

TRIBUNALE DI LOCRI

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: **R.G. n.89/13.**
Giudice Esecutivo: **Dott. Sergio Malgeri**
Promossa da: **Società Che Banca S.P.A.**
Giuramento C.T.U. in data: **08/02/2017**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 10.07.2017 il G.E. xxxxxxxxxxxx, ha nominato lo scrivente Arch. xxxxxxxxxxxxxxxx, con studio professionale in xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di xxxxxxxxxxxxxxxxxx, come esperto per la stima dei beni pignorati al Sig. xxxxxxxxxxxx, nel procedimento esecutivo R.G. n. 89/13 promosso dalla Società xxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx.

Il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando giuramento davanti al Cancelliere designato in data 08.02.2017.

Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti dal G.E. è stata condotta verifica della documentazione in atti, accertamenti presso i pubblici uffici e rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati.

I beni oggetto della presente perizia riguardano unità immobiliari censite al N.C.E.U. del comune di Gioiosa Jonica come segue:

- Fg. 31, part.14, sub. 4, cat. A/3, Cl.3, cons.5,5 vani, sup. Catastale 72 mq, rendita € 355,06, indirizzo: Gioiosa Jonica (RC) C/da Annunziata, piano1;
- Fg. 31, part. 13, sub.11, (incorso di costruzione) indirizzo: Gioiosa Jonica (RC) Rione Europa, SNC piano 1;
- Fg. 31, part. 13, sub. 5, (incorso di costruzione) indirizzo: Gioiosa Jonica (RC) Rione Europa, piano 2;

Intestati a: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (RC) il xxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx;

Con lettera del 14/04/2017 spedita tramite raccomandata a/r n.14616369623 del 09/06/2017, veniva comunicato al Sig. xxxxxxxxxxx, che in data 21/04/2017 alle ore 09:30, si procedeva ad effettuare sopralluogo e si dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili di proprietà dell'esecutato.

La stessa comunicazione veniva inviata tramite PECxxxxxxxxxall'avvocato xxxxxxxxxxx con sede inxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx,xxxxxxxxx nella qualità di legale della Societàxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx.

I lavori delle operazioni peritali sono iniziati in data 21/04/2017 e sono proseguiti in data 24/04/2017 effettuando rilievo fotografico dei beni oggetto di perizia.

In data 21/09/2017 alla presenza continua e costante del Sig. xxxxxxxxxxx, figlio del xxxxxxxxxxx è stato condotto rilievo metrico dell'unità immobiliare riportata al fg.31 part.14 sub. 4 e, in data 03/10/2017 ha avuto continuazione il rilievo metrico con verifica e ispezione delle unità immobiliari riportate al fg.31 part.13 sub. 11 e sub 5.

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)

cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc.it



Da quanto sopra esposto, il Sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Sergio MALGERI.

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superfici in mq. confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

Negli atti di causa è presente certificazione Notarile in sostituzione del certificato ipocatastale redatto in data 24/03/2014 da xxxxxxxxxxxx Notaio xxxxxxxxxxxx, dalla quale si evince, in relazione ai seguenti immobili:

- 1) Abitazione di tipo economico (A/3) in Gioiosa Jonica(RC) C/da Annunziata, piano primo, in Catasto riportata al Fg. 31, part. 14, sub. 4;
- 2) Porzione di fabbricato in corso di costruzione, in Gioiosa Jonica (RC) Rione Europa piano 1, in Catasto riportata al Fg. 31, part. 13, sub. 11;
- 3) Porzione di fabbricato in corso di costruzione, in Gioiosa Jonica (RC) Rione Europa piano 2, in Catasto riportata al Fg. 31, part. 13, sub. 5;

che nel corso di esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione N. 9519/1261 del 26/06/2003** nascente da mutuo ipotecario per notar xxxxxxxxxxxx del 24/06/2003

A favore di xxxxxxxxxxxx. – xxxxxxxxxxxx.

Contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx – mutuo di € 90.000,00 durata 20 anni, Ipoteca di 135.000,00.

- **Iscrizione N. 19273/4801 del 28/10/2004** nascente da ipoteca legale del 27/09/2004 ruolo esattoriale

A favore di xxxxxxxxxxxx. sede di xxxxxxxxxxxx(elettivamente domiciliata in xxxxxxxxxxxx).

Contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx– Sorte capitale di € 27.016,81, Ipoteca di € 54.033,62 su fra gli altri, gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

- **Trascrizione N. 23/21 del 02/01/2014** nascente da pignoramento n. 960/2013 del 20/11/2013 Tribunale di Locri

-

A favore di xxxxxxxxxxxx (elettivamente domiciliata c/o Avv. xxxxxxxxxxxx)

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Unità immobiliare riportata in Catasto al Fg. 31, part. 14, sub. 4, piano primo.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, facente parte di un maggiore fabbricato a più elevazioni, accessibile dalla Via Delle Rimembranze mediante strada privata che conduce alla corte del fabbricato. Da qui, mediante il vano scale si accede all'appartamento che risulta composto da corridoio d'ingresso, cucina/pranzo, camera da letto doppia, ripostiglio, bagno, camera da letto matrimoniale con bagno in camera, disimpegno, bagno, ripostiglio-lavanderia, balcone e due verande. La superficie lorda complessiva risulta di circa mq. 152,60. Il balcone ha una superficie di mq 39,00 e le verande hanno una superficie di mq. 16,70 e mq. 4,70 Le rifiniture interne risultano di normale fattura con pareti intonacate a civile e imbiancatura, i

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc-rc.it



pavimenti e rivestimenti di cucina e bagni sono in gres, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e vetrocamera e presentano persiane anch'esse in alluminio elettrocolorato. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico fognario. Esternamente risulta rifinito di intonaco a base cementizia e finitura colorata in materiale resino-plastico di colore bianco e balconi con parapetti aventi inserti in metallo anch'essi rifiniti come i prospetti ma di colore verde schiarito.

L'unità immobiliare così come costituita, nella sua interezza confina: ad est con vano scale (sub 1 BCNC) e con corte (sub. 6 BCNC), a nord risulta adiacente al fabbricato part. 13, ad ovest confina con terreni part. lle 12, 169, 170, a sud confina con il terreno part. 26, salvo altri o aventi diritto. (*Planimetria di rilievo ALLEGATO 1 e Rilievo fotografico ALLEGATO 1/a*)

Unità immobiliare riportata in Catasto al Fg. 31, part.13 sub. 11, piano primo.

Trattasi di un appartamento facente parte di un maggiore fabbricato a più elevazioni, accessibile dalla Via Delle Rimembranze mediante strada privata che conduce alla corte del fabbricato. Da qui mediante il vano scale si accede all'unità immobiliare la quale risulta allo stato rustico, con sola tamponatura perimetrale, realizzata con mattoni di laterizio. Internamente, risulta privo di tramezzature, rifiniture, impianti ed infissi. La superficie lorda complessiva rilevata è di circa mq. 140,00. Presenta due balconi, di cui uno prospiciente il lato est del fabbricato, avente una superficie di circa mq. 23,00, e l'altro posto sul lato nord, avente una sup. di circa 7,00 mq. oltre ad una veranda di circa mq. 23,50 di superficie lorda, avente parapetto in mattoni di laterizio e separata dal corpo principale del fabbricato mediante giunto tecnico (10 cm circa).

Esternamente risulta rifinita con mattoni faccia vista tipo paramano, mentre i balconi risultano allo stato grezzo e solo con parapetti in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati e con predisposizione di spazi per ringhiere in ferro.

L'unità immobiliare così come costituita, nella sua interezza confina: ad est e a nord con vano scale (sub 1 BCNC) e con corte (sub. 6 BCNC), ad ovest con terreno part. 10, a sud con il fabbricato part. 14, salvo altri o aventi diritto. (*Planimetria di rilievo ALLEGATO 2 e Rilievo fotografico ALLEGATO 2/a*)

Unità immobiliare riportata in Catasto al Fg. 31, part.13 sub. 5, piano secondo.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggiore fabbricato a più elevazioni, accessibile dalla Via Delle Rimembranze mediante strada privata che conduce alla corte del fabbricato. Da qui mediante il vano scale, risultante allo stato grezzo, privo di rifiniture nei gradini e con un parapetto di legname da carpenteria, si accede all'unità immobiliare composta internamente da ampio vano adibito a soggiorno, cucina, camera, disimpegno notte con due bagni e due camere. La superficie lorda complessiva risulta di circa mq. 140,00. Presenta due balconi, di cui uno prospiciente il lato est del fabbricato, avente una superficie di circa mq. 23,00, e l'altro posto sul lato nord ed avente una sup. di circa 7,00 mq. oltre ad una veranda di circa mq. 23,50 di superficie lorda, accessibile da due camere da letto ed avente parapetto in mattoni di laterizio e separata dal corpo principale del fabbricato mediante giunto tecnico (10 cm circa).

