

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**OGGETTO:** procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E.S.n.94/2013 (Giudice: dott.ssa Marta Pollicino) promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX confronti del signor: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

IL C.T.U. Dott. Ing. V. Caraffa



## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: procedura R.G.E.S.n.94/2013 (Giudice: dott.ssa Marta Pollicino)  
promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX confronti del signor:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*premess*

- che il sottoscritto ing. **Vincenzo CARAFFA**, iscritto all'albo degli ing. di RC con il n. 1013, nato a Caulonia (RC) il 14.09.1950 e residente in Caulonia Marina (RC) in largo Castelvetero n. 9, in data 20-02-2015 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, C.T.U. nel procedimento di cui all'oggetto;
- che in data **24-02-2015** prestava il giuramento di rito e gli venivano formulati i seguenti quesiti:
  - 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
  - 2) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione in atti);
  - 3) **predisponga** , sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
  - 4) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6giugno 2001 , n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
  - 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :  
a) se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del copendio pignorato;
  - 6) **indichi** l'intestazione catastale e **proceda**, ove necessario, ad eseguire le **necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della conservatoria dei registri Immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, **allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G.E.;**
  - 7) **previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;**
  - 8) **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;**



9) 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; **ove non risulti possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**

10) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto, in caso di abuso edilizio, accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

\*in caso di abuso sanabile:

1. La tempestività della domanda di sanatoria

2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria ( legge n°. 47/85, art. 33).

3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.

4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co III legge n. 47/85.

5. In presenza dei suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.

6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.

7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra) accertare:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.

2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 468 bis e ter c.p.).

3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

In ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 (T.U. EDILIZIA), ovvero l'applicazione del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269 quantificando il costo delle relative spese di sanatoria (le quali dovranno essere detratte dal valore di mercato del bene).

- **in caso di abuso assolutamente non sanabile.** determini il valore dell'immobile, calcolando il valore della c.d. area di sedime, nonché il prevedibile valore d'uso (locativo) del fabbricato abusivo sino al tempo della sua demolizione, anche tenendo conto dei tempi di concreta emissione ed esecuzione delle ordinanze comunali di demolizione nel territorio interessato.
  - 1) precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;
  - 2) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
  - 3) 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;
  - 4) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - 5) determini il valore commerciale degli immobili ( se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, **esprimendo 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 ( I prezzi) per ciascun lotto ( es. quota di 1/1 sul diritto di 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);**
  - 6) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
  - 7) indichi se e quali beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili a IVA;
  - 8) dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;
  - 9) autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del comune, agenzia delle entrate, agenzia del territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il perito a richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, autorizzandolo nel contempo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.



## **RISPOSTA AI QUESITI:**

### **Quesito n.1:**

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

*Agli atti del procedimento sono allegati i seguenti documenti:*

- certificato notarile a nome del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx , esecutato, redatto in data **12/03/2014** dal notaio Dott. Maria Carmela Ressa , notaio in Padova, contenente la dettagliata descrizione di tutti gli immobili completi di dati catastali e identificazione dei proprietari con le relative quote di proprietà, **aggiornato alla data del 07-03-2014**, inoltre c'è lo **storico catastale** di tutti gli immobili; **storico ventennale** di provenienza degli immobili;
- Ufficio provinciale di Reggio Calabria , territorio servizi catastali , con la copia di : mappale del Foglio n.45 della particella n. 527 del comune di Grotteria; mappale del Foglio n.40 della particella n. 141 del comune di Roccella Ionica; mappale del Foglio n.93 della particella n. 242 del comune di Caulonia; **tutti rilasciati in data 18/02/2014;**
- Nota di trascrizione dell'ufficio provinciale di Reggio Calabria –territorio servizio di Pubblicità IMMOBILIARE, reg. gen. N.642, reg. part. N.563, presentazione n.39 del **14/01/2014;** per quanto sopra esposto la documentazione risulta completa , **ma aggiornata marzo 2014** per cui **ritengo necessario aggiornarlo alla data del mio incarico;** inoltre mancano alcune planimetrie immobiliari.

### **Quesito n.2:**

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione in atti);

**Il certificato ipotecario speciale** ultraventennale, a favore e contro l'esecutato, con validità **dal 24-02-1992 fino al 4-03-2015** è stato richiesto all'ufficio provinciale di Reggio Calabria –territorio servizio di Pubblicità IMMOBILIARE in data 02/03/2015 **prot. N. RC44069/1- 4745** ed è stato predisposto per il ritiro in data 05/03/2015 **prot. N.46683.**

### **Quesito n.3:**

predisponga , sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

*dagli atti risultano i seguenti gravami:*

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo con contratto unico, atto notaio Labbadia Erminia n. 42758/17721 di rep. del 18/11/1994, iscritta presso l'agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/11/1994 ai nn.17595/1363, a favore CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA- CREDITO FONDIARIO, con sede in Cosenza (CS) , cf 00112750781 ( domicilio eletto : presso la propria sede) , contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, **grava le unità immobiliari** censite sul foglio n. 40 part. 141 sub. N.15 e N. 22, comune di Roccella I. (RC) , importo totale Lire 240.000.000 , importo capitale Lire 80.000.000, **durata 10 anni.** Debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxxxxxx:, nato a Marina di Gioiosa Ionica il, xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.
- 
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, atto Notaio Giannitti Achille n. 35294 di rep. Del 18/12/2006, iscritta presso l'agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di



Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2006 ai nn. 27883/6626, a favore di Banca Carime spa, con sede in Cosenza (CS) c.f. 13336590156 ( domicilio ipotecario eletto : presso la propria sede sociale al Viale Crati), contro xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Marina di Gioiosa Ionica il xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx ( terzo datore) e xxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxxxxxx a Locri (RC) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx ( terzo datore) , **grava per la quota ½ ciascuno** le unità immobiliari censite a foglio n. 40 mappale 141 subalterni n.15 e n.22 ( comune di Roccella I.(RC) importo totale €180.000,00, importo capitale € 120.000,00, durata anni 10 . Debitore non datore di ipoteca : impresa individuale xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roccella Ionica (R) , c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

- 
- **Ipoteca legale**, atto Equitalia Sestri Spa n.109235/10 di rep. , del 20/09/2007, iscritta presso l'agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/10/2007 ai nn. 22023/5697, a favore Equitalia Sestri spa, con sede a Novara, c.f. 01822130165 ( domicilio ipotecario eletto : Asti, corso Torino , n. 18), contro xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 , **grava l'unità immobiliare** censita al foglio **n.45 mappale n.527 sub.2** (in Grotteria ) (RC) , oltre ad altro, importo totale €33.154,44, importo capitale € 16.577,22.
- 
- **Ipoteca giudiziale** ,atto del Tribunale di Locri(RC) n.451 di rep. Del 16/10/2012 iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/2013 ai nn. 11916/893, a favore Banca Nazionale del Lavoro spa , con sede in Roma, c.f. 09339391006 ( domicilio ipotecario eletto: non indicato) , contro xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di ½, **grava gli immobili in oggetto** , importo totale €110.000,00 , importo capitale €81.525,00 .
- 
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/06/2013 ai nn. 12421/8466, atto del Tribunale di Locri n.793/13 di rep. Del 31/05/2013, a favore xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx sas , con sede in Castel di Lama (AP), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx (regime di comunione legale), **grava le unità immobiliari** censite a foglio n. 40 mapp. N.141 part.N.15 e n.22 (Roccella Ionica). Il creditore elegge domicilio presso lo studio dell'avv. Paoletti Francesco, il quale elegge domicilio presso lo studio dell'avv. Sergio Lombardo sito in Roccella Ionica (RC), via Umberto I. n.10 .
- 
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/01/2014 ai nn. 642/563,atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri n. 1080 di rep. Del 13/12/2013 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa , con sede in Roma (RM) , c.f. 09339391006, per la quota di ½ contro xxxxxxxxxxxxxxxx, grava per la quota di ½ le unità immobiliari in oggetto.
- 
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2014 ai nn. 1614/1452, atto del Tribunale di Locri n. 1122 di rep. del 28/12/2013, a favore Banca Carime spa , con sede in Cosenza (CS), c.f. 13336590156, contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di ½ ciascuno delle unità immobiliari censite al foglio n.40 mapp. N.141 subalterni nn. 15 e 22 ( Roccella Ionica) e la quota di ¼ ciascuno in regime di comunione legale, degli immobili censiti a l foglio n. 45 mappale n.527 sub. 2 , comune di Grotteria (RC) e foglio n.93 mapp. N.242 sub.1 C.F. e foglio n.93 mapp.203 C.T. del comune di Caulonia (RC).
- 
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/2/2013 ai nn.7022/5826, atto giudiziario del Tribunale di Locri n. 1122 di rep. del 28/12/2013, Banca Carime spa , con sede in Cosenza (CS), c.f. 13336590156,relativamente alle unità immobiliari: foglio n.40 mapp. N.141 subalterni nn. 15 e 22 (Roccella Ionica) per la quota 1/1 di proprietà e per gli immobili censiti al foglio n. 45 mappale n.527 sub. 2 , comune di Grotteria (RC) e foglio n.93 mapp. N.242 sub.1 C.F. e foglio n.93 mapp.203 C.T. del comune di Caulonia (RC) per la quota ½ di proprietà , contro xxxxxxxxxxxxxxxx



nato Marina di Gioiosa –RC- il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota ½ di proprietà delle U.I. : foglio n.40 mapp. N.141 subalterni nn. 15 e 22 (Roccella Ionica) , foglio n. 45 mappale n.527 sub. 2 , comune di Grotteria (RC) e foglio n.93 mapp. N.242 sub.1 C.F. e foglio n.93 mapp.203 C.T. del comune di Caulonia (RC) ; xxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxxxxxx a Locri (RC) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota ½ di proprietà delle U.I. : foglio n.40 mapp. N.141 subalterni nn. 15 e 22 (Roccella Ionica).

**Si precisa che :** con provvedimento n. 1176/2010 del Tribunale di Locri in data 02/12/2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi dei beni xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx;

**Si rileva che :** con atto notarile del 11-10-2013 del notaio Achille Giannitti , rep. N.48764, xxxxxxxxxxxxxxxx , nata il xxxxxxxxxxxxxxxx a Locri (RC) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx donava la sua quota di ½ di proprietà indivisa , dei beni : foglio n. 45 mappale n.527 sub. 2 , comune di Grotteria (RC) , foglio n.93 mapp. N.242 sub.1 C.F. e foglio n.93 mapp.203 C.T. del comune di Caulonia (RC), a : xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cinquefrondi il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx per 1/3 ; - xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Polistena il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx per 1/3; - xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cinquefrondi il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx per 1/3 , che accettavano.

- **Quesito n.4:**

acquisisca,ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6giugno 2001n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

- per come già riportato al quesito n.2, mancano agli atti le planimetrie particellari delle unità immobiliari oggetto di perizia, ciò per il semplice motivo che detti atti li può acquisire soltanto il proprietario e/o il magistrato ( e chi per esso) per motivi di giustizia, pertanto il sottoscritto in data 02/03/2015 si è recato al competente Ufficio Provinciale di Reggio Calabria –Territorio Servizi Catastali, dove , esibendo l'originale dell'atto di nomina a CTU, richiedeva copia delle planimetrie di tutte le unità immobiliari eseguite ed i relativi certificati catastali, per come da ricevute allegate. Per quanto attiene la richiesta del certificato di destinazione urbanistica dell'unica particella di terreno interessata dal procedimento, censita nel comune di Caulonia sul foglio n.93 mappale n.203, esso è stato richiesto al competente ufficio in data 26-02-2015 ed è stato rilasciato in data 04-11-2015, da tale atto risulta che le particelle interessate , compreso quella su cui è stato edificato il manufatto, sono a destinazione Agricola , zona E, sottozona E2 agricola collinare con i parametri elencati nel certificato stesso.

- **Quesito n.5:**

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,piano, interno,dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento,pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**i beni oggetto di pignoramento sono:**

**comune di Roccella – RC-**

- 1- **Fabbricato ubicato in via Giardini n. 10 scala B int. 1**, destinazione Appartamento per civile abitazione, piano Terra rialzato,riportato sul foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT; confinante per tre lati con l'esterno e prospiciente sul cortile condominiale, il quarto lato confina con il corpo scala int. 3 e l'adiacente sub. 14 int.2 di altra ditta;  
i dati corrispondono a quelli catastali e di pignoramento;



- 2- **Fabbricato ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22**, Box auto, piano seminterrato, confinante con il cortile condominiale , con il corpo scala int. 3 , con l'int. 21 e l'int. 23, riportato sul foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 – p. S1;  
i dati corrispondono a quelli catastali e di pignoramento;

#### Comune di Grotteria – RC-

- 1- Fabbricato ubicato in Grotteria Mare , snc, riportato sul foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT; posto al piano terra destinato a magazzino, confinante con: il cortile condominiale posto a livello del piano seminterrato; con il piazzale condominiale posto allo stesso livello (PT); con stabile di altra ditta sul lato monte ; con altro sub. dello stesso stabile sul lato mare ( di fatto formante unica consistenza con quello oggetto di esecuzione), di questo stato si darà maggiori e rilevanti dettagli nel seguito della relazione;  
i dati presentano differenze rilevanti rispetto a quelli catastali, di pignoramento e del permesso di costruire , ma non sono regolarizzabili al comune né al catasto senza l'assenso del subalterno adiacente, non oggetto di esecuzione;

#### Comune di Caulonia –RC-

- 1- **Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc, in corso di costruzione, riportato sul foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2;** esso è confinato per tutti i quattro lati dalla sua corte;  
i dati presentano discordanze rispetto a quelli catastali e di pignoramento per come meglio dettagliato nel seguito della relazione;
- 2- **Terreno ubicato in località foresta del comune di Caulonia, censito sul foglio di mappa n.93 particella n.242;** Ente Urbano , di are 38.00 , **questa unità immobiliare non esiste più catastalmente perché è stata trasformata nella corte dell'unità immobiliare stessa di cui al punto n. 1**, con il deposito del TIPO MAPPALE del 28/12/2010 n.425360.1/2010 in atti dal 28/12/2010 ( prot. N.RC0425360) presentato il 28/12/2010 per nuova costruzione.

