

# TRIBUNALE Ordinario DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Reg. Es. Immobiliari n. 26/2022 - G. Es. D.ssa M. CASTALDO

*Udienza del 12.12.2022*

*Causa*

*Tra i Creditori*

\*\*\*\*\*

*Contro il debitore*

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**C.T.U.**

*Arch. Antonio F. NAPOLI*

*Gioiosa Ionica (RC) li 03/11/2022*



~ INDICE ~

1. ~ **PREMESSA**
2. ~ **INDAGINE TECNICA**
  - 2.1. - Le operazioni peritali;
  - 2.2. - Beni oggetto di esecuzione immobiliare;
  - 2.3. - Luogo di ubicazione dei beni in questione.
3. ~ **RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA**
  - a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 co. 2 cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
  - b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
  - c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di agibilità 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 all'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 è 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'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 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 della 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 valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti



e le correzioni della stima, iva 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;

- 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;
- 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.

4. CONCLUSIONI. ~

ALLEGATI

- A) Copia del conferimento dell'incarico del 28/07/2022;
- B) Verbale di giuramento del 29/07/2022;
- C) Copia comunicazione di sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 05/08/2022;
- D) Verbale di sopralluogo del 17/08/2022;
- E) Ispezione Ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria;
- F) Documentazione Fotografica;
- G) Visura Catastale, Estratto di Mappa , Elaborato Planimetrico . Planimetria catastale aggiornata, Immagine Raster della zona di ubicazione immobile;
- H) Richiesta di Documentazione Tecnica al Comune di Siderno (RC) del \*\*\*\*\* - Evasa a mano \*\*\*\*\* con Prot. \*\*\*\*\* prodotta come in elenco :
  - Copia Concessione Edilizia Prat.\*\*\*\*\* Prot. \*\*\*\*\* del 13/05/1967;
  - Copia N.O. Genio Civile Prot. \*\*\*\*\* , con Dich. di Collaudo e Conformità
  - Fabbricato Prot. \*\*\*\*\*;
  - Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Siderno del \*\*\*\*\*;
- I) Planimetria dello stato di fatto dell' u.i.u. redatta dal sottoscritto CTU;
- J) Scheda Valori OMI (Banca dati delle quotazioni Immobiliari (Rif. Sec. Sem. 2021)
- K) Parcella professionale;
- L) Specifica Competenze e spese.



~ Ill.mo Sig. G. Es. Im. D.ssa. Martina CASTALDO del Tribunale di Locri. ~

~ Esecuzioni Immobiliari. ~

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 28/07/2022 (vedasi allegato A) la S.V.I. nominò me sottoscritto Arch. Antonio F. NAPOLI, residente a Gioiosa Ionica (RC) alla I<sup>^</sup> Trav. Campanella n. 3 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di RC con il n. 1294, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa (R. Es. Immobiliari n. 26/2022) promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro :

\*\*\*\*\*

invitandomi a comparire dinanzi alla S.V. per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato. (giuramento avvenuto il 29/07/2022 vedasi allegato B)

## 2. INDAGINE TECNICA.

### 2.1. Le operazioni peritali.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 17/08/2019, alle ore 09:30 (come comunicato alle parti interessate a mezzo P.E.C.) alla \*\*\*\*\* e per Raccomandata A/R al \*\*\*\*\* (vedasi allegato C), presso gli immobili siti nel Comune di Siderno (RC) alla \*\*\*\*\*.

Sul posto, oltre al sottoscritto CTU, era presente il Sig. \*\*\*\*\* intestatario del procedimento e catastale delle U.I.U. oggetto di sopralluogo, nessuno presente per conto della parte creditrice.

Si è proceduto a rilevare gli immobili in ogni sua parte, oltre a redigere una probante e dettagliata documentazione fotografata all'esterno ed all'interno degli stessi.

Alle ore 12,25 si concludeva il sopralluogo (vedasi allegato D).



## 2.2. Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di causa , consistono in una U.I.U. per civile abitazione in c.a. posta a Piano Primo facente parte di un Condomino Immobiliare a sei piani F.T. composta da 6,0 vani catastali distribuiti su unico livello della superficie catastale di mq. 142,00 circa oltre aree scoperte , ubicato nel Comune di \*\*\*\*\* (RC) alla \*\*\*\*\* e locale pertinenza a destinazione garage , della superficie catastale di mq. 24,00 , P.T. ubicato nel \*\*\*\*\* per cambio della numerazione da parte del Comune.

