

TRIBUNALE DI CATANZARO

(G.E. d.ssa Giovanna Gioia)

OGGETTO:

Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la Procedura Esecutiva n. 132/2013 Reg. Esec. promosso da "B.N.L. contro [REDACTED]"

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE

Data: 07/05/2016

Il C.T.U.

Arch. Aurelio Tuccio



Architetto Aurelio Tuccio, Via Cavour n. 4 - 88060 Montepaone Lido - Cell. 333.6309434 - e-mail aurucc@virgilio.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

(G.E. d.ssa Giovanna Gioia)

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la Procedura Esecutiva n. 132/2013 Reg. Esec. promosso da "B.N.L. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto architetto Aurelio Tuccio nato a Montepaone (CZ) il 21/04/63 e ivi residente, con studio tecnico alla Via Cavour n. 4, cell. 333.6309434, iscritto all'Ordine degli Architetti di Catanzaro al n. 1030, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Catanzaro al n. 980, nell'udienza del 12/11/13 era nominato C.T.U. dal Sig. G.E. D.ssa Giovanna Gioia del Tribunale Civile di Catanzaro, nella "Procedura esecutiva n. 132/2013 Reg. Esec. promosso da B.N.L. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), residente in Chiaravalle C.le C.da Paparace n. 19, di cui alla presente relazione. Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza dei quesiti ai quali risponde dopo l'opportuna premessa.

Prima di dare inizio alle operazioni peritali, cercavo di mettermi in contatto con la proprietaria per concordare le date dei sopralluoghi, ma l'operazione era molto difficoltosa per come risulta dalla mia comunicazione depositata il 07/02/14 presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro nella quale scrivevo di aver tentato di contattare la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per fissare il sopralluogo e di non aver trovato nessun recapito telefonico. All'unico recapito fornitomi dall'avvocato della B.N.L. mi aveva risposto un signore con accento straniero, dicendo che la signora si è trasferita, non conoscendo dove sia andata. Successivamente in data 14/01/14 prot. 314 ho prodotto richiesta all'ufficio anagrafe comunale e, per lo stesso era ancora residente in C.da Paparace, ma, informalmente mi veniva detto che da circa sette mesi si sarebbe trasferita in [REDACTED] con tutta la famiglia. Tal evenienza è stata, informalmente, confermata da più fonti. In data 14/01/14 con Raccomandata A.R. n. [REDACTED], ho spedito avviso di sopralluogo fissandolo alle ore 10,00 del 21/01/14 e sulla PEC roberto.franco@pec.fgfavvocati.it dell'Avv. Franco Roberto, Piazza del Lavoro n. 3, Vibo Valentia (VV). Alla data fissata, però, nessuno si presentava e l'abitazione era chiusa. In seguito, in data 18/02/14 ero contattato telefonicamente da parte del sig. [REDACTED] [REDACTED] (cognato della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) che confermava l'assenza di quest'ultima e si diceva disponibile a farmi visionare e misurare l'immobile per il giorno 18/02/14 alle ore 12,30 quando eseguivo il Sopralluogo n. 2 durante il quale i beni erano misurati, fotografati e ispezionati e pertanto erano liberi. In data

11/01/16 alle ore 14,30 eseguiro il Sopralluogo n. 3 al fine di verificare i dati necessari alla compilazione dell'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) in risposta al Quesito n. 7.

QUESITI

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 7) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

RISPOSTA AI QUESITI

1) L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

Trattasi di fabbricato sito nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), in Contrada Paparace, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio di Mappa n. 39, Particella 711, Subb. 1-2, Piano seminterrato, terra, primo. Il lotto di terreno su cui sorge confina a Nord con P.lla n. 570, a Ovest con P.lla 637, a Sud con viabilità comunale, ad Est con P.lla n. 711 Subb. 3-4 costituita da terreno ed attiguo fabbricato di altra proprietà.

Tale fabbricato fa parte di un blocco edilizio di più grandi dimensioni, speculare rispetto all'asse che suddivide l'area in due lotti, dei quali quello occupato dall'immobile in oggetto, della superficie di 527,00 mq. totali circa è posto ad Ovest. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature esterne in mattoni forati a cassa vuota dello spessore di cm. 30 circa, tamponature interne pure in mattoni forati da cm. 10 circa, solette miste cemento armato e laterizi e tetto a falde coperto da tegole. Non trovandosi presso gli uffici comunali comunicazioni d'inizio e fine lavori, né certificato di abitabilità, l'unico indizio per capirne la data di costruzione è la domanda di

condono della lavanderia presentata ai sensi della legge 47/85 con Prot. n. 6606 del 30/09/1986 dalla quale si evince che l'anno di ultimazione è il 1983.

