quesito c)**, e che sarà meglio esplicitato in risposta al **quesito j)**, l'edificio in cui insistono gli immobili pignorati non è conforme al progetto autorizzato, graveranno quindi sull'acquirente le spese da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria del fabbricato e il relativo completamento della documentazione utile per il rilascio del certificato di abitabilità (collaudo statico, certificazione igienico sanitaria, APE ecc), tutte da suddividere proporzionalmente alle quote di proprietà. Tali oneri saranno decurtati nella valutazione degli immobili.

Non risultano presenti altre formalità e oneri gravanti sui beni

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

RISPOSTA quesito f):

Negli immobili pignorati non sono presenti vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale

Quesito g): *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

RISPOSTA quesito g):

Non risultano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito h) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

RISPOSTA quesito h):

Per come da verbale di sopralluogo (All 1) riportato in premessa, in base alle dichiarazioni della sig.ra non ci sono spese condominiali formalizzate in quanto tutti gli occupanti del fabbricato partecipano bonariamente alle necessità dell'immobile.

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

RISPOSTA quesito i):

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico. I beni sono di proprietà del debitore.

Quesito j) *in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del 3 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);

RISPOSTA quesito j):

Per come già accennato in risposta al **quesito c)**, il fabbricato in cui insistono gli immobili pignorati è stato realizzato in difformità edilizia, si rimanda al confronto tra i grafici del progetto approvato (All 10) e le foto 1, 2 e 3 degli esterni (All 4). Nel dettaglio:

- 1) Invece di tre piani fuori terra tutti destinati ad alloggi ne sono stati realizzati due più un piano semi-interrato destinato a garages e cantine;
- 2) sui fronti laterali dell'edificio sono presenti bucatore non presenti in progetto;
- 3) i parapetti dei balconi non corrispondono;
- 4) la superficie dell'appartamento oggetto di indagine è più piccola rispetto quella di progetto (All 10, piano terra).

Si rileva però che:

- 1) è stata rispettata la superficie coperta di progetto;
- 2) la cubatura realizzata è minore di quella autorizzata;
- 3) le bucatore del prospetto principale corrispondono a quello di progetto salvo la mancanza del piano terra sostituito dal piano seminterrato
- 4) la natura dell'edificio destinato a residenza è stata sostanzialmente mantenuta

pertanto le modifiche apportate non violano la normativa urbanistica e quindi si ritiene che l'abuso edilizio possa essere definito come "parzialmente difforme" e sanabile ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/01¹ e gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46, comma quinto del DPR 380/01²

Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria. Il comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/01³ demanda al responsabile del procedimento la fissazione dell'importo della sanzione sulla base del diverso valore assunto dall'immobile, dopo le modifiche apportate, e definito dall'agenzia delle entrate, per tale motivo la scrivente CTU ha inoltrato richiesta per la definizione dell'importo all'ufficio competente tramite PEC (Al 12);); si sottolinea a tal proposito che, nelle copie inviate alle parti, nell'attesa di una possibile risposta da parte dell'ufficio tecnico, non sono stati riportati i costi da detrarre al valore di mercato degli immobili ai fini della loro regolarizzazione, rilevandone comunque la mancanza.

Di tale richiesta non si è avuto riscontro pertanto si è ritenuto di definire provvisoriamente, sulla base del comma di legge e sulla base dell'argomentazione comunque verbalmente affrontata presso i sopra citati uffici, vista l'inesistenza dell'incremento di valore dell'immobile poiché le residenze di progetto sono state sostituite con garages e cantine, di fissare il valore della sanzione a Euro 1000,00 da suddividere proporzionalmente tra i condomini in base alle quote di proprietà.

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

RISPOSTA quesito k):

La Plla 158 sub 3, Fg 14, in quanto residenza, può essere dotata di attestazione di prestazione energetica.

La Plla 158 sub 16, Fg14, in quanto garage, non necessita di attestato di prestazione energetica .