L'accesso è collocato a confine con la strada provinciale, nonostante la particella non sia catastalmente con essa confinante (probabilmente per l'ampliamento della sede stradale), mentre per i restanti lati confina con altre ditte;

i dati presentano discordanze rispetto a quelli catastali e di pignoramento;

- 3- **Terreno ubicato in località Foresta del comune di Caulonia , censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 203**, di are 06.80 , seminativo arborato, esso confina per un lato con la strada provinciale e per gli altri lati con altre ditte;  
i dati corrispondono a quelli catastali e di pignoramento;

Le differenze riscontrate rispetto ai dati riportati nella documentazione catastale e di pignoramento sono imputabili a problemi catastali.



- **Quesito n.6:**

indichi l'intestazione catastale e proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità rispetto alle indicazioni desumibili dagli atti della conservatoria dei registri Immobiliari, o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, allegando relativa certificazione aggiornata; ove l'immobile non risulti censito proceda all'accatastamento, previa consultazione con il G. E.;

**comune di Roccella – RC-**

- 1- **Fabbricato ubicato in via Giardini n. 10 scala B int. 1**, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15-PT - A3 -cl 3- vani 7; catastalmente intestato a :

xxxxxxxxxxxxxxxx nato Marina di Gioiosa –RC- il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx, nata il a Locri (RC) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx ;

così risulta anche all'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare;

- 2- **Fabbricato ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22**, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 – p. S1; C/6 cl2 sup. 30 mq ; catastalmente intestato a :

xxxxxxxxxxxxxxxx nato Marina di Gioiosa –RC- il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1000/1000 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx, nata il xxxxxxxxxxxxxxxx a Locri (RC) c.f.; xxxxxxxxxxxxxxxx

così risulta anche all'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare;

**Comune di Grotteria – RC-**

- 1- **Fabbricato ubicato in Grotteria Mare , snc, foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT; C/1 cl 1 sup.156 mq ;** catastalmente intestato a :

1- xxxxxxxxxxxxxxxx nato Marina di Gioiosa –RC- il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/2;

2- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cinquefrondi il cf xxxxxxxxxxxxxxxx. proprietario per 1/6 ;

3 - xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Polistena il 19/04/2003 cf. TRRFPP03D19G791X proprietario per 1/6;

4- TERRAMOTO VITTORIO nato a Cinquefrondi il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/6 ;

così come risulta anche all'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare sin dal 13/11/2013;

**Comune di Caulonia –RC-**

- 1- **Fabbricato ubicato in località foresta del comune di Caulonia, snc, in corso di costruzione, foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2;**

catastalmente intestato a :

1- xxxxxxxxxxxxxxxx nato Marina di Gioiosa –RC- il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/2;

2- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cinquefrondi il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/6 ;

3- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Polistena il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/6;





4- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cinquefrondi il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/6 ;

così come risulta anche all'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità immobiliare sin dal 13/11/2013;

2- **Terreno ubicato in località foresta del comune di Caulonia, censito sul foglio di mappa n.93 particella n.242;** di are 38.00 Ente Urbano, questa unità immobiliare autonomamente non esiste più in quanto è stata incorporata catastalmente nella corte dell'unità immobiliare di cui al punto n.1 con il deposito del TIPO MAPPALE del 28/12/2010 n. 425360.1/2010 in atti dal 28/12/2010 ( prot. N.RC0425360) presentato il 28/12/2010 per nuova costruzione.

3- **Terreno ubicato in località foresta del comune di Caulonia , foglio di mappa n.93 particella n. 203,** S.Arb. are 06.80 ; catastalmente intestato a :

1- xxxxxxxxxxxxxxxx nato Marina di Gioiosa –RC- il xxxxxxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/2;

2- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cinquefrondi il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/6 ;

3- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Polistena il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/6;

4- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cinquefrondi il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario per 1/6 ;

così come risulta anche all'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare sin dal 13/11/2013.

- **Quesito n.7:**

previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;

**Comune di Roccella – RC-**

1- **Fabbricato ubicato in via Giardini n. 10 scala B int. 1, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15-** PT - A3 -cl 3- vani 7;

2 - **Fabbricato ubicato in via Giardini n.10, scala B, int. 22, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22** p. S1; C/6 cl2 sup. 30 mq ;

le unità immobiliari elencate nei punti n.1 e n.2 fanno parte di un complesso immobiliare composto da n. 32 unità realizzate su progetto e istanza presentata al comune competente dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 21/11/1987, conseguentemente , e su formale autorizzazione del richiedente, l'ente comunale rilasciava la Concessione a Costruire **n.19/88** del 17/05/1988 a favore della xxxxxxxxxxxxxxxx; questa società ha presentato l'istanza per ottenere il **N.O.** ai sensi della legge n.1086 del 5-11-1971 presso il Genio Civile di RC depositando gli elaborati di rito, il N.O. è stato rilasciato in data 19/02/1988 prot. N. 5494 ed è valevole anche per l'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 4 della stessa legge sismica; la costruzione veniva infine collaudata depositando allo stesso Genio Civile di RC, in data 24/11/1989 prot. N. 2086, il certificato di collaudo ai sensi dell'art. 7 della L.1086/71.

Dell'area su cui sorge tutto il complesso è stato richiesto ed acquisito il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente, nel quale si evince che essa è riportata nel vigente PRG del comune come



**“Zona B” sottozona B 3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO** a cui appartengono tutte le aree del territorio di recente sviluppo urbanistico, i parametri valevoli per questa zona sono elencati nello stesso certificato;

dall'esame della cartografia dello strumento Urbanistico vigente all'epoca della costruzione del complesso immobiliare si evince che l'area interessata dalla costruzione era riportata come **Zona C2.1 , area residenziale di espansione** .

L'esame della legittimità tecnico - urbanistica di tutto il complesso esonera dall'incarico ricevuto dal CTU, pertanto risultando il complesso immobiliare munito delle autorizzazioni di legge , limiterò il mio operato alla conformità delle U.I. eseguite rispetto al progetto assentito nel 1989;

dalle rilevazioni metriche effettuate risulta che:

- l'immobile distinto con il sub. 15 può essere ritenuto conforme al progetto, nonostante le misure interne sono difformi rispetto a quelle stabili nel progetto, ciò perché il perimetro esterno dell'edificio risulta uguale a quello progettato , le modifiche interne risultano uguali alla denuncia di accatastamento;
- l'immobile distinto con il sub. 22 risulta conforme al progetto e all'accatastamento;

entrambe le unità immobiliari non posseggono il certificato di abitabilità/agibilità né la certificazione energetica ;

**Comune di Grotreria – RC-**

L'unità immobiliare è ubicata in **Grotreria Mare , snc**, censita sul **foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2** PT; C/1 cl 1 sup.156 mq ;

l'unità immobiliare eseguita è parte di un edificio a n.2 piani F.T. più uno interrato rispetto al piano stradale;

l'edificio nella sua interezza è stato autorizzato dal comune su istanza presentata in data 27-02-2001 prot. N. 964, a cui è seguita la Concessione Edilizia n. 19 prat. N.361/UT del 14-08-2001;

la richiesta di N.O. al settore Tecnico di Reggio Calabria ( ex Genio Civile) presentata con la pratica n.687/01 prot. 784 del 18-04-2001 ed è valevole anche ai fini del deposito per inizio lavori ai sensi dell'art. 4 della Leg. N.1086/71;

la denuncia di inizio lavori al comune è stata presentata in data 02/08/2002 prot. 3117 ;

il manufatto è stato collaudato ed il relativo certificato di collaudo è stato depositato all'ex Genio Civile in data 14/04/2005 prot. 557 prat. N. 687.

Dalla Concessione edilizia rilasciata dal comune si evince che la zona su cui sorge tutto l'edificio assentito è, URBANISTICAMENTE, “ Zona D” industria mista.

L'esame della legittimità tecnico - urbanistica di tutto il progetto esonera dall'incarico ricevuto dal CTU, pertanto risultando il complesso immobiliare munito delle Concessione Edilizia come per legge , limiterò il mio operato alla verifica della conformità della U.I. eseguita rispetto al progetto assentito nel 2001.

Agli atti del comune non c'è il certificato di agibilità né la certificazione energetica.

Dal rilievo metrico effettuato risulta che l'unità eseguita non è conforme al progetto né alla planimetria catastale presentata all'agenzia del territorio (catasto).



## Comune di Caulonia –RC-

- 1- **Fabbricato è ubicato in località Foresta del comune di Caulonia** , snc, in corso di costruzione, ed è censito sul **foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2;**  
agli atti del comune di Caulonia risulta presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx una richiesta di permesso di costruire in data 07-06-2007 n. 20, detta pratica non è stata trovata, nonostante i molti mesi di ricerca e l'esame di innumerevoli fascicoli, fatta dai responsabili dell'ufficio tecnico con la collaborazione anche del sottoscritto CTU, né è stato reperito il permesso di costruire, tuttavia l'ufficio tecnico del comune mi ha comunicato con propria nota datata 13/01/2016 trasmessa via posta certificata via mail (allegata), che è riuscito a trovare una copia degli elaborati inoltrata presso l'ex Genio Civile di RC (pratica n.1263/2004 prot. n.1453 del 11-06-2004, valida anche ai sensi dell'art.2 della Leg. Reg. n.7 /98 e dell'art. 4 della Leg. Sismica 1086/71 per l'inizio lavori), elaborati messi a disposizione del sottoscritto CTU; dall'esame di questi elaborati di progetto risulta inequivocabilmente che il manufatto realizzato è difforme da quello approvato, pertanto, non risultando agli atti del comune nessuna richiesta di variante né di concessione in sanatoria, **esso è da considerarsi totalmente difforme**. Per questo motivo ritengo sia irrilevante continuare le ricerche del fascicolo della richiesta del permesso di costruire perché comunque **l'edificio è difforme al progetto approvato quindi è abusivo**.

### **Quesito n.8:**

descrive 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;

## Comune di Roccella – RC-

- 1- **Unità Immobiliare ubicata in via Giardini n. 10 scala B int. 1**, catastalmente censito sul **foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT - A3 -cl 3- vani 7**,  
i dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento;  
questa unità immobiliare, destinata a civile abitazione, fa parte di un complesso immobiliare molto vasto, con due corpi di scala ( A e B) comprendente n. 32 u.i. , realizzato con struttura in c.a. e murature perimetrali esterne in laterizi forati del tipo a camera d'aria intonacate e rifinite sia nella facciata esterna che nella facciata interna; all'esterno il palazzo è rifinito con rivestimento plastico bianco, all'interno l'intonaco è di tipo civile colorato con tinte di vario colore; le finiture interne sono di tipo signorile, le porte interne sono laccate di colore bianco dotate di griglie per la circolazione dell'aria climatizzata, il portone d'ingresso è blindato ed è colore marrone chiaro, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco e gli oscuranti sono del tipo a persiana veneziana e dello stesso colore; i pavimenti e i battiscopa sono realizzati con ceramica di buona qualità, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica pregiata per mt.2.10, le soglie sono in marmo; l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione con diffusione canalizzata in tutti gli ambienti, esso è dotato di impianto elettrico a norma di legge, di impianto televisivo, telefonico, citofono, gas metano, acqua corrente e impianto fognario.  
L'immobile confina per tre lati con il cortile condominiale e il quarto lato confina con il corpo scala B e il subalterno n.14.  
**L'altezza utile ( pavimento /intradosso solaio) = mt. 2.90**  
L'unità immobiliare è così composta :  
- Camera da letto n.1 di superficie utile pari a mq. = 12.60



- Camera da letto n.2 di superficie utile pari a mq. = 14.55
- Camera da letto n.3 di superficie utile pari a mq. = 16.80
- Bagno n.1 di superficie utile pari a mq. = 07.00
- Bagno n.2 di superficie utile pari a mq. = 04.60
- Ingresso soggiorno di superficie utile pari a mq. = 39.60
- Cucina – pranzo di superficie utile pari a mq. = 12.60
- Corridoio di superficie utile pari a mq. = 06.20
- Ripostiglio di superficie utile pari a mq. = 03.70
- Balcone n.1 di superficie utile pari a mq. = 04.80
- Balcone n.2 di superficie utile pari a mq. = 04.30
- Balcone n.1 di superficie utile pari a mq. = 09.40
- La superficie coperta commerciale è pari mq = 126.50
- La superficie balconata totale commerciale è mq= 18.50/3 = 06.17
- **La superficie TOTALE commerciale è pari a mq = 126.50 + 06.17 = MQ 132.67**  
( vedi allegati: foto comune di Roccella I e planimetria P. T. rialzato );

2- **Unità immobiliare ubicata in via Giardini n.10, scala B, int. 22, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 – p. S1; C/6 cl2 mq 30 ;**

i dati sono corrispondenti a quelli riportati negli atti di pignoramento;

questa unità è un accessorio di quella descritta al punto n.1 , infatti è destinata a Box auto, anche se al momento del sopralluogo era adibita a locale di sgombero; essa è ubicata nel piano seminterrato dello stesso stabile e si accede dalla stessa scala B; ha un doppio ingresso, uno interno nel corridoio con una porta in legno tambura, l'altro è all'esterno, sul cortile, ed è una porta metallica di tipo basculante; l'interno è intonacato con intonaco di tipo civile ed è dotato di impianto elettrico, l'esterno è come quello descritto al punto 1.