Le rifiniture interne risultano di normale fattura, con pareti intonacate a civile e imbiancatura. I pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagni sono in gres, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera elettrocolorato con persiane anch'esse in alluminio elettrocolorato. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico fognario.

Esternamente risulta rifinita con mattoni faccia vista tipo paramano, mentre i balconi rifiniti in piastrelle di gres, presentano parapetti in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati, alternati a ringhiere in ferro.

L'unità immobiliare così come costituita, nella sua interezza confina: ad est e a nord con vano scale (sub 1 BCNC) e con corte (sub. 6 BCNC), ad ovest con terreno part. 10, a sud con il

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@gsppc-rc.it



fabbricato part. 14, salvo altri o aventi diritto. (**Planimetria di rilievo ALLEGATO 3 e Rilievo fotografico ALLEGATO 3/a**)

Durante i sopralluoghi è stato condotto rilievo fotografico delle unità immobiliari che si allega alla presente relazione peritale.

E' stata effettuata consultazione catastale in data 07/11/2017 da cui sono scaturiti i seguenti dati riportati nel catasto fabbricati del Comune di Gioiosa Jonica (RC):

- Fg. 31, part. 14, sub. 4, cat. A/3, Cl.3, cons. 5,5 vani, sup. catastale 72 mq, rendita € 355,06, indirizzo: Gioiosa Jonica(RC) C/da Annunziata, piano 1;
Intestato a: xxxxxxxxxxxnato a xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx;
- Fg. 31, part. 13, sub.11, (incorso di costruzione) indirizzo: Gioiosa Jonica (RC) Rione Europa, SNC piano 1;
Intestato a: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Fg. 31, part. 13, sub. 5, (incorso di costruzione) indirizzo: Gioiosa Jonica (RC) Rione Europa, piano 2;
Intestato a: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

I dati catastali sopra riportati corrispondono con quelli presenti nell'atto di pignoramento ad eccezione del numero dei vani riportati nella particella 14, sub 4. Infatti nell'atto di pignoramento sono riportati 6,5 vani, in realtà, nella visura catastale sono riportati 5,5 vani.

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;*

Per quanto alla su detta domanda si rimanda alla risposta di cui al quesito a;

c) *Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

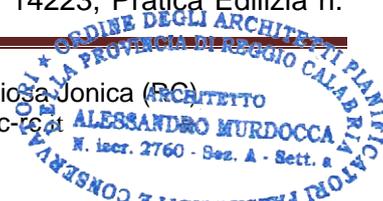
E' stata effettuata consultazione catastale in data 07/11/2017 e risulta, che i beni pignorati sono intestati a: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxx.
Si allega documentazione catastale aggiornata.

Lo scrivente CTU, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, ha formulato richiesta di accesso agli atti presenti presso l'ufficio tecnico Comunale, in data 07/06/2017.

In data 10/10/2017 a seguito annullo n.5 marche da bollo da € 16,00 e del pagamento di € 50,00 sul CC postale n. 12584892 intestato al Comune di Gioiosa Ionica, ha reperito per copia conforme, la seguente documentazione urbanistica riferita agli immobili in oggetto:

Appartamento part. 14, sub 4, piano primo. Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare, presenta Concessione Edilizia n. 7, anno 1982, prot. 4553 del 22/05/1982 per la costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. e seminterrato per uso di civile abitazione, intestata a xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx;
È presente Concessione Edilizia in Sanatoria del 3/12/2002, prot. 14223, Pratica Edilizia n.

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc-rc.it



Alessandro Murdocca



320/85, riguardante la costruzione di una unità abitativa al piano primo di un fabbricato ad uso residenziale a tre piani f.t. con strutture in c.a. e sup. complessiva condonabile di mq 126,5 e vol. di mc.430,10, intestata a xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx.