Entrambi le U.I.U. risultano catastalmente intestati nella misura di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni ai coniugi esegutati :  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

## 2.3. Luogo di ubicazione dei beni in questione.

Il luogo di ubicazione delle stesse , risulta essere come meglio specificato al punto precedente il Comune di Siderno (RC), ubicate all'interno del tessuto urbano e precisamente sulla \*\*\*\*\* ad angolo di \*\*\*\*\* (vedasi rif. estratto di mappa e immagine Google allegato G) a circa 300 mt. della S.S. 106 ; zona di discreto concentrazione viario , di media rilevanza commerciale e artigianale ed economica, urbanizzata sia per quanto riguarda le infrastrutture primarie quali: (idriche, fognanti, elettriche, telefoniche e di metanizzazione) che di tipo secondarie, collocata mediamente a circa 1,2 Km . dalla Stazione delle FF.SS..

## 3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

### a) Controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 co. 2 cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Dall'ispezione eseguita dal sottoscritto C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria, viene prodotta Visura Ispezione Ipotecaria dei beni oggetto di causa che si allegano in copia (vedasi allegato E)



- b) **Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando 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;**

Gli immobili di cui è causa, riguardano essenzialmente un appartamento posto a piano primo ubicato alla Via \*\*\*\*\* e un locale garage a P.T. ubicato su Via \*\*\*\*\* , entrambe risultano essere parte integrante di un fabbricato condominiale pluripiano a sei elevazioni i F.T. sito in detto Comune ad angolo tra dette vie. Al fabbricato si accede pure percorrendo la Via Sabotino per poi immettersi su \*\*\*\*\* , oppure a salire dal Corso della Repubblica o SS 106, percorrendo Via Portosalvo.

L'entrata principale dell'immobile è posta su \*\*\*\*\* , dall'androne si accede a tutti i livelli di piano mediante l'ascensore oppure usando il corpo scale .

Il tutto censito nel N.C.E.U. di Reggio Cal. nel territorio del Comune di Siderno come segue:

**IMMOBILE N° 1 - APPARTAMENTO A PIANO PRIMO :**

U.I.U. posta a Piano Primo iscritta al Foglio di Mappa n. \*\*\*\*, ed identificata dalla particella n. \*\*\*\*\* ; Categoria A/2 di classe 2<sup>^</sup>, della Cons. di Vani 6,0, e della superficie catastale di mq. 142,00, escluse le aree scoperte con R.C. pari ad € 418,33 - \*\*\*\*\*.

**IMMOBILE N° 2 - BOX AUTO A PIANO TERRA :**

U.I.U. posta su detto piano Terra iscritta al Foglio di Mappa n. \*\*\*, identificata con la particella n. \*\*\*\*\* di classe 5<sup>^</sup>, e della superficie catastale di mq. 24,00, con R.C. di € 90,48 - \*\*\*\*\*.

Il tutto riscontrabile negli elaborati tecnici e atti Catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria limitatamente alla sola scheda planimetrica dell' U.I.U. posta a piano primo, mentre riguardo il locale garage a piano terra, non risulta essere presente in atti , per la quale occorre successivamente la regolarizzazione catastale ai fini di una futura vendita; ma entrambi essere parte integrante della \*\*\*\*\* , così come si evidenzia nella Visura Catastale , dall'estratto di mappa e meglio rappresentata nell'immagine Google e dalle foto allegate (vedasi alleg. G ed F).



Urbanisticamente il fabbricato ricade nel P.R.G. vigente per territorio nel Comune di Siderno in Zona B/1 "Variante Generale del P.R.G." Zona Saturata di Adeguamento Edilizio", prospetta su \*\*\*\*\* , con detta \*\*\*\*\* , con \*\*\*\*\*; interamente realizzato con struttura in c.a. , con copertura a lastrico solare e abbaino centrale annesso , la cui edificabilità originaria e datata in atti antecedente al 01.09.1967 data della quale viene acclara la sua conformità urbanistica ; edificabilità consolidata anche dalle Autorizzazioni Edilizie depositati presso l'U.T.C. di Siderno e presso il Genio Civile di Reggio Cal. (vedasi alleg. H) , che ne determinano la sua conformità urbanistica e sismica ; dotato di ascensore , esternamente completato con finimenti di medio livello, in discreto stato di conservazione manutentiva.