L'immobile confina con il cortile condominiale, con il corridoio del seminterrato ,con il subalterno n.21 e il sub. n. 23.

**L'altezza utile ( pavimento /intradosso solaio) = mt. 2.60**

La superficie utile interna è pari a MQ = 25.70

**La superficie TOTALE commerciale è pari a MQ = 30.00**

( vedi allegati: foto comune di Roccella I. e planimetria P. Interrato );

**Comune di Grotteria – RC-**

**L'unità immobiliare è ubicata in Grotteria Mare , snc, catastalmente censita sul foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT; C/1 cl 1 mq 156 , per come riportato nell'atto di pignoramento,** è una porzione del piano terra di un edificio a tre piani, di cui uno interrato per tre lati rispetto al piano stradale e due fuori terra; l'edificio ha struttura in cemento armato e muri di tamponamento in mattoni forati , i muri di tamponamento esistono soltanto su tre lati confinanti ; lato est prospiciente sul cortile interno, lato ovest prospiciente sulla strada provinciale, lato nord adiacente ad altra ditta, mentre manca completamente la parete divisoria sul lato sud ( lato mare) confinante catastalmente con altro subalterno, per cui, di fatto, forma con esso un'unica superficie commerciale ; i muri esistenti sono intonacati, l'intonaco esterno è ricoperto da rivestimento plastico colore marrone chiaro ed ha alla base una fascia di circa 80 cm rivestita con spezzoni di marmo; l'intonaco interno è di tipo civile sia sui muri che sul soffitto e sui pilastri; all'interno del



locale è in corso di finitura ( mancano soltanto gli infissi ) un bagno con antibagno, idoneo anche per i portatori di handicap, già pavimentato , rivestito e fornito dei sanitari e accessori; il locale ha il pavimento e il battiscopa di ceramica di ottima qualità , le soglie e le ornie delle vetrate sono in pietra pregiata levigata così come le finestre di luce sul retro ; gli infissi sulla facciata principale sono alluminio lucido e vetro antisfondamento mentre sul retro l'infisso è del tipo a vasistas e dello stesso metallo ; l'unità immobiliare è dotata di impianto fognario, di acqua corrente mentre la restante impiantistica esistente si limita soltanto alla posa in opera delle canalizzazioni e delle cassette di derivazione, mancano completamente i cavi elettrici, i frutti di comando , i corpi illuminanti e le apparecchiature per la climatizzazione.

L'unità immobiliare presenta un ampliamento realizzato sul balcone prospiciente sul cortile ( lato nord-est) tale ampliamento comprende anche il wc per disabili e si estende interessando la superficie dei sub adiacenti, non interessati dalla procedura di esecuzione in oggetto, tale ampliamento non è riportato sugli elaborati di progetto né su quelli catastali; di questa porzione aggiunta, che non riguarda la parte strutturale dell'edificio ma soltanto quella volumetrica ( urbanistica) non risulta presentata al comune alcuna istanza di sanatoria, per nessuna delle unità immobiliari interessate, **pertanto esso è da considerarsi difforme** per questa porzione .

La superficie aggiunta è pari a mq = 10.00 e non è stata conteggiata in quella commerciale.

Per la delimitazione della particella eseguita da quella adiacente si rende necessario realizzare una parete divisoria di dimensioni adeguate lungo tutta la linea virtuale di divisione riportata nella planimetria allegata, tale parete ha le seguenti dimensioni:

**parete** : lunghezza mt.24.15 x altezza mt.3.15 = MQ 76.07

**L'altezza utile** ( pavimento /intradosso solaio) = **mt. 3.15**

**La superficie TOTALE commerciale è pari a MQ = 156.00 al netto della porzione abusiva di mq.10**

( vedi allegati: foto comune di Grotteria e planimetria PT );

### **Comune di Caulonia –RC-**

- 1) - **Fabbricato ubicato in località Foresta del comune di Caulonia , snc, in corso di costruzione**, catastalmente è censito sul **foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2**, come è riportato negli atti di pignoramento; questa zona è servita da corrente elettrica, acqua potabile , rete telefonica e strada pubblica , manca la rete fognaria.

L'immobile è composto da tre piani ed è collocato su un appezzamento di terreno terrazzato che ha una prima parte quasi pianeggiante interessata dalla costruzione ed una seconda porzione ( anch'essa in parte quasi pianeggiante ) collocata ad una quota più alta di circa due metri rispetto alla prima, successivamente il terreno incomincia ad inclinarsi verso l'alto per come si vede bene anche nell'allegato stralcio dell'area estrapolata da Google Earth , in tale rilievo si nota che la costruzione è tutta fuori terra ed interessa un dislivello del terreno di circa 2.00 mt per come meglio descritto di seguito;

**Piano Terra** : è composto soltanto dagli elementi strutturali in cemento armato dell'edificio, travi di fondazione, massetto, pilastri, corpo scala di tipo ellissoidale che conduce al primo solaio, travi del primo solaio e solaio; esso confina su tutti i lati con la corte dell'edificio, ha l'ingresso collocato sulla parte posteriore ( lato nord –est) protetto da una tettoia in c.a. , ad una quota pari a circa **meno 2.00 mt.** rispetto al piano di campagna relativo a questo lato , mentre il lato frontale ( lato sud- ovest) inizia con il massetto in calcestruzzo realizzato sul telaio di fondazione ed è collocato a



una quota di circa **più 0.70 mt.** rispetto al piano di campagna di questo fronte; il contorno perimetrale dell'edificio risulta essere nello stato tipico di un cantiere edilizio non in attività .

**L'altezza utile** ( massetto cls /intradosso solaio) è = **mt. 3.30**

La superficie della tettoia d'ingresso è = mq = 10.75

**La superficie coperta ( compreso un presunto porticato) è pari a : MQ = 291.40**

( vedi allegati: foto comune di Caulonia e planimetria PT );

**Piano Primo :** a questo piano si accede direttamente dalla scala ellissoidale posta all'interno del piano terra, esso è composto soltanto dagli elementi strutturali in cemento armato dell'edificio, pilastri, travi del secondo solaio e solaio latero cementizio, dal corpo scala ellissoidale in c.a. e da un secondo corpo scala in c.a. , del tipo a rampe, posto dalla parte opposta, che conduce al piano superiore mansardato; tutti i lati prospettano sulla corte .

**L'altezza utile** ( 1° solaio /intradosso 2°solaio) è = **mt. 3.20**

**La superficie coperta (compreso una presunta terrazza ) è pari a: MQ = 334.00**

( vedi allegati: foto comune di Caulonia e planimetria P1° );

### **Piano Secondo Mansardato:**

l'accesso a questo piano avviene tramite un secondo corpo scala in cemento armato, collocato sul 1° solaio quasi di rimpetto alla scala primaria , esso porta ad uno sbalzo in c.a., tipo balcone (pianerottolo d'ingresso) dal quale si accede;

la struttura portante è in c.a. con copertura a falde inclinate realizzate con solaio il latero cemento sopra il quale è stata posta la copertura realizzata con tegole tipo portoghesi (si presume, non potendolo riscontrare direttamente, che prima delle tegole il solaio sia stato impermeabilizzato e coibentato) ;

i muri di tamponamento sono in laterizio del tipo a camera d'aria e le pareti interne sono dei tramezzi in laterizio , tutte le facciate interne delle murature e l'intradosso del solaio sono intonacate e finite con intonaco tipo civile, mentre le facciate esterne della tamponatura sono parzialmente intonacate al rustico;

i parapetti dei balconi sono realizzate in parte in muratura e in parte con colonnine ornamentali prefabbricate in c.a. , sia i muretti che le colonnine sono al rustico ;

il piano è pavimentato con pavimenti in ceramica di buona qualità ed ha i battiscopa dello stesso tipo dei pavimenti, mentre il locale destinato a bagno è rivestito con ceramica di buona qualità;

gli infissi interni mancano , ma ci sono i contro telai in legno, ci sono gli infissi esterni e sono in alluminio di ottima qualità con oscuramenti del tipo a persiana alla veneziana , il portone d'ingresso è del tipo blindato con bugnatura interna in laminato e quella esterna in legno ;

mancano i sanitari ma sono stati realizzati gli impianti idrico e sanitario, altrettanto dicasi dell'impianto elettrico che è mancante ma sono stati posti sotto traccia i cavidotti e le cassette di derivazione, mentre dell'impianto termico è stata predisposta la rete di distribuzione ( condutture); nel salone è stato collocato un ottimo camino in marmo completo di canna fumaria e sulla falda della copertura, nel punto di minore altezza, è stato realizzato un bocca luce protetto con infissi in alluminio del tipo a vasistas , lo stesso bocca luce è stato realizzato sulla falda opposta.

Il piano mansardato è composto da:

- |  |                  |
|--|------------------|
| - Salone ( Hmin= 0.80mt. , Hmax= 3.30) | mq = 53.72       |
| - Camera ( Hmin= 0.80mt. , Hmax= 1.90) | mq = 9.20        |
| - Camera ( Hmin= 2.50mt. , Hmax= 3.05) | mq = 9.25        |
| - Camera ( Hmin= 0.80mt. , Hmax= 3.05) | mq = 14.40+26.30 |
| - Bagno ( Hmin= 1.90mt. , Hmax= 2.50)  | mq = 5.30        |
| - Balcone                              | mq = 12.20       |
| - Balcone                              | mq = 4.80        |
| -                                      |                  |
| - Pianerottolo d'ingresso              | mq = 3.10        |



- **L'altezza utile** ( 2° solaio /intradosso solaio copertura) è variabile = ( Hmin= 0.80mt. , Hmax= 3.30)
- **La superficie coperta è pari a:** **MQ =167.00**
- **La superficie dei balconi è pari a:** **MQ =17.00**  
( vedi allegati: foto comune di Caulonia e planimetria Piano 2° Mansardato );

**2) - Terreno ubicato in località Foresta, catastralmente è censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 203 di are 06.80; Reddito Dominicale €3.30 ; Reddito Agrario € 1.40 ;**

trattasi di piccolissimo appezzamento di terreno posto a lato della strada provinciale parzialmente alberato , dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 4/11/2015 l'area è destinata a **zona E2- Zona Agricola Collinare**;

nella **sottozona E2- Agricola Collinare**, tra le altre cose, è assentita la costruzione di case padronali e abitazioni di tipo unifamiliari a servizio del fondo con relativi accessori ;

I **parametri che regolano gli interventi edilizi** per la tipologia "**residenze**" sono : lft =0.03 mc/mq (indice di fabbricazione territoriale); Hf = 7.50 ml. (altezza max. fuori terra) ; Df= 10 ml. ; Dc = 10 ml. ( distanze minime dai confini e tra fabbricati);

dall'esame della cartografia regionale relativa ai vincoli di natura idrogeologia ( **PAI** = Piano Assetto Idrogeologico) la particella esecutata non risulta ricadere nelle aree vincolate per frane e/o dissesti, né è riportata per vincoli di tipo ambientali e/o archeologici; tuttavia il PRG, per come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica, indica di promuovere iniziative che non favoriscono fenomeni di erosione e/o dissesti idrogeologici.

**3) - Terreno ubicato in località Foresta, catastralmente è censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 243 di are 38.00 Ente Urbano;**

questa unità immobiliare catastralmente non esiste autonomamente essendo diventata corte dell'immobile su di esso edificato ;

per completezza riporto i **parametri urbanistici dell'area di corte e di sedime** , dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 4/11/2015 l'area è destinata a **zona E2- Zona Agricola Collinare**;

nella **sottozona E2- Agricola Collinare**, tra le altre cose, è assentita la costruzione di case padronali e abitazioni di tipo unifamiliari a servizio del fondo con relativi accessori ;

I **parametri che regolano gli interventi edilizi** per la tipologia "**residenze**" sono : lft =0.03 mc/mq (indice di fabbricazione territoriale); Hf = 7.50 ml. (altezza max. fuori terra) ; Df= 10 ml. ; Dc = 10 ml. ( distanze minime dai confini e tra fabbricati);

dall'esame della cartografia regionale relativa ai vincoli di natura idrogeologia ( **PAI** = Piano Assetto Idrogeologico) la particella esecutata non risulta ricadere nelle aree vincolate per frane e/o dissesti, né è riportata per vincoli di tipo ambientali e/o archeologici; tuttavia il PRG, per come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica, indica di promuovere iniziative che non favoriscono fenomeni di erosione e/o dissesti idrogeologici.



### **Quesito n.9:**

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; ove non risulti possibile accedere all'immobile informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica

### **Comune di Roccella – RC-**

**Unità Immobiliare ubicata in via Giardini n. 10 scala B int. 1**, catastalmente censito sul foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT - A3 -cl 3- vani 7,

l'unità immobiliare è **occupata da terzi** ma accessibile, in particolare dalla ex moglie, comproprietaria per  $\frac{1}{2}$ , e i tre figli degli stessi comproprietari.

**Unità immobiliare ubicata in via Giardini n.10, scala B, int. 22**, foglio di mappa n.40 particella n.141 sub.22 – p. S1; C/6 cl2 mq 30;

l'unità immobiliare è **occupata da terzi** ma accessibile, in particolare dalla ex moglie, comproprietaria per  $\frac{1}{2}$  con l'esecutato, e i tre figli degli stessi.