Si rileva, per l'unità immobiliare, un aumento di superficie e conseguentemente un aumento di volume, scaturito dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto, rispetto alla pianta piano primo di cui alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria. Infatti, dalle misurazioni rilevate nella pianta della Concessione Edilizia in Sanatoria, risulta una superficie lorda di circa mq.110,00 ed una superficie complessiva dei due balconi, di circa mq 35,00.

Dal rilievo dello stato di fatto, invece, la superficie lorda risulta di circa mq.152,60 oltre a due distinte verande per complessivi mq. 21,40.

Scaturisce pertanto un aumento di superficie lorda di circa mq. 42,60 oltre alla realizzazione di due verande per una superficie complessiva di mq 21,40 e di un aumento del balcone posto vicino alla maggiore veranda per circa mq 4,00 oltre all'aumento del balcone posto sul prospetto principale per circa mq. 7,00. (*Planimetria di rilievo ALLEGATO 1*)

L'unità immobiliare è parte di un maggiore fabbricato a più elevazioni. Ricade nella sottozona B4 dello strumento urbanistico vigente.

Dalle verifiche e conteggi effettuati, risulta che il fabbricato ha già esaurito la cubatura massima ammissibile, pertanto, allo stato attuale, le porzioni di fabbricato edificate in difformità (evidenziate in rosso nella planimetria dell'ALLEGATO 1) alle sopracitate pratiche edilizie, risultano non sanabili urbanisticamente.

Inoltre, per l'unità immobiliare part. 14, sub 4, piano primo non è stato rilasciato nessun certificato di abitabilità.

Appartamento part. 13, sub 11, piano primo e sub 5 piano secondo. Il fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari, presenta Permesso di Costruire in Sanatoria prot n. 2691 del 4/03/2002, pratica edilizia n. 257/86 relativa alla costruzione piano terra, piano primo e parziale seminterrato di fabbricato a tre piani f.t. e seminterrato con strutture in c.a. e superficie complessiva condonabile di mq. 368,86 e volume di mc. 1318,4. Inoltre presenta, Permesso di Costruire in Sanatoria prot n. 2765 del 5/03/2002, pratica edilizia n. 256/86 relativa alla costruzione piano secondo e parziale seminterrato di fabbricato a tre piani f.t. e seminterrato con strutture in c.a. e superficie complessiva condonabile di mq. 184,43 e volume di mc. 659,20.

Le suddette pratiche sono intestate a xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il fabbricato presenta anche Permesso di Costruire prot. N. 6030 del 13/05/2008 Pratica Ed. n.30 anno 2004 per la realizzazione di un tetto in c.a. non abitabile in un fabbricato a civile abitazione a tre piani f.t. oltre seminterrato. La pratica risulta intestata a Mesiti Vincenzo nato a Gioiosa Ionica il 14/08/1967.

Si rileva che l'unità immobiliare posta al piano primo (sub 11) risulta attualmente allo stato rustico, cioè priva di qualsiasi rifinitura ed impianti interni.

Rispetto a quanto presente negli elaborati grafici di cui ai citati permessi di costruire in sanatoria, si rileva che è stata realizzata adiacente al fabbricato (evidenziata in rosso nella planimetria dell'ALLEGATO 2) una veranda con struttura portante in c.a. la quale risulta anch'essa allo stato rustico. La superficie lorda risulta di mq. 23,50.

L'unità immobiliare posta al piano secondo (sub 5) risulta rifinita internamente ed esternamente, presentando caratteristiche di civile abitazione. Rispetto a quanto presente negli elaborati grafici di cui ai citati permessi di costruire in sanatoria, si rileva che è stata realizzata adiacente al fabbricato (evidenziata in rosso nella planimetria dell'ALLEGATO 3) una veranda con struttura portante in c.a. la quale risulta allo stato rustico. La superficie lorda è di mq. 23,50.

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Ionica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oapperc.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
INGEGNERI PER LA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ARQUITETTO
ALESSANDRO MURDOCCA
n. iscr. 2760 - Sez. A - Sett. a



Le unità immobiliari sono parte di un maggiore fabbricato a più elevazioni. Ricadono nella sottozona B4 dello strumento urbanistico vigente.

Dalle verifiche e conteggi effettuati, risulta che il fabbricato ha già esaurito la cubatura massima ammissibile, pertanto, allo stato attuale, le verande sopra descritte ed indicate negli allegati 2 e 3, risultano edificate in difformità e non sanabili urbanisticamente.