Staticamente l' immobile si presenta abbastanza sano , essendo i muri portanti ben dimensionati, infatti da un attento esame sono risultate completamente assenti quelle lesioni, sia d'angolo che dovute al taglio, ricollegabili a cedimenti strutturali delle fondazioni o del terreno stesso, anche la muratura d'elevazione si presenta sana e sufficientemente dimensionata negli spessori.

Dai rilievi eseguiti sui beni oggetto di valutazione, sono emersi delle differenze o incongruenze sostanziali tra quanto evidenziato dalla scheda planimetrica e quello che oggi presenta la situazione dei luoghi, differenze che riguardano sia l' appartamento posto a Piano Primo , dove chiaramente è riscontrabile una diversa disposizione degli spazi interni , dovuta ad un radicale lavoro manutentivo di miglioramento, lavori prevalentemente di manutenzione straordinaria così come pure ordinaria , consistenti nella realizzazione di una nuova distribuzione planimetrica interna.

Rispetto a quanto risulta nella scheda planimetrica, si notano demolizioni e ricostruzioni di nuove tramezzature divisorie, rifacimento degli intonaci, dei pavimenti , il rifacimento radicale dei locali bagni , la costituzione di un vano ripostiglio recuperato dalla riduzione della superficie di una delle due camere da letto, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, così come pure l'adeguamento degli impianti elettrici ed idrici; tutti riscontri oggettivi ed evidenti principalmente nella zona giorno, dove a ridosso dell'ingresso insiste un disimpegno corridoio che di fatto unisce gli ambienti cucina / pranzo, previa la demolizione della parete divisoria che originariamente li divideva , costituendo tramite un arco un unico ambiente.



La stessa cucina è stata pure modificata e ridotta nella sua superficie originaria, dove tramite la realizzazione di un nuovo tramezzo veniva recuperato un piccolo vano, che con la collocazione di una scala in ferro unisce di fatto l'appartamento a P.1° al garage sottostante a P.T. su Via Portosalvo civ. 9.

Si chiarisce che tali modifiche , materialmente comportano soltanto una diversa superficie calpestabile dell'U.I.U. lasciando inalterata la sua volumetria, ma in ogni caso è venuta meno la rispondenza planimetrica nella distribuzione degli ambienti tra lo stato di fatto e quello accertato , da sistemare correttamente previa la presentazione di una Autorizzazione Edilizia in Sanatoria e conseguentemente mediante una Variazione Catastale per esatta e corretta determinazione dei vani e della nuova rendita catastale , fondamentale e necessaria ai fini di una eventuale stipula.

Sui lavori descritti , il \*\*\*\*\* mi dichiara che la scala in ferro che oggi consente l'accesso tra il P.1° e il P.T., era già presente in origine precedentemente all'atto d'acquisto e che riguardo i lavori di ristrutturazione dell'appartamento, questi si sono successivamente resi necessari in quanto lo stesso versava in pessime condizioni manutentive al limite della vivibilità e di non aver richiesto alcuna Autorizzazione Edilizia riguardo la ristrutturazione, in quanto a suo avviso trattandosi di lavori edili interni non era dovuta.

Analogia situazione si presenta anche al Piano Terra , che a differenza del Piano Primo , non è riscontrabile in quanto non sono presenti presso l'Agenzia del Territorio di R.C. atti planimetrici depositati a riguardo .

L'U.I.U. allo stato attuale risulta parzialmente rifinita , dotata di una modesta pavimentazione in gres, dove ai evidenziano degli intonaci in fase di completamento lungo le pareti laterali, la realizzazione allo stato rustico di un piccolo vano che presumibilmente potrebbe essere in futuro un locale WC , nonché la presenza di un soppalco a struttura leggera con putrelle e laterizi, non praticabile, usato verosimilmente come ulteriore deposito di derrate varie, privo di accesso, ma fruibile soltanto mediante una scaletta mobile in legno appoggiata al pavimento.