### **Comune di Grotteria – RC-**

L'unità immobiliare è **ubicata in Grotteria Mare, snc**, catastralmente censita sul foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT; C/1 cl 1 mq 156 al netto della parte abusiva di mq 10;

l'unità immobiliare non è **occupata da terzi** ed è accessibile.

### **comune di Caulonia –RC-**

- 1) - **Fabbricato ubicato in località Foresta del comune di Caulonia, snc, in Corso di Costruzione**, catastalmente è censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2;

L'immobile è libero ed accessibile ed è in possesso dei proprietari;

- 2) - **Terreno ubicato in località Foresta del comune di Caulonia**, catastalmente è censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 203;

L'immobile è libero ed accessibile ed è in possesso dei proprietari.

- 3) - **Terreno ubicato in località Foresta**, catastalmente è censito sul **foglio di mappa n.93 particella n. 243 di are 38.00 Ente Urbano;**

quest'area costituisce la corte del fabbricato n. 1.





### **Quesito n.10:**

previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto, in caso di abuso edilizio, accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

### **Comune di Grotteria – RC-**

**L'unità immobiliare ubicata in Grotteria Mare , snc, catastalmente censita sul foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT; C/1 cl 1 mq 156**

**Presenta un abuso edilizio per un ampliamento di mq 10 ( solo per l'unità oggetto di esecuzione) corrispondente a una volumetria di MC.33, realizzato mediante lo spostamento del muro di tamponamento del lato nord – est sul balcone già previsto nel progetto autorizzato ; questo tipo di abuso è esteso anche al sub adiacente, di proprietà di terzi, con il quale esso forma un'unica superficie commerciale, come prima relazionato, ed è stato realizzato, stando alla documentazione in mio possesso acquisita all'ufficio tecnico del comune, dopo la data del collaudo depositato all'ex Genio Civile in data 14/04/2005 prot. 557 prat. N. 687.**

Agli atti del comune non risulta depositata nessuna istanza di sanatoria.

L'abuso non rientra nelle opere insuscettibili di sanatoria ( legge n°.47/85, art.32)

L'abuso non rientra nelle opere insuscettibili di sanatoria ( legge n°.47/85, art.33)

L'istanza di sanatoria è proponibile da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 (T.U. EDILIZIA) e alla vigente legislazione urbanistica della regione Calabria.

L'immobile non è soggetto a nessun tipo di vincolo;

La proponibilità dell'istanza di Sanatoria Edilizia, in base all'art. 36 del suddetto T.U. EDILIZIA, è condizionata a:

pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione più le spese di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;

sostenere le spese tecniche per l'allestimento del progetto edilizio in sanatoria per la presentazione della pratica presso il competente ufficio tecnico comunale;

il costo di tali oneri è riportato dettagliatamente di seguito :



Tabella Calcolo per la Bucalossi U.I. Grotteria:

Bucalossi

**NUOVA COSTRUZIONE NON RESIDENZIALE**

DITTA : \_\_\_\_\_ - comune di Grotteria F. n.40 Part. N.527 sub. 2

**Incremento per superficie utile abitabile (Su)**

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale (St)	Incremento (%)	Incremento per classi di superficie (%)
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
<= 95	1	10	1	0	0
> 95 --> 110	0	0	0	5	0
>110 -->130	0	0	0	15	0
>130 -->160	0	0	0	30	0
>160	0	0	0	50	0
<b>SU=</b>		<b>10</b>			<b>SOMMA --&gt; (1)</b>
					<b>0</b>

**Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (Snr)**

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
Cantinole, soffitte, locali motore	
ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0,00
Autorimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	0,00
Androni d'ingresso e porticati liberi	0,00
Logge e balconi	0,00
<b>Snr =</b>	<b>0</b>

**Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr: Su x 100	Ipotesi che ricorre	Incremento %
<=50	<input type="checkbox"/>	0
>50 --> 75	<input type="checkbox"/>	10
>75 --> 100	<input type="checkbox"/>	20
>100	<input type="checkbox"/>	30
<b>Snr: Su x 100 = 0%</b>		<b>i2</b>
		<b>0</b>

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
1	Su	Superficie utile abitabile 10
2	Snr	Superficie netta no residenziale 0
3	60% Snr	Superficie ragguagliata 0
4=1+3	Sc	Superficie complessiva 10

**Incremento per particolari e caratteristiche**

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento %
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50
		<b>i3</b>
		<b>0</b>

Classe edificio	Maggiorazione % M
I	0

**TOTALE INCREMENTI**  
i = i1 + i2 + i3

**0**

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
1	Sn	Superficie netta non residenziale
2	Sa	Superficie accessori
3	60% Sa	Superficie ragguagliata
4=1+3	St	Superficie totale non residenziale

A - Costo massimo dell'edilizia agevolata .....	=	129,11
C -Costo a mq. di costruzione maggiorato Ax(1+M:100)....	=	129,11
D - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) X C .....	=	1.291,10
D - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) X C .....	=	5%
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>=</b>	<b>64,56</b>

**Oneri di Urbanizzazione**

	SUPERFICIE	ALTEZZA	M.C.	IMPOR TO PER TIPOLOGIA	TOTALE
UNITA' NON ABITATIVE	10,00	3,30	33,00	0,95	31,35
SEMI-TERRATO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>					<b>31,35</b>

<b>TOTALE COSTO E ONERI</b>	<b>95,91</b>
<b>Diritti di Segreteria</b>	<b>516,46</b>
<b>TOTALE</b>	<b>612,37</b>



oneri per la Bucalossi : € 95.91 x2 = €191.82

costo diritto di segreteria : €516.46

**totale** €708.28

Spese ( stimate) per l'onorario del tecnico incaricato per la progettazione in Sanatoria e per l'iter presso il comune € **1000.00**

**Sommano € 1708.20 spese che graveranno sull'aggiudicatario**

A queste spese vanno aggiunte:

a) - spese per la procedura tecnica di S.c.i.a. ( Segnalazione certificata Inizio Attività) per poter realizzare il muro interno di divisione tra i due subalterni contigui;

costo min. € **600.00**

b) - spese per la realizzazione delle opere murarie di divisione :

computo metrico :

**1- dimensione parete :** lunghezza mt.24.15 x altezza mt.3.15 = superficie MQ 76.07

**2- esecuzione muratura in mattoni forati** dim. cm 12.5 x25x25 con cordolo in c.a. di irrigidimento ad altezza di mt. 2.1, compreso ponteggio:  
mq. 76.07 x €/mq 30 = € 2282.10

**3- esecuzione di intonaco tipo civile su ambedue le facciate della parete :**  
mq76.07x2x 25€/mq = €3803.50

**Sommano** €6085.60

c) - spese per il ri-accatamento dell'unità immobiliare secondo la realtà planimetria definita dal muro e dalla sanatoria della parte abusiva;

€ **450.00**

d) - spese per l'ottenimento della certificazione di agibilità dei locali;

min. € **600.00**

e) - spese per la certificazione energetica;

min. € **500.00**

le spese a) + b) + c) + d) + e) = € **7635.60** graveranno sull'aggiudicatario per ½ pari a €**3817.80**



## Comune di Caulonia –RC-

**Fabbricato ubicato in località Foresta del comune di Caulonia , snc, in corso di costruzione, catastalmente censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2;**

Il fabbricato, come descritto nei punti precedenti della relazione, risulta totalmente difforme dal progetto autorizzato .

Agli atti del comune non risulta depositata nessuna istanza di Sanatoria Edilizia .

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 4/11/2015 l'area è destinata a **zona E2- Zona Agricola Collinare;**

nella **sottozona E2- Agricola Collinare**, tra le altre cose, è assentita la costruzione di case padronali e abitazioni di tipo unifamiliari a servizio del fondo con relativi accessori ;

I **parametri che regolano gli interventi edilizi** per la tipologia **“residenze”** sono :  $I_{ft} = 0.03$  mc/mq (indice di fabbricazione territoriale);  $H_f = 7.50$  ml. (altezza max. fuori terra) ;  $D_f = 10$  ml. ;  $D_c = 10$  ml. ( distanze minime dai confini e tra fabbricati);

dall'esame della cartografia regionale relativa ai vincoli di natura idrogeologia ( PAI = Piano Assetto Idrogeologico) la particella esecutata non risulta ricadere nelle aree vincolate per frane e/o dissesti, né è riportata per vincoli di tipo ambientali e/o archeologici; tuttavia il PRG, per come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica, indica di promuovere iniziative che non favoriscono fenomeni di erosione e/o dissesti idrogeologici; da un esame attento , pur senza ricorrere a sondaggi geologici dei luoghi, tali pericoli non sussistono per la particella esecutata ma sono evidenti per quelle nelle zone più prossime e a quote maggiori.

Per rispondere al quesito se l'immobile può essere oggetto di sanatoria edilizia va evidenziato che:

- a- geologicamente il sito non ricade nelle aree delimitate dal piano PAI ;
- b- urbanisticamente l'area, pur con le tipologie agricole, ammette la realizzazione di interventi edilizi per residenze, con le limitazioni volumetriche , di altezza e di distanze sopra indicate, in questo caso specifico i parametri dell'edificio realizzato sono:
  - altezza alla gronda  $H_f = 7.00$  ml. minore di quella massima consentita (  $H_f = 7.50$  ml ) ;
  - la distanza dai confini e tra fabbricati è maggiore di quella minima richiesta (  $D_f = D_c > di 10$  ml.);
- c- la volumetria del manufatto esecutato è enormemente superiore a quella spettante alla superficie dell'area a disposizione, per cui per poter proporre un progetto edilizio in sanatoria è essenziale procurarsi la volumetria mancante, operazione commerciale costosa ma possibile ;

pertanto in base a quanto sopra si può concludere affermando che:

-Agli atti del comune non risulta depositata nessuna istanza di sanatoria.

-L'abuso non rientra nelle opere insuscettibili di sanatoria ( legge n°.47/85, art.32)

-L'abuso non rientra nelle opere insuscettibili di sanatoria ( legge n°.47/85, art.33)

-L'istanza di sanatoria è proponibile da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art.46 c.5 D.P.R. 380/2001 (T.U. EDILIZIA) e alla vigente legislazione urbanistica della regione Calabria.

- L'immobile non è soggetto a nessun tipo di vincolo;



-La proponibilità dell'istanza di Sanatoria Edilizia, in base all'art. 36 del suddetto T.U. EDILIZIA, è subordinata a:

pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ( Bucalossi ) più le spese di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;

pagamento delle spese per reperire, sul mercato immobiliare locale, la necessaria volumetria urbanistica necessaria ed indispensabile ;

pagamento delle spese tecniche per l'allestimento del progetto edilizio in sanatoria per la presentazione della pratica sia presso il competente ufficio tecnico comunale sia presso la struttura tecnica della regione Calabria ( ex Genio Civile);

il costo complessivo di tali oneri è riportato dettagliatamente di seguito :

a) - Oneri Bucalossi : € 6329.92 x 2 = € 12659.84

Diritti di segreteria € 516.46

---

Totale € 13176.30

b) - Approvvigionamento diritti Urbanistici ( volumetria) per presentare l'istanza di Sanatoria:

Piano terra ( incluso porticato) : mq 291.40 x 3.30 mt. = Mc 961.62

Piano primo ( escluso terrazza) : mq 173.20 x 3.20 mt. = Mc 554.24

Mansarda non considerata : Mc =0

Totale volumetria necessaria Mc 1515.86

Terreno agricolo necessarie a generare tale volumetria : Mq 50528.60

**Costo stimato** per l'acquisizione dei diritti volumetrici ( più oneri di registrazione) :

50528.60mq x €/mq 0.50 = € 25264.30

**c) - Spese** ( stimate) per l'onorario del professionista per la progettazione in sanatoria ( comune e ex Genio Civile) , compreso il piano mansardato:

n. 3 piani x € 5000 /piano = € 15000.00

**Somma a)+ b) + c) = € 53440.60 (che graverà in quota parte ½ sull'aggiudicatario pari =)**



Tabella Calcolo Oneri per la Bucalossi U.I. Caulonia

Bucalossi

**NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE**

DITTA : \_\_\_\_\_ comune di Caulonia F. n.93 part. N.242 sub. n.1 - piano T-1-2

**Incremento per superficie utile abitabile (Su)**

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale (Su)	Incremento (%)	Incremento per classi di superficie (%)
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
<= 95	1	0	0	0	0
> 95 --> 110	0	0	0	5	0
>110 -->130	0	0	0	15	0
>130 -->160	0	0	0	30	0
>160	0	464,6	1	50	50
<b>SU =</b>		<b>464,6</b>			<b>SOMMA --&gt; (1) 50</b>

**Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (Snr)**

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
Cantine, soffitte, locali motore	
ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0,00
Autonimesse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	0,00
Androni d'ingresso e porticati liberi	0,00
Logge e balconi	161,00
<b>Snr =</b>	<b>161</b>

**Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale**

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr: Su x 100	Ipotesi che ricorre	Incremento %
<=50	<input type="checkbox"/>	0
>50 --> 75	<input type="checkbox"/>	10
>75 --> 100	<input type="checkbox"/>	20
>100	<input type="checkbox"/>	30

Snr:Su x 100 =34%

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
1	Su	Superficie utile abitabile 464,6
2	Snr	Superficie netta no residenziale 161
3	60% Snr	Superficie ragguagliata Superficie complessiva 96,6
4=1+3	Sc	561,2

**Incremento per particolari e caratteristiche**

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento %
0	<input type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

Classe edificio	Maggiorazione % M
X	45

**SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI**

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
1	Sn	Superficie netta non residenziale
2	Sa	Superficie accessori
3	60% Sa	Superficie ragguagliata Superficie totale non residenziale 0
4=1+3	St	0

A - Costo massimo o dell'edilizia agevolata .....	=	129,11
C -Costo a mq. di costruzione maggiorato Ax(1+M:100)....	=	187,21
D - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) X C .....	=	105.061,97
D - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) X C .....	=	5%
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>=</b>	<b>5.253,10</b>

**Oneri di Urbanizzazione**

	SUPERFICIE	ALTEZZA	Mc.	IMPORTO PER TIPOLOGIA	TOTALE
UNITA' ABITATIVE p1	291,00	3,30	960,30	0,95	912,29
UNITA' ABITATIVE p1	173,20	3,20	554,24	0,95	164,54
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>					<b>1.076,83</b>
<b>TOTALE COSTO E ONERI</b>					<b>6.329,92</b>
<b>Diritti di Segreteria</b>					<b>516,46</b>
<b>TOTALE</b>					<b>6.846,38</b>

### **Quesito n. 10 bis:**

precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;

**Gli Immobili** oggetto di esecuzione sono liberi da locazioni, canoni, livelli, servitù, ad eccezione di quanto specificato per le unità immobiliari nel comune di Roccella I. (**U. I. ubicata in via Giardini n. 10 scala B int. 1**, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT - A3 -cl 3- vani 7, e **U.I. ubicata in via Giardini n.10, scala B, int. 22**, foglio di mappa n.40 particella n.141 sub.22 – p. S1; C/6 cl2 mq 30 ) che sono abitati dalla ex moglie dell'esecutato ( comproprietaria per ½ ) e dai figli degli stessi comproprietari , per come individuati nel quesito n.9.