Si rileva altresì che, l'unità immobiliare, individuata con la part. 13, sub 5, piano secondo, catastalmente riportata in corso di costruzione, allo stato attuale risulta completata, ma non è stata effettuata alcuna variazione catastale.

- 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; 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 ;*

Da quanto potuto accertare, i beni pignorati risultano di proprietà di xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx. Per i beni oggetto di perizia non sono stati rilevati contratti di affitto. L'unità immobiliare distinta dalla part. 14, sub 4, piano primo, allo stato attuale rappresenta l'abitazione principale dell'esecutato.

Le altre due unità immobiliari, poste nel fabbricato distinto con la part. 13, allo stato attuale sono liberi, ed in particolare, il sub 11 piano primo, risulta al rustico, mentre il sub 5 piano secondo, presenta tutte le caratteristiche di civile abitazione. Detto Immobile: fg.31 part.13 sub.11 piano secondo, risultando allo stato attuale finito ma essendo censito al N.C.E.U. come unità in corso di costruzione, e non avendo reperito lo scrivente C.T.U. pratiche edilizie comprovanti detta variazione e aggiornamento di stato presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Jonica, previa ulteriori accertamenti tecnici e autorizzazioni da parte del G.E. potrebbe essere in possesso dei requisiti per essere sanato tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria, allo stato non richiesta e non autorizzata dal G.E., e successivamente accatastato con presentazione di planimetria catastale e assegnazione di relativa rendita.

- 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;*

Da quanto potuto accertare, non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni 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;*

Da quanto potuto accertare, non risultano per i beni pignorati 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;*

Da quanto potuto accertare, non risultano vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

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

Da quanto potuto accertare, non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, ne

Arch. Alessandro MURDOCCA - Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)

cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc-rc.it



Alessandro Murdocca

Firmato Da: MURDOCCA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54cf46f1a74efadcb99b77d259ec8b7b

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ne eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati;

- 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;*

Da quanto potuto accertare, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, essi derivano dai seguenti atti di proprietà:

- j) *in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Lo scrivente CTU, come sopra specificato, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati, ha formulato richiesta di accesso agli atti presenti presso l'ufficio tecnico Comunale, in data 07/06/2017.

Dagli atti presenti, si rileva che il **sub 4, piano primo**, facente parte di un maggiore fabbricato identificato catastalmente con il fg. 31, part. 14, presenta Concessione Edilizia n. 7, anno 1982, prot. 4553 del 22/05/1982 e Concessione Edilizia in Sanatoria del 3/12/2002, prot. 14223, Pratica Edilizia n. 320/85.

L'unità immobiliare ricade nella sottozona B4 dello strumento urbanistico vigente.

Dal confronto tra la planimetria di cui alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria e il rilievo dello stato di fatto del bene oggetto di perizia, si rileva un aumento di superficie lorda di circa mq. 42,60, oltre alla realizzazione di due verande, per una superficie complessiva di mq 21,40 e di un aumento del balcone posto vicino alla maggiore veranda per circa mq 4,00. Dalle verifiche e conteggi effettuati, risulta che il fabbricato ha già finito la cubatura massima ammissibile, pertanto, allo stato attuale, le porzioni di fabbricato edificate in difformità rispetto alle sopracitate pratiche edilizie, risultano non sanabili urbanisticamente. (**Planimetria di rilievo ALLEGATO 1**)

Riguardo agli appartamenti, **sub 11, piano primo e sub 5 piano secondo**, facenti parte di un maggiore fabbricato identificato catastalmente con il fg. 31, part. 13, presentano Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 2691 del 4/03/2002, pratica edilizia n. 257/86 e Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 2765 del 5/03/2002, pratica edilizia n. 256/86 oltre a Permesso di Costruire prot. N. 6030 del 13/05/2008 Pratica Ed. n.30 anno 2004 per la realizzazione di un tetto in c.a. non abitabile in un fabbricato a civile abitazione a tre piani f.t. oltre seminterrato. L'unità immobiliare al piano primo (sub 11) risulta attualmente allo stato rustico, priva di qualsiasi rifinitura ed impianti interni. Rispetto a quanto presente negli elaborati grafici di cui ai citati permessi di costruire in sanatoria, si rileva che è stata realizzata adiacente al fabbricato una veranda con struttura portante in c.a. la quale risulta anch'essa allo stato rustico. La superficie lorda risulta di mq. 23,50. (**Planimetria di rilievo ALLEGATO 2**)

L'unità immobiliare posta al piano secondo (sub 5) risulta rifinita internamente ed esternamente. Rispetto a quanto presente negli elaborati grafici di cui ai citati permessi di costruire in sanatoria, si rileva che è stata realizzata adiacente al fabbricato una veranda con struttura portante in c.a. la quale risulta allo stato rustico. La superficie lorda risulta di mq. 23,50. (**Planimetria di rilievo ALLEGATO 3**)

Le unità immobiliari ricadono nella sottozona B4 dello strumento urbanistico vigente.