¹ **DPR 380/01 Art. 36 (L) - Accertamento di conformità** 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

² **Art. 46 DPR 380-2001 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985)**

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

³ **DPR 380/01 Art. 37 - (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità)**

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Quesito 1) 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);**

RISPOSTA quesito 1):

Tutte le valutazioni e calcoli della stima degli immobili sono riportati in All 11, di seguito si riportano i risultati conclusivi:

Valore commerciale Plla 158 sub 3 Fg 14, comune di Monasterace = € 70.930,00

Valore commerciale Plla 158 sub16 Fg 14, comune di Monasterace = € 35.485,00

Al valore commerciale ottenuto bisogna detrarre i costi da affrontare per regolarizzare l'immobile sia in merito alla sua sanabilità edilizia che alla sua agibilità, per come riportato ai punti c) e j), nello specifico:

costi cui devono partecipare tutti i condomini:

- 1) costi sanzionatori per abuso sanabile : € 1000,00 per tutto il fabbricato (vedi j));
- 2) certificato di collaudo statico,

solo per gli immobili eseguiti:

- 3) Acquisizione dei certificato di agibilità sub ordinato al relativo deposito, presso i pubblici uffici, di:
 - attestato di conformità dell'impianto elettrico,
 - certificato di igiene e salubrità
 - attestazione di prestazione energetica (solo per la residenza di cui al Fg 14, Plla 158 sub 3).

I costi da affrontare relativi ai punti 2) e 3) sono dipendono dalla discrezionalità del tecnico incaricato pertanto si possono solo approssimativamente definire, in questa sede, gli importi da corrispondere in base all'esperienza dalla sottoscritta acquisita:

- collaudo statico circa € 2.000,00
- conformità impianto elettrico : circa € 800,
- certificato di igiene e salubrità: circa € 300,00,
- attestazione di prestazione energetica circa € 300,00.

vista l'impossibilità di procedere al calcolo millesimale per poi desumere l'incidenza di spesa gravante sugli immobili eseguiti⁴, considerato che l'estensione delle superfici in proprietà ad corrisponde a circa ¼ di tutte le unità, possiamo desumerne il costo da affrontare in merito alle spese comuni relativamente ai punti 1) e 2):

- 1) € 1.000,00 : 4 = € 250,00
- 2) € 2.000,00 : 4 = € 500,00

⁴ Per il calcolo millesimale è necessaria la valutazione di tutte le unità immobiliari componenti l'edificio e dai proprietari approvato.

La somma dei costi da affrontare dalla proprietà deve essere ulteriormente ripartita tra i due immobili; il procedimento qui adottato è la ripartizione degli stessi in funzione del valore commerciale ottenuto: 2/3 dei costi vengono addebitati e quindi in detrazione al valore di mercato determinato della residenza, 1/3 dei costi viene addebitato al garage:

Costi totali che la proprietà deve affrontare:

$$250,00 + 500,00 + 800,00 + 300,00 = € 1.850,00$$

Costi da detrarre alla residenza di cui al Fg 14, Plla 158 sub 3 :

$$€ (1.850,00 / 3) \times 2 + 300,00 \text{ (APE)} = € 1.533,33 \quad \text{arrotondamento: € 1.533,00}$$

Costi da detrarre al garage di cui al Fg 14, Plla 158 sub 16 :

$$€ (1.850,00 / 3) \times 1 = € 616,66 \quad \text{arrotondamento: € 616,00}$$

Fg 14, Plla 158 sub 3: valore di mercato determinato (All 11) € 70.930,00

Costi a detrarre € 1.533,00

Valore finale € 69.397,00

Fg 14, Plla 158 sub 16: valore di mercato determinato (All 11) € 35.485,00

Costi a detrarre € 616,00

Valore finale € 34.869,00

Riassumendo:

- **valore finale Plla 158 sub 3, fg 14: € 69.397,00**
- **valore finale Plla 158 sub 16, fg 14: € 34.869,00**

Non si ritiene necessaria la vendita in più lotti.

Quesito m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

RISPOSTA quesito m)

Per le piante planimetriche si rimanda a:

- Allegato 2 Planimetria Plla 158 sub 3_ Fg 14 Comune di Monasterace
- Allegato 3 Planimetria Plla 158 sub 16_ Fg 14 Comune di Monasterace

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

RISPOSTA quesito n)

I beni che si andranno a trasferire, per loro natura, non sono assoggettabili ad Iva.

Salvo informazioni a me sottaciute, tanto riferisce e giudica il sottoscritto CTU in evasione del ricevuto incarico e si firma

Roccella Jonica lì 11/10/2018

Il CTU

Maria Reggio