### **quesito n. 11:**

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

i fabbricati oggetto di esecuzione non hanno vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

### **quesito n. 12:**

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;

Gli Immobili oggetto di esecuzione:

- non hanno altre formalità tranne quelli riportati nel quesito n. 3;

- non hanno particolari vincoli;

-per gli immobili ubicati nel comune di Roccella I. esiste gravame di natura condominiale , comunicatomi con fax in data 11-01-2016 dall'amministratore del condominio riferiti alla chiusura della contabilità del **31/12/ 2014**, per come segue:

U. I. ubicata in via Giardini n. 10 scala B int. 1, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT - A3 -cl 3- vani 7, **€1036.69** ;

U.I. ubicata in via Giardini n.10, scala B, int. 22, foglio di mappa n.40 particella n.141 sub.22 – p. S1; C/6 cl2 mq 30 **€ 153.15**.

### **quesito n. 13:**

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

per gli immobili oggetto di esecuzione:

- non ho avuto evidenza da parte dei responsabili degli uffici interessati di altre formalità tranne quelli riportati nel quesito n. 3 e quelli del quesito n. 12;

-essi non hanno particolari vincoli ;

- esiste gravame di natura condominiale soltanto per gli immobili ubicati nel comune di Roccella I., comunicato dall'amministratore del condominio a chiusura della contabilità 31/12/ 2014, per come



riportato al quesito n.12, detti gravami seguiranno l'immobile e quindi graveranno sull'acquirente in quota parte di 1/2.

#### **quesito n. 14:**

determini il valore commerciale degli immobili ( se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, **esprimendo 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 ( I prezzi) per ciascun lotto ( es. quota di 1/1 sul diritto di 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);**

#### **Stima del Valore Commerciale degli Immobili:**

##### **A) - Comune di Roccella – RC-**

1) - **Unità Immobiliare ubicata in via Giardini n. 10 scala B int. 1**, catastalmente censito sul foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT - A3 -cl 3- vani 7;

per la valutazione di questo immobile si terrà conto che:

-il comune di ubicazione,Roccella Ionica, è uno dei luoghi più rinomati turisticamente a livello nazionale, socialmente tra i più attrezzati e tranquillo della Calabria, collegato ottimamente alle infrastrutture viarie, tra i pochissimi nella regione premiato da molti anni consecutivi con la prestigiosa Bandiera Blu per la qualità della vita ;

- della particolare posizione pregiata dell'immobile ;

- dell'esposizione soleggiata dell'unità immobiliare e della sua vetustà ( è stato costruito all'inizio degli anni 90 del secolo scorso quindi ha meno di 25 anni);

- è rifinito con materiali di qualità ed è dotato di tutti i confort compreso la climatizzazione dell'aria canalizzata distribuita con controsoffittature in cartongesso ;

- l'altezza utile interna è di mt. 2.90;

- non ha il certificato di abitabilità ( spesa min. **€600.00**);

- non ha la certificazione energetica ( spesa min. **€500.00**);

- della congiuntura negativa per il mercato immobiliare .

Per tutte le considerazioni sopra elencate e per quanto determinato precedentemente in questa relazione si può determinare il valore di questa unità immobiliare per come segue:

- La superficie coperta commerciale è pari mq = 126.50
- La superficie balconata totale commerciale è mq =  $18.50/3 = 06.17$  mq
- **La superficie TOTALE commerciale è pari a mq = 126.50 + 06.17 = MQ 132.67**

I prezzi di mercato per ogni Metro Quadrato di superficie nelle compravendite nel comune di Roccella variano tra da un minimo di € 1000.00 /mq ad un massimo di €/mq 1300.00, per l'immobile in oggetto , tenuto conto di quanto sopra esposto, **può essere stabilito in €/mq 1100.00;**

- il prezzo unitario è stato determinato tenendo in conto della mancanza delle certificazioni di agibilità ed energetica con le relative spese da sostenere.





pertanto il valore dell'intera unità sarà determinato:

**Calcolo del valore commerciale:**

La superficie TOTALE = **MQ 132.67 x €/mq 1100.00 = Valore totale € 145937.00**

Il valore pari a ½ spettante all'esecutato è : € 72968.50

2) - **Unità immobiliare ubicata in via Giardini n.10, scala B, int. 22**, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 p. S1; C/6 cl2 sup. 30 mq ;

questa unità immobiliare è un accessorio di quella descritta alla lettera a) di cui è il garage, utilità molto apprezzata da chi possiede una macchina ,specie se di valore, pertanto sono valide le considerazioni sopra esposte; tenendo conto che l'altezza utile netta è pari a mt. 2.60 ;

il valore di questa unità si può determinare considerando i prezzi medi del mercato immobiliare per queste tipologie di immobili che vanno da un minimo di €/mq 800.00 a un max. di €/mq 1000.00 ; per unità, tenendo conto dell'altezza utile,ritengo congruo il **prezzo unitario pari a €/mq 800.00;** il **prezzo unitario è stato determinato** tenendo in conto della mancaza delle certificazioni di agibilità ed energetica con le relative spese da sostenere.

pertanto il valore dell'intera unità sarà determinato :

**calcolo del valore commerciale:**

La superficie TOTALE **MQ 30.0 x €/mq 800. 00 = Valore totale € 24000.00**

Il valore pari a ½ spettante all'esecutato è : € 12000.00

**B) - Comune di Grotteria – RC-**

**Unità immobiliare ubicata in Grotteria Mare ( detta Marcinà inf.) , snc , foglio di mappa n.45 particella n. 527 sub.2 PT; C/1 cl.1 **sup.156 mq** ( superf. Reale mq.166);**

per la valutazione dell'immobile in oggetto va considerato quanto segue :

- è ubicato in una zona strategica dal punto di vista commerciale perché è in un nodo stradale importantissimo ed ha una eccezionale facilità di accesso e di parcheggio;
- è un immobile la cui costruzione strutturale risale a 2005 ed è ancora in costruzione ( all'interno),per come descritto in precedenza;
- ha finiture di ottima qualità con infissi ad ampie vetrate , tipiche dei negozi commerciali di lusso;
- manca dell'impiantistica ed ha i problemi, con i relativi costi, stimati e contabilizzati nei punti precedenti ( quesito n. 10) ;
- il mercato immobiliare ha una congiuntura negativa molto importante anche se gli indicatori economici recenti danno segno di un inversione di tendenza del mercato.



In virtù di tutto questo è possibile valutare l'unità immobiliare facendo riferimento a parametri da me assunti in zona e a conoscenza diretta del mercato immobiliare locale, tali indicatori mi consentono di stabilire un prezzo unitario pari € 1250.00/mq al netto delle carenze sopra citate ;

- nella valutazione terrò conto della superficie abusivamente realizzata ( mq 10 ) ;
- nel prezzo di stima non terrò conto delle spese di sanatoria edilizia sopra quantizzate nel quesito n.10 che dovranno essere detratte all'aggiudicatario in quota parte pari a ½ ;
- nel prezzo di stima non terrò conto delle spese necessarie alla realizzazione del muro di separazione sopra né di quelle per riaccatastare l'immobile, tutte quantizzate nel quesito n.10 , che dovranno essere detratte all'aggiudicatario in quota parte pari a ½ ;
- il prezzo unitario è stato determinato tenendo in conto dello stato di avanzamento dei lavori di finitura dell'immobile e , quindi, anche della mancanza delle certificazioni di agibilità ed energetica con le relative spese da sostenere.

In base alle considerazioni essenziali sopra elencate il valore dell'intera unità sarà così determinato :

**calcolo del valore commerciale:**

La superficie TOTALE :

**MQ 156.00 + mq 10.00 = 166.00 x €/mq 1250. 00 = € 207500.00 Valore totale**

**Il valore pari a ½ spettante all'esecutato è : € 103750.00 .**

**A questo vanno detratte le spese che graveranno sull'aggiudicatario per ½ (pari a €3817.80)**

**C) - Comune di Caulonia –RC-**

**1) Fabbricato ubicato in località Foresta, snc, in corso di costruzione, catastalmente è censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1 - piani T-1-2;**

questo immobile da periziare è in una condizione particolare infatti esso risulta inequivocabilmente in uno stato di difformità totale rispetto al progetto approvato dalle competenti autorità, oltre che per questioni temporali di validità del permesso di costruire ( entro un anno si devono iniziare i lavori ed entro tre anni si devono completati salvo la possibilità di chiedere una proroga di un ulteriore anno ), quindi esso è abusivo ! Per questo **la sua valutazione è condizionata dal fatto che sarà obbligatoriamente oggetto di una pratica di sanatoria edilizia sia urbanistica che sismica,** pratica che con normali capacità professionali può avere un esito favorevole , salvo modifiche alle normative vigenti , sempre da tenere in debito conto, visto che il settore urbanistico ha spesso delle norme che scaturiscono dalla emotività popolare e politica generata da eventi naturali più che da considerazioni di seria e oculata pianificazione urbanistica.

Per questo motivo per periziare il valore di questo bene immobiliare si è tenuto conto che:

- la posizione dell'immobile non è in zona residenziale ma trovasi in zona isolata e di tipo agricola;
- la zona non ha un servizio fognario ed è distante dalle zone urbanizzate, anche se è adiacente ad una strada provinciale ed è servita da elettricità, acqua pubblica,etc.;
- è ancora ,di fatto , un cantiere edile nel quale i lavori sono sospesi da tempo , infatti l'immobile è quasi ultimato al piano 2° ( mansardato) mentre ai piani inferiori ( p T , p1° ) è allo stato strutturale (pilastri , scale e solai ), per come dettagliatamente descritto nei quesiti precedenti;



- NON si terrà conto del fatto che il manufatto ha una corte di Mq 3800 che scaturita dall'accatastamento dell'immobile, per come descritto al quesito n. 5 , corte che sarà valutata separatamente.
- per stabilire il prezzo unitario prenderò come riferimento il valore di mercato che immobili simili, allo stato rustico, ( la compravendita di immobili allo stato di RUSTICO è molto frequente ) hanno nel territorio comunale di Caulonia, specie nelle zone rurali;
- il secondo piano ( mansardato) anche se al suo interno è quasi completamente finito (gli impianti sono da completare , mancano gli infissi interni e i sanitari ) **non è un piano a sé stante** e utilizzabile indipendentemente dagli altri, ma è di fatto "accessorio" dei piani sottostanti , perché vi si accede attraversando gli altri due piani ancora allo stato rustico;
- l'intero stabile ha la copertura completamente realizzata e rifinita con tegole a coppo tipo portoghesi;
- il costo del telaio di fondazione e dei corpi scala ( due distinti e separati ma interni alla struttura) è considerato nel prezzo unitario di stima;
- la superficie dei balconi del mansardato sono definiti e sarà considerata a 1/3 dell'intero;
- la superficie dell'ipotizzato portico del PT e dell'ipotizzata terrazza del 1° P non sono definite e saranno computate come superficie rustica ;
- nel prezzo di stima **non terrò conto delle spese di sanatoria edilizia** sopra quantizzate nel quesito n.10 , che dovranno essere detratte all'aggiudicatario in quota parte pari a ½ ;
- per quanto esposto ritengo che il **valore più congruo per ciascun piano** si possa determinare con i parametri unitari seguenti:

valore unitario porzione allo stato rustico: € /mq 450.00

valore unitario piano mansardato: € /mq 800.00

#### **calcolo del valore commerciale:**

##### Piano Terra

La superficie coperta piano terra ( compreso porticato) : MQ = 291.40

$$\text{Mq } 291.40 \times \text{€ /mq } 450.00 = \text{€ } \underline{\underline{131130.00}}$$

##### Piano Primo

La superficie coperta piano primo (compreso terrazza) : MQ = 334.00

$$\text{Mq } = 334.00 \times \text{€ /mq } 450.00 = \text{€ } \underline{\underline{150300.00}}$$