Anche queste opere sono state tutte realizzate in assenza di titolo abilitativo richiesto, nella fattispecie un Permesso di Costruzione o una S.C.I.A. Alternativa al P. di C. in Sanatoria , con conseguente deposito tramite il S.U.E



(Sportello Unico Edilizia) al Settore Tecnico Regionale (ex Genio Civile) di Reggio Cal. per l'ottenimento del N.O.; dette opere in ogni caso possono essere tutte regolarmente sanate in quanto ricadono nelle: "Opere di Minore Rilevanza Sismica", riscontrabili ai paragrafi C.7 e C.27 del Mod. SUE Endo \_05

Pertanto per la regolarizzazione di quanto dettagliatamente descritto su entrambi le U.I.U. è necessario eseguire quanto in appresso meglio specificato :

- Presentare presso l'U.T.C. di Siderno una S.C.I.A Alternativa al Permesso di Costruzione in Sanatoria, dove verrà applicata una sanzione in base (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) pari ad € 1.000,00, oltre Diritti di Segreteria, in modo di poter recuperare la conformità urbanistica pregressa.;
- Istruire pratica sullo sportello S.U.E. Regione Calabria;  
Allegare una Relazione Tecnica con i lavori eseguiti per l'ottenimento della Sanatoria Urbanistica , vale a dire, tutti i lavori di ristrutturazione eseguiti nell'appartamento a Piano 1° e i lavori nel locale Garage a P.T. con la realizzazione del soppalco leggero di ribassamento.;
- Allegare una dichiarazione del Tecnico incaricato con la presentazione del modello SUE Endo \_ 5 Categoria Intervento Sismico privo di Rilevanza Sismica (OPERA MINORE) punto C. 7 e C. 27;
- Procedere con la comunicazione al Settore Tecnico Regionale (Ex Genio Civile) aprendo Endo Procedimento con l'invio di una relazione esplicativa di calcolo relativo alla realizzazione del soppalco .

Successivamente a conclusione dell'Iter Urbanistico è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria per entrambi le U.I.U., una Variazione Catastale con la causale di "Diversa distribuzione degli spazi interni" aggiornando correttamente la scheda planimetrica presente in atti con la situazione attuale per l'U.I.U. a P1° ; mentre per il P.T. va presentata una Variazione per Planimetria mancante, aggiornandola allo stato attuale.

Va precisato inoltre che in ogni caso l'accorpamento attuale tra i due livelli di piano , non modifica la situazione catastale delle due particelle , che rimarranno così come oggi si presentano in due U.I.U. distinte e separate .



**DESCRIZIONE IMMOBILE N° 1 - FOGLIO \*\*\*\*\***

L' appartamento così come si presenta oggi, dispone di una superficie catastale complessiva lorda pari a circa mq. 142,00, escluse le aree esterne riconducibili in mq.10,45 di balconi /verande.

L'arrivo e posto a Piano Primo con entrata da un ampio ballatoio che da l'accesso anche alle altre U.I.U. di piano, infatti confina con l'interno 1 e con l'interno 5, l'ingresso è validato da un portoncino blindato, dislocato su una superficie netta calpestabile di mq. 113,84, con un'altezza di piano di mt. 2,95 che determina un volume V/P pari a mc. 418,90.

Lo stesso si presenta ben rifinito in ogni sua parte con materiali e arredi di ottima qualità; le rifiniture sono accurate, così come pure gli intonaci interni che si presentano perfettamente rifiniti, realizzati con intonaco liscio e sovrastante doppia mano di pittura lavabile e in parte con inserimenti graffiati, i pavimenti in gres ceramico simil cotto con inserimenti di mosaici e riquadrature con tessere listate, mentre i rivestimenti della cucina e dei bagni si presentano in ceramica, completi in tutte le loro parti con mosaici a parete e con pezzi di buonissima qualità, lavabo posto ad inserimento in mobilio da incasso e vasca doccia, mentre l'altro è dotato di sanitari in appoggio e vasca, essendo adibito pure come locale lavanderia. Gli infissi interni sono in legno massello mentre quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica, vetri a doppia camera a taglio termico.

L'impianto elettrico si presenta realizzato con materiale di buona scelta, posto interamente sottotraccia e completo di impianto di messa a terra, interruttore differenziale magnetotermico e salvavita, il tutto in conformità alle vigenti leggi che regolano la materia.

L'U.I.U. non dispone di impianto di riscaldamento né centralizzato né autonomo ha la predisposizione dall'esterno per eventuale allaccio.