Arch. Alessandro MURDOCCA - Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)

cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oapcc-rc.it



Dalle verifiche e conteggi effettuati, risulta che il fabbricato ha già esaurito la cubatura massima ammissibile, pertanto, allo stato attuale, le porzioni di fabbricato (verande) edificate in difformità rispetto alle sopracitate pratiche edilizie, risultano non sanabili urbanisticamente.

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia non risultano dotate di attestato di prestazione energetica.

Possono essere dotati di tale attestato gli appartamenti identificati con la part. 14, sub 4 piano primo part. 13, sub 5 piano secondo, in quanto risultanti finiti e dotati ed usabili come abitazioni.

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);*

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili, lo scrivente CTU ritiene corretto applicare il criterio della stima sintetica comparativa, identificando, attraverso indagini presso primarie agenzie immobiliari e tramite web, dei prezzi commerciali correnti e praticati in compravendite di beni simili nella zona interessata, oltre alla consultazione dei prezzi presenti nelle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI), dell'Agenzia del territorio, primo semestre 2017.

La stima degli immobili è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che concorrono alla formazione del valore medesimo, quali: natura e consistenza dell'unità immobiliare, stato di manutenzione, caratteristiche architettoniche, ubicazione, vicinanza ai servizi, ecc.... Sono state inoltre applicate delle riduzioni al valore complessivo delle singole unità immobiliari derivanti dalle parti che risultano realizzate in difformità.

Il calcolo delle superfici commerciali degli immobili è stato definito quantificando per l'intero, la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e tramezzi, mentre sono stati applicati dei coefficienti di ragguaglio per le verande 50% e per i balconi 25%.

Quotazioni Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), primo semestre 2017.

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:

Valore di mercato MINIMO €/mq 410,00. Valore di mercato MASSIMO €/mq 580,00.

Valori di beni simili, ottenuti da indagini di mercato e web nella zona di ubicazione.

APPARTAMENTI CIVILE ABITAZIONE

Valore di mercato MINIMO €/mq 550,00.

Valore di mercato MASSIMO €/mq 950,00.

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc-rc.it



CALCOLO SUPERFICI

Appartamento part. 14, sub 4, piano primo.	mq	% di ragg.	Sup. di calcolo
Superficie lorda	152,60	1,00	152,60
Verande	21,40	0,50	10,70
Balconi	46,00	0,25	11,50
TOTALE			174,80

Il prezzo unitario è scaturito dalla media dei valori applicati nella zona per appartamenti di civile abitazione con caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

Si ha pertanto il seguente valore medio unitario: (€ 550,00 + € 950,00) / 2 = **€ 750,00/mq**

Valore commerciale 174,80 mq x € 750,00 = € 131.100,00

Poiché l'unità immobiliare presenta delle parti realizzate in difformità rispetto alle pratiche edilizie autorizzate e presenti in Comune, come sopra evidenziate, si ritiene di ridurre il valore sopra scaturito delle parti corrispondenti alle superfici realizzate in difformità. Si ha pertanto:

Sup. commerciale complessiva – sup. parti non autorizzate

174,80 mq – 42,60 mq – 10,70 mq – 4,00 mq – 7,00 mq = **110,50 mq (sup. commerciale con autorizzazioni)**

110,50 mq x € 750,00 = € 82.875,00

Il valore Commerciale dell'appartamento identificato con la part. 14, sub 4, piano primo, può essere quantificato in € 82.875,00 arrotondato ad **€ 82.900,00**

CALCOLO SUPERFICI

Appartamento part. 13, sub 11, piano primo.	mq	% di ragg.	Sup. di calcolo
Superficie lorda	140,00	1,00	140,00
Veranda	23,50	0,50	11,75
Balconi	30,00	0,25	7,50
TOTALE			159,25

L'appartamento risulta allo stato rustico privo di qualsiasi tipo di rifiniture ed impianti. Per tale unità immobiliare il valore al mq è stato ricavato analizzando le cifre di danaro necessarie per portare l'appartamento al finito e quindi abitabile.