##### Piano 2° Mansardato

- La superficie coperta piano 2° mansardato : MQ =167.00
- La superficie dei balconi del mansardato: MQ = 17.00 /3 = Mq 5 .70

$$\text{MQ } =167.00 + \text{Mq } 5 .70 = \text{Mq } 172.70 \times \text{€ /mq } 800.00 = \text{€ } \underline{\underline{138160.00}}$$

---

**Totale valore stimato per il PT +P1°+P2° mansardato è** **€ 419590.00**



Il valore pari a ½ spettante all'esecutato è : € 209795.00

A questo vanno detratte le spese che graveranno sull'aggiudicatario per ½ (pari a €26720.30)

**2) Terreno ubicato in località Foresta**, catastalmente è censito sul **foglio di mappa n.93 particella n. 203** di are 06.80 sem. arb. ;

trattasi di piccolissimo appezzamento di terreno posto a valle dell'adiacente strada provinciale, è poco alberato e sono anche quasi secchi , esso può definirsi pianeggiante ed ha una forma molto irregolare, dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 4/11/2015 l'area è destinata a **zona E2- Zona Agricola Collinare**;

nella **sottozona E2- Agricola Collinare**, tra le altre cose, **è assentita la costruzione di case padronali e abitazioni di tipo unifamiliari a servizio del fondo con relativi accessori** ;

I **parametri che regolano gli interventi edilizi** per la tipologia "**residenze**" sono : lft =0.03 mc/mq (indice di fabbricazione territoriale); Hf = 7.50 ml. (altezza max. fuori terra) ; Df= 10 ml. ; Dc = 10 ml. ( distanze minime dai confini e tra fabbricati);

dall'esame della cartografia regionale relativa ai vincoli di natura idrogeologia ( PAI = Piano Assetto Idrogeologico) la particella eseguita non risulta ricadere nelle aree vincolate per frane e/o dissesti, né è riportata per vincoli di tipo ambientali e/o archeologici; tuttavia il PRG, per come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica, indica di promuovere iniziative che non favoriscono fenomeni di erosione e/o dissesti idrogeologici; da un esame attento , pur senza ricorrere a sondaggi geologici dei luoghi, tali pericoli non sussistono per la particella eseguita ma sono evidenti per quelle poste nelle zone più prossime e a quote maggiori.

Per tale appezzamento,utilizzabile solo per scopi agricoli, il prezzo unitario di stima è quello delle contrattazioni commerciali di zona per i terreni agricoli posti in adiacenza alla strada principale ( in questo caso la strada provinciale), questo valore oscilla da un **minimo di €/mq 5.00 ad un max di €/mq 20.00** , in questo caso ,per come si vede anche dall'allegata foto estrapolata da Google Earth essa non ha nessun pregio, ed inoltre ha ridottissima superficie, pertanto ritengo che il prezzo di stima corretto possa essere pari a **€/mq = 10.00** ;

calcolo del valore commerciale:

superficie mq 680 x €/mq = 10.00 = € 6800.00

Il valore pari a ½ spettante all'esecutato è : € 3400.00

**4) - Terreno ubicato in località Foresta**, catastalmente è censito sul **foglio di mappa n.93 particella n. 242** di are 38.00 Ente Urbano;

questa unità immobiliare , per come relazionato nei quesiti precedenti, non ha più una sua identità catastale autonoma , essendo diventato corte dell'immobile su di esso edificato ;



tuttavia per la sua vastità **ritengo necessario** fornire al sig. **G.E.** il **valore di mercato a se stante di quest'area , pari a mq 3800.00** , comprendente la superficie **di SEDIME** dell'immobile di cui al punto n. 1 sopra periziato, **che è di mq 350.0**, affinché venga utilizzato autonomamente nella procedura in atto, motivo per il quale esso **non è stato incluso nel prezzo di stima dell'immobile** predetto; pertanto procederò ad esaminarlo e periziarlo come terreno agricolo quale è :

dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune in data 4/11/2015 l'area è destinata a **zona E2- Zona Agricola Collinare**;

nella **sottozona E2- Agricola Collinare**, tra le altre cose, **è assentita** la costruzione di case padronali e abitazioni di tipo unifamiliari a servizio del fondo con relativi accessori ;

I **parametri che regolano gli interventi edilizi** per la tipologia **“residenze”** sono : lft =0.03 mc/mq (indice di fabbricazione territoriale); Hf = 7.50 ml. (altezza max. fuori terra) ; Df= 10 ml. ; Dc = 10 ml. ( distanze minime dai confini e tra fabbricati);

essendo adiacente alla strada provinciale e collocato nella parte a monte di essa , con una superficie di 3800 mq ( compreso la parte di superficie “ sedime” dell'immobile di mq350), pochissimo alberata;

il prezzo unitario di stima per la particella in oggetto, tra il range dei valori di mercato per appezzamenti simili oscillanti tra **min. di €/mq 5.00 ad un max di €/mq 20.00** , può essere senz'altro scelto il **prezzo massimo di €/mq 20.00** , pertanto si ha:

**calcolo del valore commerciale:**

superficie corte ( al netto di quella di sedime)	<b>mq 3450 x €/mq 20.00 =</b>	<b>€ 69000.00</b>
<u>superficie di sedime</u>	<u><b>mq 350 x €/mq 20.00 =</b></u>	<u><b>€ 7000.00</b></u>
<b>totale</b>	<b>mq 3800 x€/mq20.00 =</b>	<b>€76000.00</b>

**Il valore pari a ½ spettante all'esecutato è : € 38000.00**

**A giudizio del sottoscritto E' INDISPENSABILE procedere alla formazione di **LOTTE**, esattamente si propone di formare **n. tre LOTTI**.**

Il motivo di tale convincimento sta nel fatto che ci sono tre realtà immobiliari molto diverse tra loro e in tre comuni diversi, più precisamente:

- 1** L'immobile sito nel comune di Grotteria è di tipo commerciale con problematiche di natura Urbanistica;
- 2** Gli immobili ubicati nel comune di Roccella I. sono di tipo Residenziali;
- 3** Gli immobili collocati nel comune di Caulonia sono in una zona rurale, di natura e tipologia ad uso agricolo anche se residenziale, i manufatti sono in corso di costruzione con problematiche importanti di natura urbanistica .



**Sottopongo , quindi, all'attenzione del G.E. il seguente prospetto di formazione dei LOTTI:**

**1° LOTTO :**

**Comune di Grotteria – RC-**

**Quota pari a ½** sul diritto di proprietà l bene destinato a MAGAZZINO COMMERCIALE (in corso di costruzione , con un ampliamento pari a mq10 da regolarizzare) ubicato nel comune di **Grotteria – RC-** in località **Grotteria Mare (detta anche Marcinà inferiore) , snc**, in catasto censita sul foglio di mappa **n.45 particella n. 527 sub.2 PT; C/1- cl 1- mq 156, (superficie reale mq 166.00),**

prezzo dell'intero : \_\_\_\_\_ € 207500.00

**prezzo della quota pari a ½ spettante all'esecutato : € 103750.00**

**A questo vanno detratte le spese che graveranno sull'aggiudicatario per ½ (pari a €3817.80).**

**2° LOTTO :**

**Comune di Roccella I. – RC-**

Immobile n. 1) - **Quota pari a ½** sul diritto di proprietà del bene destinato Appartamento per civile abitazione , posto al piano terra rialzato , completamente rifinito, composto da: n. 3 camere letto, n. 2 bagni,n.1 salone, n. 1 cucina , n.1. ripostiglio, n.1 corridoio, n.2 balconi , ubicato nel comune di Roccella Ionica – RC- via Giardini n. 10 scala B int. 1, in catasto censito sul foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15- PT - A3 -cl 3- vani 7; di Mq 132.67 (superficie coperta più 1/3 dei balconi).

prezzo dell'intero : € 145937.00

**prezzo della quota pari a ½ spettante all'esecutato : € 72968.50**

Immobile n. 2) - **Quota pari a ½** sul diritto di proprietà sul bene destinato a Box Auto posto a piano seminterrato ubicato nel comune di Roccella Ionica in via Giardini n.10, scala B, int. 22, foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22 p. S1; C/6 cl2 sup. 30 mq ;

prezzo dell'intero \_\_\_\_\_ € 24000.00

**prezzo della quota pari a ½ spettante all'esecutato € 12000.00 .**

**3° LOTTO :**

**Comune di Caulonia – RC-**

Immobile n. 1) - **Quota pari a ½** sul diritto di proprietà del bene destinato ad Abitazione in zona Rurale, composta da PT-P1°- P2° Mansardato- , si precisa che i tre piani formano un'unica



unità immobiliare indivisibile avente il piano Terra e il Piano 1° allo stato rustico ( pilastri, soletta e scala) mentre il piano mansardato è in corso di costruzione ma quasi ultimato, ed è composto da : n.3 camere , n.1 bagno, n.1 salone , n. 2 balconi, ha una corte di mq 3450 non inclusa nel prezzo di vendita ma è quantizzata separatamente , l'unità è in totale difformità urbanistica ed è ubicato nel comune di Caulonia RC – in località foresta snc, al catasto è censito sul foglio di mappa n.93 particella n. 242 sub.1- piani T-1-2, la superficie complessiva è di Mq 719.10 .

prezzo dell'intero € 419590.00

**prezzo della quota pari a ½ spettante all'esecutato € 209795.00 .**

**A questo vanno detratte le spese che graveranno sull'aggiudicatario per ½ (pari a €26720.30)**

Immobile n. 2) - Quota pari a ½ sul diritto di proprietà del bene destinato Terreno agricolo di natura seminativa arborata, allo stato pressoché incolto, urbanisticamente agricolo zona E- sottozona E2 – Agricola collinare , ubicato nel comune di Caulonia – RC- località Foresta, in catasto censito al foglio di mappa n.93 particella n. 203 di are 06.80 sem. arb. ,\_superficie mq 680;

prezzo dell'intero € 6800.00.

**prezzo della quota pari a ½ spettante all'esecutato € 3400.00 .**

Immobile n. 3) - Quota pari a ½ sul diritto di proprietà del bene destinato Terreno agricolo, allo stato, urbanisticamente agricolo zona E- sottozona E2 – Agricola collinare , ubicato nel comune di Caulonia – RC- località Foresta, in catasto censito al foglio di mappa n.93 particella n. 242 di are 38.00 ENTE URBANO , esso è, di fatto la corte dell'immobile n. 1 su di esso insistente , la superficie è mq 3450 più la superficie di mq 350 che l'area del fabbricato suddetto;

prezzo dell'intero € 76000.00.

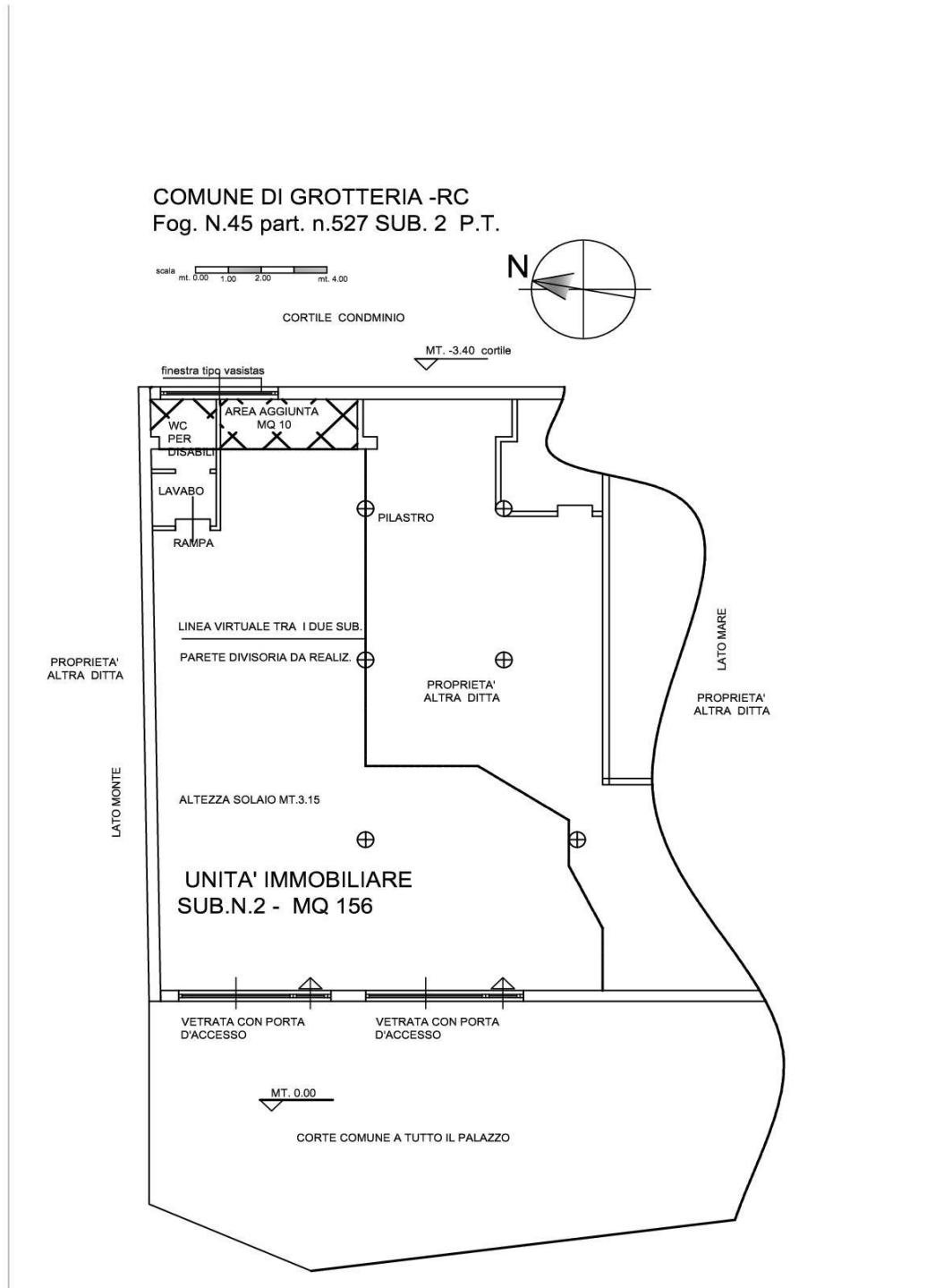
**prezzo della quota pari a ½ spettante all'esecutato € 38000.00 .**