Dalla porta di ingresso si ha un ampio disimpegno /corridoio della superficie complessiva di mq. 19,05, che consente l'accesso a tutti gli altri ambienti, sulla destra in fondo ad un corridoio il locale soggiorno della sup. di mq. 23,74, a seguire un ambiente unico formato da cucina - pranzo della superficie complessiva di mq. 17,00, con affaccio su Vico IV Portosalvo, tramite una



piccola veranda di mq. 6,58, a seguire dal lato opposto un piccolo disimpegno dove è posto il ripostiglio della superficie di mq. 5,40, i locali servizi di cui il più piccolo adibito a WC e Lavanderia di mq. 2,92 mentre il locale bagno presenta una superficie di mq. 7,62, in fondo due comode camere da letto di cui una di mq. 14,73, e l'altra la matrimoniale di mq. 15,27 con accesso a balcone di mq. 3,87 con affaccio su Via Portosalvo.

Si ribadisce che nel locale cucina è presente una scala in ferro che collega di fatto l'appartamento con il locale garage a P.T. . *(vedasi allegati F ed I)*

### DESCRIZIONE IMMOBILE N° 2 - FOGLIO \*\*\*\*\*

Trattasi di pertinenza dell'abitazione, posta al P.T. su \*\*\*\*\* civico 9, nella parte retrostante all'ingresso principale del fabbricato a destinazione garage, con superficie lorda complessiva di mq. 30,20 circa, con annesso un soppalco di ribassamento leggero in laterizi sorretto da putrelle in ferro del tipo NP14, della superficie di mq. 10,70 con un'altezza dal pavimento di mq. 2.18 circa, mentre con il solaio interpiano si riduce a m.1,15.

La superficie interna complessiva è mq. 24,90; mentre quella netta calpestabile detratto l'ingombro della scala e del vano rustico della superficie di mq. 1,25 è di mq. 21,50, con una altezza variabile di cui nella parte iniziale è di mt. 3,20.

Il garage si presenta parzialmente rifinito, con intonaci perimetrali divelti, pavimentato con un modesto gres e senza utenze primarie (Luce e Acqua).

L'ingresso è validato da una porta in avvolgibili in metallo; nella parte interna un piccolo vano rifinito di solo intonaco rustico dove insiste il vano scala già descritto precedentemente, che attualmente collega lo stesso a P.1°.

- 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 agibilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento.**

I beni immobili coinvolti nel procedimento di esecuzione immobiliare e descritti al punto 2.2 e 2.3, risultano compiutamente dichiarati in catasto per come ampiamente dimostrato dalle visure allegate, gli stessi risultano intestati in Ditta agli coniugi esegutati:



- \*\*\*\*\* propr. in regime di comunione dei beni per 1/2;
- \*\*\*\*\* propr. in regime di comunione dei beni per 1/2;

Proprietà consolidata dall'atto di acquisto redatto dal Notaio GIANNITTI Achille in Siderno in data \*\*\*\*\* Repertorio \*\*\*\*\* - Raccolta n° \*\*\*\*\* - Reg. a Locri il \*\*\*\*\* al n° \*\*\*\*\* Serie \*\*; per altro non sono state riscontrate incoerenze tra le quote di proprietà e le quote risultanti dalle visure catastali che si allegano in copia, così come pure dalla scheda planimetrica dell'U.I.U. depositata in atti, non risulta invece presente la scheda planimetrica della locale Garage Sub. 12, ne tantomeno l'Elaborato Planimetrico con la descrizione dei subalterni e delle parti comuni. (vedasi allegato G)

Per quanto riguarda la conformità edilizia delle u.i.u. oggetto di causa, \*\*\*\*\* entrambe della P.Ila \*\*\*\*\*; il CTU ha richiesto tramite P.E.C. in data \*\*\*\*\* presso l'U.T.C. di Siderno (RC) Prot. N. \*\*\*\*\* , tutta la documentazione urbanistica giacente, inerente il fabbricato in cui sono inserite le due u.i.u., richiesta evasa in data \*\*\*\*\* , registrata col Prot. \*\*\*\*\* (vedasi allegato H), che consisteva: nel rilascio di una Concessione Edilizia, la N° \*\*\*\*\* Pratica Edil. N° \*\*\*\*\* Prot. . n° \*\*\*\*\* (vedasi allegato H),

Nulla Osta di deposito al GENIO CIVILE Prot. 6248 del 13/05/1967 , (vedasi allegato H) ,Autorizzazione di Agibilità - rilasciato dal Comune di Siderno il \*\*\*\*\* , non sono presenti in atti gli Elaborati Tecnici per l'intero edificio condominiale , come dichiarato in nota ufficiale nel rilascio della documentazione da parte del Responsabile dell'U.T.C. di Siderno che **ASSEVERA** espressamente " che a corredo di tale pratica non risultano presenti in atti gli elaborati progettuali di riferimento".