Considerando che un appartamento di civile abitazione, per essere completato con rifiniture medie di: tramezzature in mattoni forati, intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, impianto idrico-fognario, impianto di riscaldamento, impianto elettrico e tinteggiature, costa circa € 550,00/mq, scorporando dal prezzo medio per immobili simili come sopra rilevato pari ad € 750,00/mq, si ottiene il valore unitario al rustico dell'appartamento da periziare. Pertanto si ha: € 750,00 – € 550,00 = **€ 200,00**

Valore commerciale: 159,25 x € 200,00 = **€ 31.850,00**

Poiché l'unità immobiliare presenta delle parti realizzate in difformità rispetto alle pratiche

Arch. Alessandro MURDOCCA - Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oapp-rc.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
ALESSANDRO MURDOCCA
N. iscr. 2760 - Sez. A - Sett. a



edilizie autorizzate e presenti in Comune, come sopra evidenziate, consistenti nella realizzazione della veranda per una superficie di mq 23,50. Si ritiene di ridurre il valore commerciale sopra scaturito delle parti corrispondenti alle superfici realizzate in difformità. Si ha pertanto:

Sup. commerciale complessiva – sup. parti non autorizzate

159,25 mq – 11,75 mq = **147,50 mq (superficie commerciale con autorizzazioni)**

147,50 mq x € 200,00 = € 29.500,00

Il valore Commerciale dell'appartamento identificato con la part. 13, sub 11, piano primo, può essere quantificato in **€29.500,00**

CALCOLO SUPERFICI.

Appartamento part. 13, sub 5, piano secondo.	mq	% di ragg.	Sup. di calcolo
Superficie lorda	140,00	1,00	140,00
Veranda	23,50	0,50	11,75
Balconi	30,00	0,25	7,50
TOTALE			159,25

Il prezzo unitario è scaturito dalla media dei valori applicati nella zona per appartamenti di civile abitazione con caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione. Si ha pertanto il seguente valore: (€ 550,00 + € 950,00) / 2 = **€ 750,00** ma a questo valore medio si ritiene necessario apportare un'aggiustamento con riduzione del valore commerciale al mq. in quanto l'immobile manca di diverse rifiniture nelle parti comuni ed esterne del fabbricato quindi si ritiene utile assegnare una riduzione del 12% sul valore medio quindi:

Valore commerciale € 750,00 x 12% Percentuale di riduzione valore commerciale = € 90,00

€ 750,00 - € 90,00 = € 660,00

Valore commerciale 159,25 mq x € 660,00 = € 105.105,00

Poiché l'unità immobiliare presenta delle parti realizzate in difformità rispetto alle pratiche edilizie autorizzate e presenti in Comune, come sopra evidenziate, consistenti nella realizzazione di una veranda, si ritiene di ridurre il valore sopra scaturito delle parti corrispondenti alle superfici realizzate in difformità. Si ha pertanto:

Sup. commerciale complessiva – sup. parti non autorizzate

159,25 mq – 11,75 mq = **147,50 mq (superficie commerciale con autorizzazioni)**

147,50 mq x € 660,00 = € 97.350,00

Il valore Commerciale dell'appartamento identificato con la part. 13, sub 5, piano secondo, può essere quantificato in € 97.350,00 arrotondato ad **€97.400,00**.

Arch. Alessandro MURDOCCA - Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc-rc.it



Lo scrivente CTU, rilevato che le tre unità immobiliari risultano ben distinte ed identificate catastalmente è del parere che si possa procedere alla vendita in più lotti come di seguito identificati:

LOTTO N.1– piena proprietà di un appartamento posto al piano primo (II° liv f.t.) di un maggiore fabbricato residenziale sito in Gioiosa Ionica (RC), Contrada Annunziata, snc, in catasto al foglio 31, particella 14, subalterno 4, di mq commerciali 118,75, prezzo **€82.900,00**.