**quesito n. 15:**

per i fabbricati, rediga le PIANTE PLANIMETRICHE;

**Comune di Grotteria –RC- località Grotteria Mare**

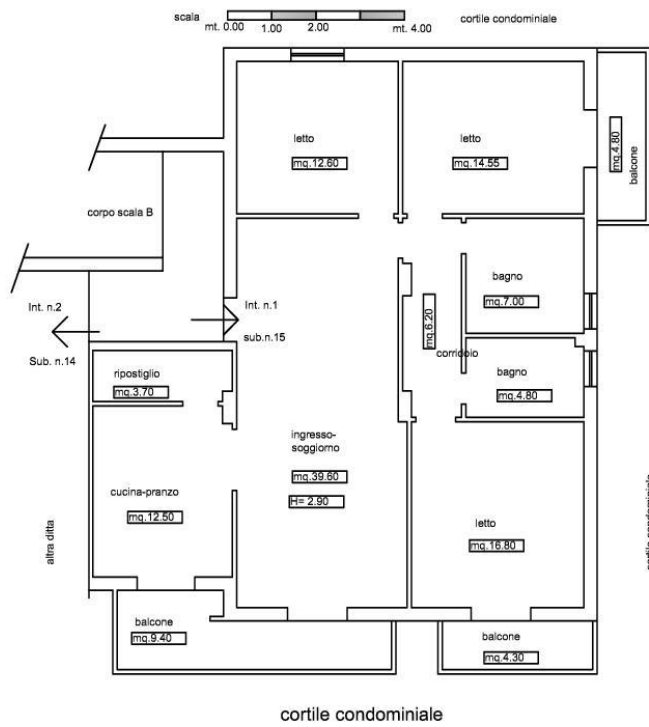




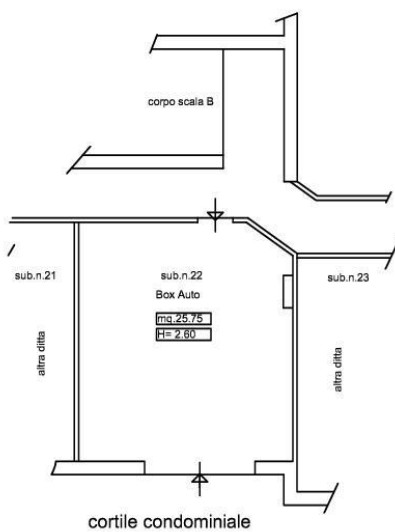
**Comune di Roccella – RC- via Giardini n. 10 scala B**

Comune di Roccella I. -RC  
Fog. n. 40 part. n.141 sub.15 int.1

Appartamento per Civ. Abit.  
Sup. coperta mq.126.50 H= 2.90 mt.  
Sup. balconata mq.18.50



Comune di Roccella I. -RC  
Fog. n. 40 part. n.141 sub.22  
Box Auto  
Sup. coperta mq.28.50 H= 2.60 mt.

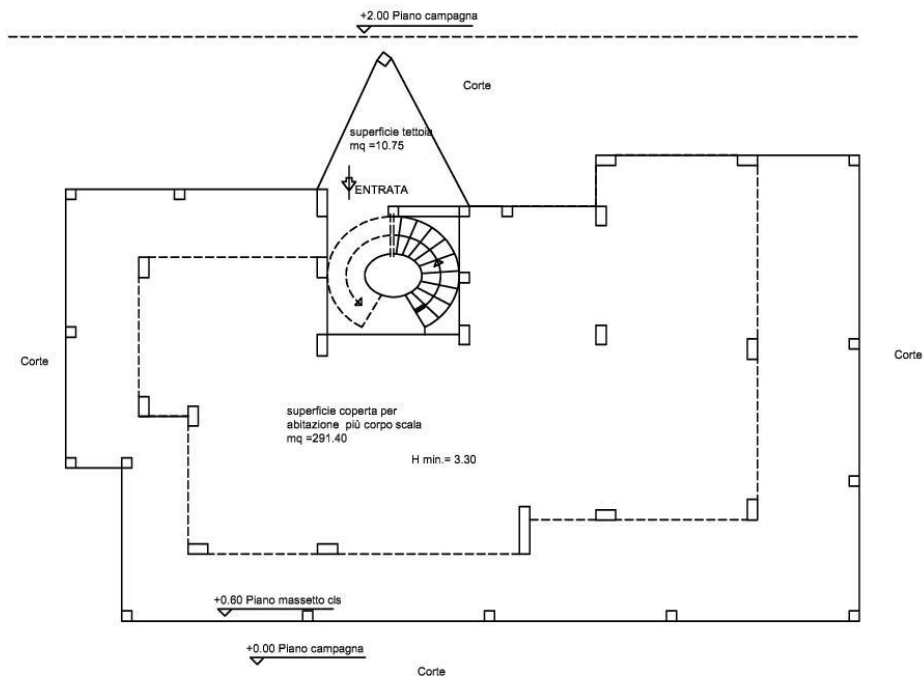
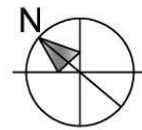


# Comune di Caulonia -RC Foglio n.93 part. n.242 sub.1

## PIANO TERRA SOLO STRUTTURA

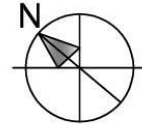
superficie totale 1° solaio  
mq =304,15

scala  
mt. 0,00 1,00 2,00 mt. 4,00



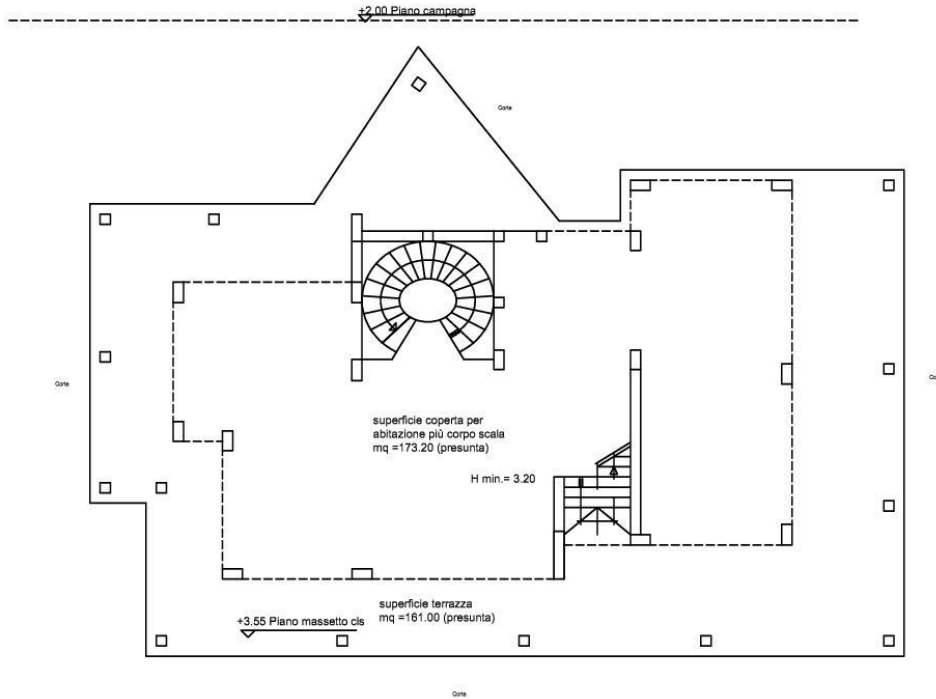
Comune di Caulonia -RC  
Foglio n.93 part. n.242 sub.1

PIANO PRIMO  
SOLO STRUTTURA



superficie totale 2° solaio  
mq =334.20

scale  
mt. 0.00 1.00 2.00 mt. 4.00

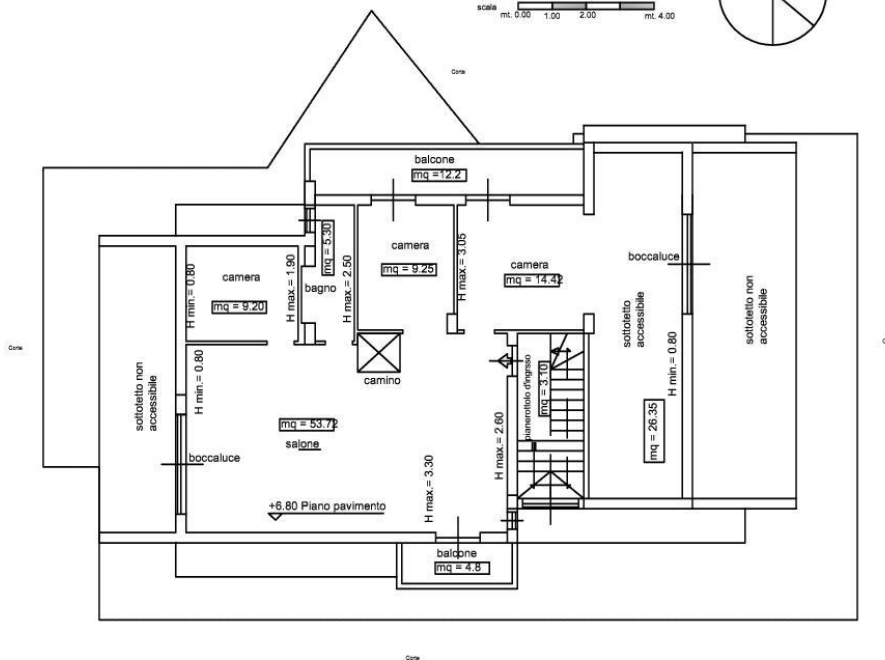
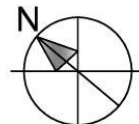


Comune di Caulonia -RC  
Foglio n.93 part. n.242 sub.1

PIANO SECONDO MANSARDATO  
PARZIALMENTE FINITO

superficie totale accessibile  
mansardato mq = 167.70

scale mt. 0.00 1.00 2.00 mt. 4.00



**quesito n. 16:**

indichi se e quali beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili a IVA

Gli immobili eseguiti che si andranno a trasferire **NON SONO** assoggettabili ad IVA .

**quesito n. 17:**

dia conto dell'eventuale necessità di procedere alla allegazione della **certificazione energetica**;

Per **gli immobili** ubicati nel comune di **Roccella Ionica – RC-**

- via Giardini n. 10 scala B int. 1, in catasto censito sul foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.15-PT - A3 –
- via Giardini n. 10 scala B , in catasto censito sul foglio di mappa n.40 particella n. 141 sub.22- P S1 C6 –cl2-

**è necessario procedere all'allegazione della certificazione energetica .**

Per **gli immobili** posti nei comuni di **Grotteria** e di **Caulonia** **NON è necessario allegare la certificazione perché sono ancora in corso di costruzione .**

**Rilievi Fotografici dello stato dei luoghi degli immobili eseguiti:**

**Comune di Grotteria –RC- località Grotteria Mare**



Veduta esterna dell'edificio dove , al piano terra , è collocato il bene eseguito



Veduta esterna dell'edificio dove , al piano terra , è collocato il bene eseguito





Veduta esterna delle due vetrine e del piazzale esterno , sullo sfondo si notano i pannelli delle cassette di distribuzione dell'impiantistica



Veduta esterna delle due vetrine e del piazzale esterno del bene eseguito



Veduta Interna del bene eseguito con dettagli dello stato di finitura e dell'impiantistica



Veduta Interna del bene eseguito NOTARE CHE NON C'E' divisione con il sub. adiacente di cui è parte il bagno sullo sfondo , notare ancora i particolari della finitura e dell'impiantistica







Veduta Interna , si nota il quadro Elettrico, i Cavi ( in comune ) dell'impianto elettrico , si nota ancora CHE NON C'E' divisione con il sub. adiacente , e che ci sono le condutture per l'aria condizionata



l'infisso a Vasistas , comune con l'altro sub. , si nota CHE NON C'E' muro di divisione tra i sub., inoltre si NOTA la parte Abusiva ( quella oltre il pilastro posto sul lato sinistro )



Stessa Veduta Interna ma di lato si nota oltre all'infisso a Vasistas si NOTA la parte Abusiva ( quella tra il pilastro posto sul lato sinistro e l'infisso posto sul lato destro)



Veduta Interna del bagno disabili , si nota che mancano gli infissi , che si sono i sanitari e che è per disabili