- 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi 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 oggetto di esecuzione immobiliare, accertati dal sottoscritto CTU ed ubicati nel Comune di Siderno (RC) come di seguito elencati :



- Foglio \*\*\*, p.lla n. \*\*\* sub. \*\*\*\*\* - Sup. Catastale mq. 142,00 , con R.C. pari ad € 418,33 Via \*\*\*\*\*;
- Foglio \*\*, p.lla n. \*\*\* sub. \*\*\*\*\* Cons. mq. 24,00 , con R.C. pari ad € 90,48 Via \*\*\*\*\*.

Allo stato attuale, risultano essere entrambe oggetto di esecuzione immobiliare di cui il procedimento in premessa , e nella piena disponibilità dei coniugi \*\*\*\*\* , a destinazione residenziale (Abitazione principale) a P.1° compreso la pertinenza del Garage a P.T..

- 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.**

Dalle ricerche fatte dal CTU, per il bene in questione, sulla stessa non risultano formalità, vincoli o oneri; anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ne 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.**

I beni in questione sono privi di vincoli storici, artistici e alberghieri e sono inoltre privi 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 dal sottoscritto, per i beni in questione non risultano formalità, vincoli o oneri, precisando che non ci sono insoluti condominiali e che attualmente l'intero complesso immobiliare è gestito da un Amministratore di Condominio .

- 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 fatte dal sottoscritto, per il bene in questione esistono spese fisse, di gestione o di manutenzione condominiale per € 530,00 annui riguardo gli immobili di cui è causa;



- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi è 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 censo, locazioni, affitti, canoni e livelli;

- j) In caso di opere abusive in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 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 della demolizione);

Dai rilievi eseguiti e dalla documentazione assunta dal sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo e presso gli uffici comunali, emerge chiaramente che l'immobile urbanisticamente è conforme, per come risulta dell'atto di provenienza del bene ; (già descritto al Punto 3 lettera c); in cui veniva chiaramente assentita l'edificazione antecedente al 01.09.1967, che di fatto acclara la conformità urbanistica del fabbricato e dai titoli abilitativi che danno allo stesso la Conformità Edilizia e Sismica.

Va in ogni caso ripristinata la Regolarità Urbanistica per gli abusi sull'appartamento al Piano 1° e al locale a P.T. , così come pure la sistemazione catastale di entrambi i subalterni con due distinte Variazioni Catastali per planimetria mancante al Sub. 12 o Piano terra e con Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni al Sub. 14 o Piano Primo; considerato tra l'altro l'intero fabbricato non è supportato da un Elaborato Planimetrico con la descrizione dei Subalterni e dei B.C.N.C. , in quanto non presenti in atti .

Altro elemento significativo da evidenziare è quanto dichiarato dal Responsabile dell' U.T.C. di Siderno alla consegna della documentazione tecnica richiesta tramite P.E.C. Prot. 26023 del 19.09.2022 (vedasi allegato H) dove espressamente dichiarato che : "...a corredo di tale pratica non risultano presenti gli elaborati progettuali di riferimento " pertanto oltre a quanto emerso dai dati e documenti



catastali , non abbiamo altri elementi giustificativi per stabilire se il collegamento tra i due livelli di piano sia avvenuto prima o dopo l'acquisto, fermo restando quanto dichiarato dall'esecutato dove ha ribadito che tale situazione era già presente precedentemente all'acquisto datato 06.08.2004; ma che in ogni caso non potrà essere oggetto in futuro di fusione con l'U.I.U. a P.1° in quanto ha accesso autonomo su strada pubblica (Via Portosalvo) come peraltro citato nella circolare : (cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016" chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse" dove viene rimarcato di:

"... .. non procedere più all'accatastamento di tali beni [cantine e autorimesse], autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, come maggiore consistenza di tali unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, dovendosi invece procedere al loro autonomo censimento"; .