LOTTO N.2– piena proprietà di un appartamento in corso di costruzione posto al piano primo (II° liv f.t.) di un maggiore fabbricato residenziale sito in Gioiosa Ionica (RC), Rione Europa, snc, in catasto al foglio 31, particella 13, subalterno 11, di mq commerciali 147,50, prezzo **€ 29.500,00**.

LOTTO N.3– piena proprietà di un appartamento posto al piano secondo (III° liv f.t.) di un maggiore fabbricato residenziale sito in Gioiosa Ionica (RC), Rione Europa, snc, in catasto al foglio 31, particella 13, subalterno 5, di mq commerciali 147,50, prezzo **€97.400,00**.

m) *Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

Dal rilievo effettuato in data 25/06 e 03/07/2014, sono state redatte, in scala 1:100, le piante delle unità immobiliari oggetto di perizia, le quali descrivono compiutamente le consistenze, indicando altresì, con campitura di colore rosso, le parti realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie e le relative superfici espresse in mq.

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

Nel trasferimento, i beni pignorati non saranno assoggettati ad I.V.A.

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;*

Lo scrivente CTU, rilevata la difficoltà e complessità della perizia, in relazione ai beni da stimare, ha chiesto in data 09/06/2017 al G.E. dott. XXXXXXXXXXXX istanza di proroga, la quale è stata accettata e concessa in data 10/07/2017, prorogando la consegna dell'elaborato peritale per il giorno 11/12/2017.

p) *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 ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;*

Lo scrivente CTU, terminata la perizia, provvederà a trasmettere l'elaborato peritale tramite posta raccomandata a/r al sig. XXXXXXXXXXXX residente in XXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nonché tramite posta elettronica certificata all'avvocato XXXXXXXXXXXXlegale di XXXXXXXXXXXX.

q) *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;*

Si provvederà a depositare l'elaborato peritale anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) contenenti due versioni di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati.

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

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Ionica (RC) ARCHITETTO
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc-rc.it



Il sottoscritto, nel ringraziare il signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, se necessario si rende disponibile ad ogni integrazione che ella ritenesse utile e comparirà, qualora dovesse essere richiesta la sua presenza, all'Udienza al fine di rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti e a Lui trasmesse.

Si allega:

- All.1** - Planimetria di rilievo Immobile Fg.31 Part.14 Sub.4 piano primo;
- All.1/a**- Rilievo fotografico Immobile Fg.31 Part.14 Sub.4 piano primo;
- All.1/b**- Planimetria urbanistica agli atti del comune di Gioiosa Jonica Immobile Fg.31 Part.14 Sub.4 piano primo (Riferimenti di pratica e concessione edilizia come da presente C.T.U.);
- All.2** - Planimetria di rilievo Immobile Fg.31 Part.13 Sub.11 piano primo;
- All.2/a**- Rilievo fotografico Immobile Fg.31 Part.13 Sub.11 piano primo;
- All.2/b**- Planimetria urbanistica agli atti del comune di Gioiosa Jonica Immobile Fg.31 Part.13 Sub.11 piano primo (Riferimenti di pratica e concessione edilizia come da presente C.T.U.);
- All.3** - Planimetria di rilievo Immobile Fg.31 Part.13 Sub.5 piano secondo;
- All.3/a**- Rilievo fotografico Immobile Fg.31 Part.13 Sub.5 piano secondo;
- All.3/b**- Planimetria urbanistica agli atti del comune di Gioiosa Jonica Immobile Fg.31 Part.13 Sub.5 piano secondo (Riferimenti di pratica e concessione edilizia come da presente C.T.U.);
- All.4** - Verbali di sopralluogo;
- All.5** - Visure catastali: Fg.31 Part.14 Sub.4, Fg.31 Part.13 Sub.11, Fg.31 Part.13 Sub.5;
- All.6** - Planimetria catastale Immobile Fg.31 Part.14 Sub.4 piano primo;
- All.7** - Elaborati planimetrici Fg.31 Part.14 e Fg.31 Part.13;
- All.8** - Elenchi subalterni Fg.31 Part.14 e Fg.31 Part.13.

Gioiosa Jonica (RC) 08.11.2017

Ib Consulente tecnico
Arch. Alessandro MURDOCCA



Alex Murdocca

Arch. Alessandro MURDOCCA- Via Lazio n.19 - 89042, Gioiosa Jonica (RC)
cell. 3393761240 - e-mail muralexnet@tiscali.it - PEC: amurdocca@oappc-rc.it