**Comune di Roccella – RC- via Giardini n. 10 scala B**



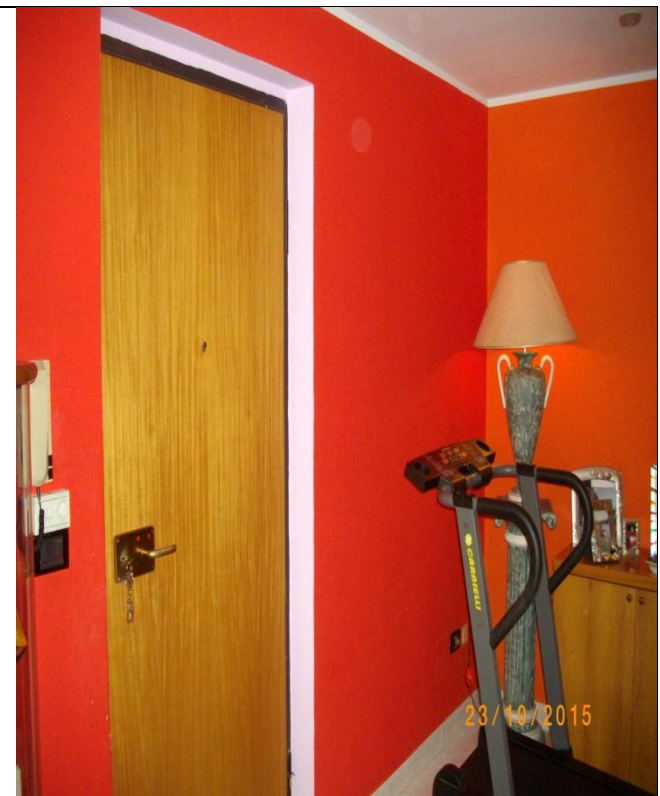
Esterno dello stabile nel quale sono collocati gli immobili esegutati ( via Giardini n. 10- scala B



Rampa di accesso al piano seminterrato nel quale è collocato uno degli immobili esegutati – Box Auto



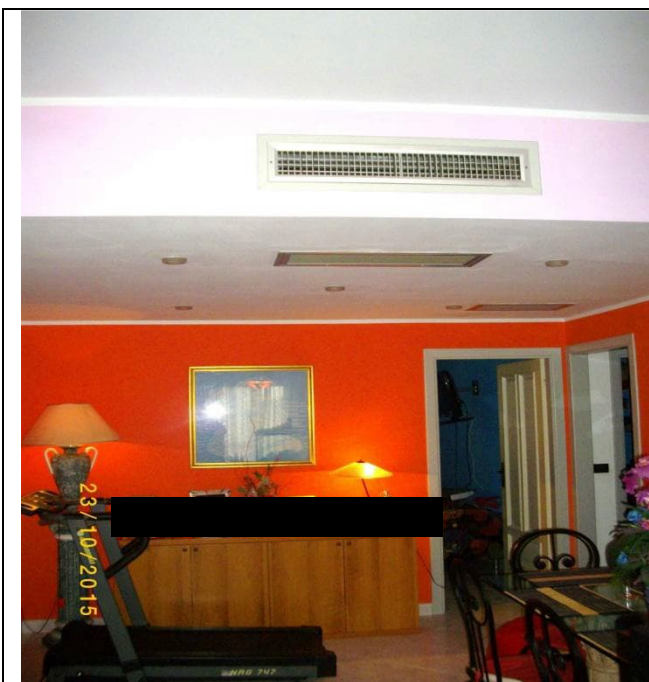
Vista interna Appartamento – locale cucina-ripostiglio- salone



Vista interna Appartamento – locale ingresso - salone , particolare portone d'ingresso



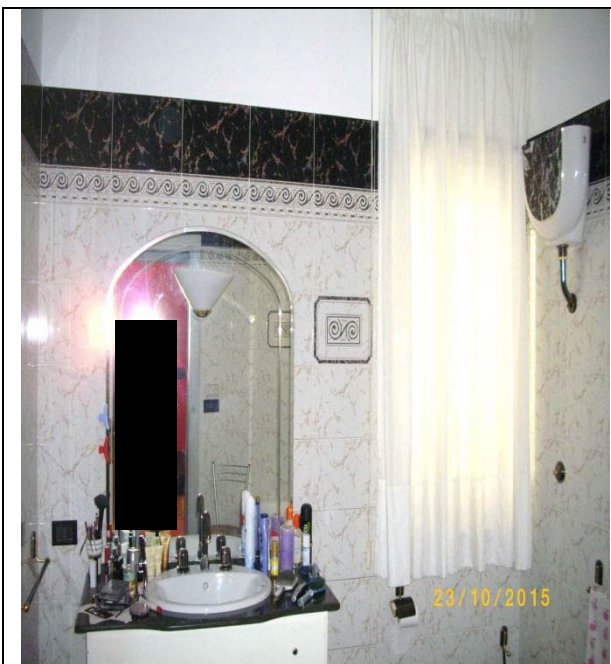




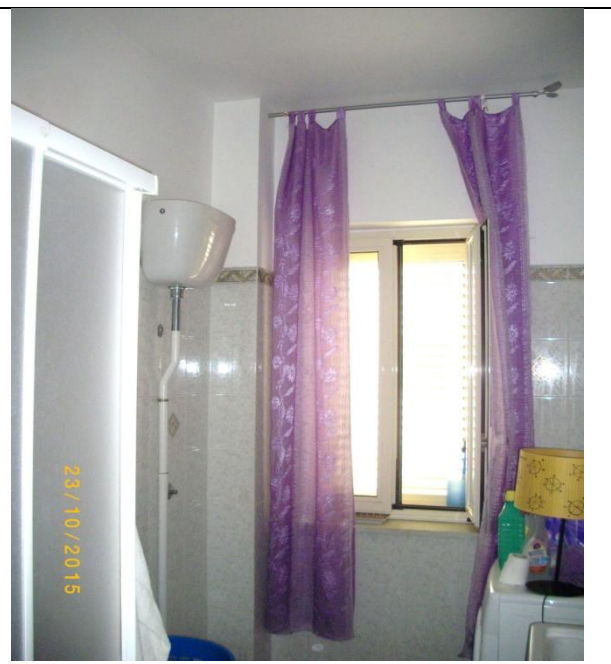
Vista interna Appartamento – locale ingresso -  
salone , particolare finiture e controsoffitto con  
A/C



Vista esterna Appartamento – balcone con  
particolare degli infissi esterni



Vista interna Appartamento – bagno n. 1



Vista interna Appartamento – bagno n. 2





Vista interna Appartamento – corridoio con particolari degli infissi e distribuzione A/C



quadro elettrico – citofono e termostato controllo impianto a/c



Vista esterna con apertura basculante del Box Auto al piano seminterrato posto sotto dell'appartamento.





**Comune di Caulonia –RC- località Foresta.**



Vista immobile dalla strada provinciale ( sud-ovest)



Vista immobile dall'interno della corte ( sud-est)



spigolo lato sud-est /nord-est visto da quota + 2.0 mt.



fronte nord- est : livello fuori terra del primo solaio, lato ingresso , visto da quota + 2.0 mt



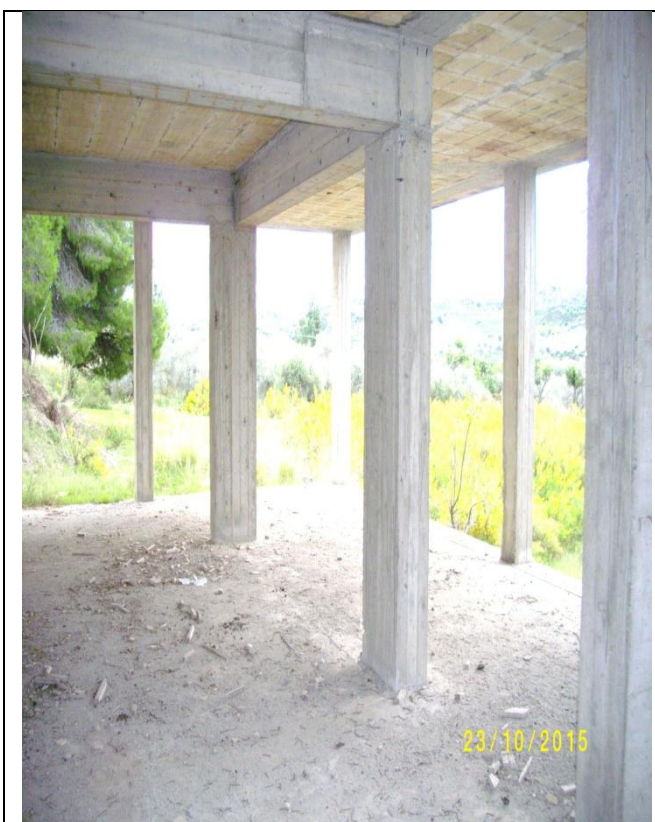




vista dalla strada provinciale dello spigolo tra fronte sud- ovest / nord ovest



fase del rilievo metrico dell'immobile /condizioni ambientali di operatività dei collaboratori



particolare del piano terra ( pilastri e soletta)



particolare della scala ellissoidale di collegamento tra (PT/P1°) e dell'ingresso principale







particolare del piano Primo ( pilastri e soletta) con veduta verso la strada provinciale ( spigolo nord- ovest )



particolare del piano Primo ( pilastri e soletta) con veduta del secondo corpo scala che porta alla mansarda ( spigolo sud- ovest )



particolare del piano mansardato ( portone)



particolare del piano mansardato : camera con infissi con affaccio sul balcone lato nord-est

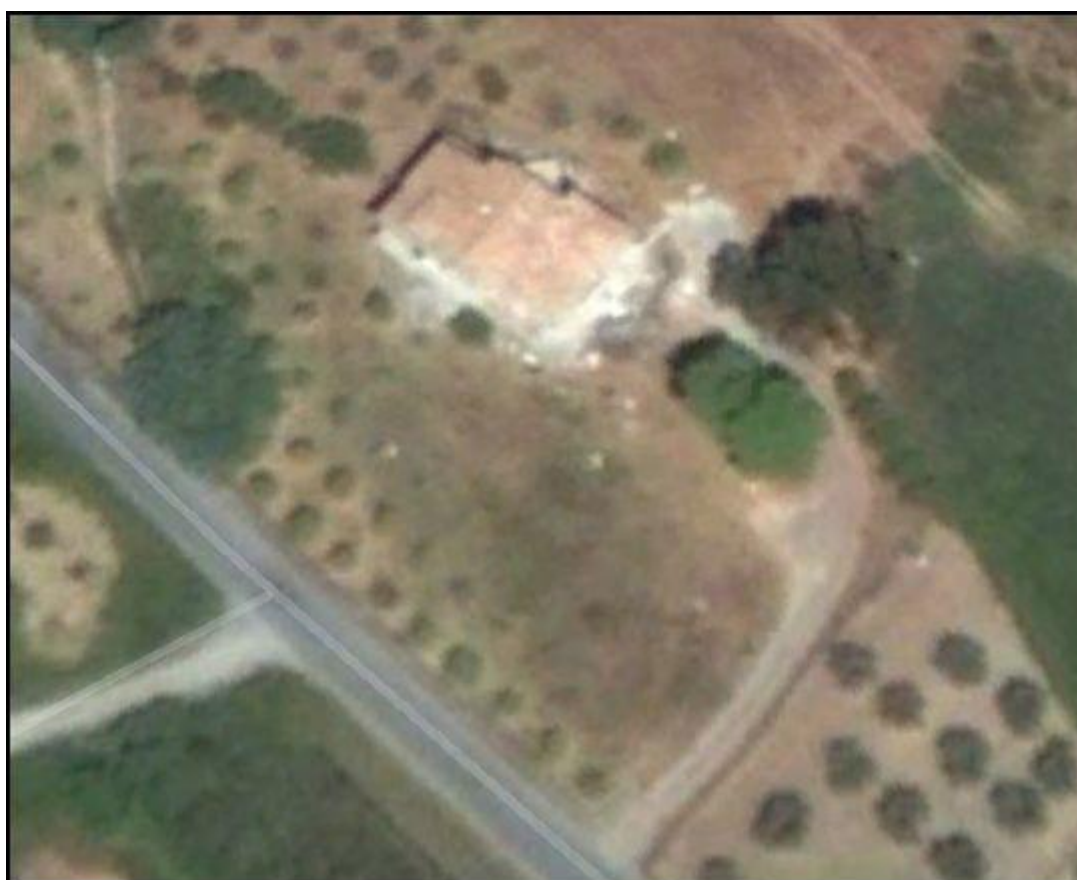




particolare del piano mansardato : camera con infisso a bocca luce e locale non praticabile



particolare del piano mansardato : salone con infisso a bocca luce



Stralcio da Google Earth dell'immobile periziato in località foresta di Caulonia e l'adiacente strada provinciale.



Con quanto sopra esposto ritengo di aver bene ed esaurientemente ottemperato all'incarico ricevuto rimettendo al G.E. la presente **relazione tecnica di CTU**.

Come appendice alla presente si allega separatamente il verbale dei sopralluoghi effettuati, tutta la documentazione ipocatastale e la documentazione tecnica acquisita presso i comuni interessati.

Tutta la documentazione **PRODOTTA E/ O ACQUISITA** per espletare l'incarico è allegata alla presente ma su **File distinti**, esattamente:

**ALLEGATO N.1 ALLA RELAZIONE : contiene**

CERTIFICATI E PLANIMETRIE CATASTALI – CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE ULTRAVENTENNALE.

**ALLEGATO N.2 ALLA RELAZIONE : contiene**

COMUNICAZIONI E/O DOCUMENTAZIONE PROCEDURALI – VERBALI – ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Di TUTTA LA PERIZIA , COMPRESI GLI ALLEGATI , E' STATA REDATTA COPIA CON L'OSCURAMENTO DEI NOMI DEGLI INTERESSATI ALLA TUTELA DELLA PRIVACY.

SEPARATAMENTE sarà trasmessa nota spese e onorario del sottoscritto.

Ringraziando per la fiducia accordatami porgo i più distinti saluti restando a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Caulonia li 26 /01/2016

Il tecnico incaricato della CTU

Ing. Vincenzo Caraffa