Pertanto, fermo quanto sopra espresso, per procedere alla stima sulla base della situazione attuale e dare una valutazione più corretta, il sottoscritto CTU pone a conoscenza della S.V.I. tutte gli adempimenti tecnici da apportare ai vari Enti preposti per sanare gli abusi su entrambi le U.I.U. , il tutto con relativi sanzioni ed oneri; compreso quelli tecnico professionale dovuti per la redazione degli elaborati al fine di ottenere la Concessione in Sanatoria e il ripristino della situazione urbanistica e catastale in atti così come di seguito dettagliatamente meglio rappresentati:

- Presentazione di S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruzione in Sanatoria . ai sensi del DPR del 6 giugno 2001 n. 380 e precisamente **dell'art.6 Comma 5 - interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** - (art. introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) ;
- Versamento di € 60,00 (Sessantaeuro/00) per Diritti di Segreteria presentazione C.I.L.A EDILIZIA ;
- Versamento di una Sanzione di € 1.000,00 (Milleuro/00), per mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori;
- Per la redazione e presentazione della predetta S.C.I.A. Alter, al P.di C. il costo della prestazione professionale, sarà di € 800,00 (Ottocentoeuro/00) comprensiva di onorario, escluso I.V.A. su fattura e cassa;
- Variazione Catastale per nuova distribuzione degli spazi interni, nello specifico si avrà un costo della prestazione professionale, di € 600,00 (Seicentoeuro/00) comprensiva di onorario, spese catastali, escluso I.V.A. su fattura e cassa;



- Variazione Catastale per Planimetria mancante , nello specifico si avrà un costo della prestazione professionale, di € 400,00 (Quattrocentoeuro/00) comprensiva di onorario, spese catastali, escluso I.V.A. su fattura e cassa;
- Pratica Istruttoria da presentare al Settore Tecnico Regionale tramite S.U.E. completa di Calcolo Statico Esplicativo del solaio in c.a. realizzato in difformità alle leggi sismiche avrà un costo professionale di € 500,00 (Cinquecentoeuro) comprensiva di onorario, escluso I.V.A. su fattura e cassa;

**SOMMANO I COSTI PER LA SANATORIA URBANISTICA € 3.360,00**

**Euro: Tremilatrecentosessanta/00**

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

L'immobile allo stato attuale non è dotato di alcuna Attestazione di Prestazione Energetica, ma detta certificazione può essere redatta all'occorrenza.

- l) **determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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;**

Per determinare il valore commerciale delle due U.I.U. oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati in Siderno alla Via \*\*\*\*\* , censita in Catasto al Foglio n° \*\*\*\*\* e Garage alla \*\*\*\*\* , si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato.

Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati (O. M. I.) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2021 (vedasi allegato I) sulla piazza di Siderno e Zone Limitrofe Urbanizzate , tenendo in considerazione il luogo di ubicazione, la densità abitativa, il posizionamento, essendo poco distante dalla



SS 106 e del litorale del mare Jonio, la metratura, la qualità delle rifiniture che l'immobile presenta e l'appetibilità del bene nella medesima zona nell'ultimo triennio, considerando che l'U.I.U. allo stato attuale risulta rifinita in ogni sua parte e con materiali di buona qualità, mentre per il locale accessorio (garage) risulta allo stato attuale pressoché allo stato rustico in fase di completamento.

E' importante rimarcare che si è tenuto conto dell'attuale momento del mercato immobiliare stesso, che nello specifico ha risentito in modo sensibile ed in negativo, in particolar modo per la situazione emergenziale COVID 19 che si è vissuta e per tratti ancora si sta vivendo, dove tra l'altro anche detto settore risulta particolarmente in affanno.

Pertanto premesso tutto quanto, considerato l'epoca della costruzione, la sua ubicazione che l'immobile presenta, confrontati i valori desunti dalle tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate per la zona d'interesse, si è determinato il seguente valore dove **Pe** sta per (**Parametro Economico**) e si adotta al valore €/mq e **CV** sta per (**Coefficiente di Vetustà**) derivato dall'anno di registrazione dell'immobile in riscontro alla scheda planimetrica di accatastamento (1970); mentre i (Parametri Tecnici) **Pt** vengono desunti direttamente dalla **Visura Catastale** che di fatti è la "**Superficie Commerciale Vendibile**" (**SCV**), che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali.

La formula matematica utilizzata per calcolarla è la seguente: (**SCV**) " x quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito" aggiornati al 13.08.2021.

In conclusione è scaturito un giudizio estimativo finale sul valore medio di mercato e meglio riscontrabile dai dati dell' OMI, di € 850,00 al mq. (Ottocentocinquantaeuro /00) per tutta la superficie, dell'U.I.U. a P.1°, di cui ai balconi viene applicato un Coefficiente del 25%; mentre per il locale C/6 (garage), si da un giudizio estimativo sul valore medio di mercato e come da tabelle OMI di € 600,00 al mq. (Seicentoeuro/00) e in conclusione si attribuisce il **CV**, in modo per adattare le quotazioni riportate nel borsino immobiliare di cui di seguito lo schema analitico della valutazione:



## VALUTAZIONE SULLO STATO DI FATTO

### **A. - Immobile a P. 1° (Situazione Catastale e Attuale)**

- U.I.U.. sito nel Comune di \*\*\*\*\* (RC ) Via \*\*\*\*\* ; censito al \*\*\*\*\* ;

Superficie Immobile : .....Mq. 142,00 x € 850,00 =.....€ 120,700,00  
Veranda :..... Mq. 6,58 x € 850,00 x 60% =..... € 3.355,00  
Balcone scoperto aP.1°:.....Mq. 3,87 x € 850,00 x 25% = .....€ 822,00  
(Valore Commerciale U.I.U. a P.1°) = .....**€ 124.877,00**  
€ 124.877,00 x C.V. 0,70 (Coeff. di vetustà) = Valore Attuale..**€ 87.413,00**

### **B. - Immobile a P. T (Situazione Catastale e Attuale)**

- U.I.U.. sito nel Comune di \*\*\*\*\* - Loc. Marina (RC ) \*\*\*\*\* ; censito al N.C.E.U. al Foglio n. \*\*\*\*\* ;

Superficie Immobile : .....Mq. 31,20 x € 600,00 =.....€ 18.720,00  
Soppalco non abitabile:... Mq. 11,70 x € 600,00 x 15% =.....€ 1.053,00  
(Valore Commerciale U.I.U. a P.1°) = .....**€ 19.773,00**  
€ 19.773,00 x C.V. 0,70 (Coeff. di vetustà) = Valore Attuale ... **€ 13.841,00**

**Sommano A + B = € 101.254,00 - Valore Attuale delle U.I.U.**

## **VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO DETRATTO I COSTI DELLA SANATORIA**

**(Immobili a P.T- e 1°- (\*\*\*\*\*))**

- ✓ Valore Complessivo :.....€ 101.254,00  
*detrato :*  
✓ Costi per la Sanatoria Urbanistica e Sismica:.....**€ 3.360,00**  
**TOTALE COMPLESSIVO      € 97.894,00**



**VALORE TOTALE DEI BENI ARROTONDATO IMMOBILI**

**STATO DI FATTO € 97.900,00**

**Diconsi:Euro Novantasettemilanovecento/00=====**

In conclusione a parere dello scrivente e conveniente per una migliore appetibilità del bene, di non scindere le due U.I.U. in due vendite separate, ma considerarle in una unica vendita, in modo tale da favorire l'appetibilità del bene primario che è l'Appartamento, con l'inserimento del locale garage a PT come pertinenza dell'abitazione, in modo da essere associato alla stessa anche in funzione di una migliore fruibilità del bene stesso, che nel caso specifico di una improbabile scelta di vendita separata inciderebbe molto in negativo sul valore complessivo dei beni immobili.

**m) Per i fabbricati rediga le piante planimetriche.**

Le pianta planimetriche sono state redatte per tutte e due le l' u.i.u., accertati dal sottoscritto CTU ed ubicati nel Comune di \*\*\*\*\* come di seguito elencati :

- Foglio \*\*\*\*\* - Sup. Catastale mq. 142,00 , con R.C. pari ad € 418,33 \*\*\*\*\*;
- Foglio \*\*\*\*\* , con R.C. pari ad € 90,48 \*\*\*\*\* - (vedasi allegato I).

**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 udienze, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti.**

Il C.T.U. precisa che l'elaborato peritale è stato depositato entro i termini previsti in quanto non si sono resi necessari fattori di impossibilità di osservanza dei termini tali a richiedere una proroga.



#### 4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre, che i beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data attuale della presente Perizia Tecnica (03 novembre 2022 ), hanno un valore commerciale come specificato di seguito:

**€ 97.900,00 Diconsi:EuroCentoundicimila/00==**

**Valore intero asse di proprietà dei Coniugi**

\*\*\*\*\*

Con coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità  
Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V.I.  
dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la  
presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Gioiosa Ionica (RC) lì, 03 Novembre 2022

Il C.T.U.

Arch. Antonio F.sco NAPOLI