Riguardo al lotto di terreno, dal confronto tra misurazioni della superficie tratta dall'Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati Prot. n. CZ0107269 del 16/06/10 ed i rilievi effettuati in loco si è rilevata una disparità di circa 40,00 mq. in meno, sul lato Sud prospiciente la viabilità comunale, avvenuto probabilmente per una rettifica stradale non riportata nelle variazioni catastali. Pertanto la superficie del lotto iniziale era mq. 567,00 circa, il lotto attuale è mq. 527,00 circa, la superficie destinata a giardino al netto del fabbricato è mq. 416,00 circa.

Per accedere alla proprietà dal piano terra, prospettanti la via comunale si trovano due ingressi, uno carrabile protetto da cancello metallico scorrevole telecomandato con rampa in battuto di cemento che porta a ad un'area parcheggio prospiciente il garage, attigua al giardino, al livello del piano seminterrato. L'altro ingresso è pedonale protetto da cancello metallico posto sotto una tettoia in cemento armato (dalla quale si accede pure al fabbricato speculare attiguo, poiché il progetto inizialmente è stato impostato come blocco unico diviso in due unità abitative). Dalla tettoia si diparte un vialetto pavimentato in cotto dal quale si accede al giardino e a un portico di mq. 14,00 circa sul quale si apre l'ingresso all'abitazione. Quest'ultima è ben rifinita, tutti i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica; gli intonaci sono in cemento e calce di tipo liscio, le pareti interne decorate a stucco, le pareti esterne decorate con mattoni faccia vista e inserti in pietra grigia. Le porte esterne sono in legno e quelle interne in legno tamburato, la porta del garage è metallica a saracinesca, le finestre e i balconi sono in legno dotati di vetrocamera e persiane in PVC. Per il tipo d'impiantistica presente si rimanda alla lettura della risposta data al Quesito n. 7.

I livelli dell'abitazione sono così strutturati:

Piano Seminterrato: altezza m. 2,80 circa; superficie lorda mq. 112,00 incluso lavanderia; superficie totale netta di circa mq. 94,20 incluso lavanderia, composta all'incirca da: disimpegno-ripostiglio-scala mq. 18,50, ingresso mq. 4,60, bagno mq. 5,10, tavernetta mq. 28,50, garage mq. 23,50, lavanderia mq. 14,00. Il piano è ben rifinito, nella tavernetta vi è un camino e una cucina rustica, il bagno è ben curato, lo stesso dicasi per la scala realizzata in raffinato marmo con ringhiera di ferro battuto, il pavimento è ceramico, le pareti decorate a stucco, le porte sono tamburate. Si specifica che negli unici disegni forniti dal Comune relativi al progetto di Variante in C.O. non vi sono riportate destinazioni d'uso e risulta un ambiente unico presumibilmente garage.

Piano Terra: altezza m. 2,80 circa, della superficie totale netta di circa mq. 81,70 escluso balconi e portico, superficie lorda mq. 94,00 escluso balconi e portico, composto all'incirca delle seguenti superfici al netto: disimpegno e scala mq. 15,70, bagno mq. 3,40, cucina-pranzo mq. 18,60, soggiorno mq. 44,00. Al lordo il balcone è mq. 20,00 mentre il portico è mq. 17,00. La scaletta dell'ingresso principale è in marmo di pregio, l'ampia scala elicoidale che porta al primo piano è rivestita in legno con ringhiera in ferro battuto, il pavimento sembra in parquet, le pareti del soggiorno sono decorate a stucco, le porte sono tamburate, vi sono tre lampadari in vetro murano.

Piano Primo: altezza m. 2,80 circa; superficie lorda mq. 94,00 escluso balconi; superficie totale netta di mq. 80,30 escluso i balconi, composta all'incirca delle seguenti superfici: disimpegni e

scala mq. 23,00, Letto 1 mq. 19,00, Letto 2 mq. 13,00, Letto 3 mq. 10,60, bagno1 mq. 9,70, bagno2 mq. 5,00. Al lordo il balcone1 è mq. 20,00 mentre il balcone2 è mq. 17,00.

2) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI) DA ALLEGARE ALL'ORDINANZA DI VENDITA;

Fabbricato sito nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), in Contrada Paparace, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio di Mappa n. 39, Particella 711, Subb. 1-2, Piano seminterrato, Piano Terra, Piano Primo, confinante a Nord con P.Illa n. 570, a Ovest con P.Illa 637, a Sud con viabilità comunale, ad Est con P.Illa n. 711 Subb. 3-4 terreno e attiguo fabbricato di altra proprietà.

Area pertinenziale destinata a giardino: mq. 416,00

Piano Seminterrato: superficie lorda mq. 112,00, composto da garage, tavernetta, lavanderia, bagno.

Piano Terra: superficie lorda mq. 94,00 + balcone è portico mq. 37,00. Composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, bagno.

Piano Primo: superficie lorda mq. 94,00 + balconi mq. 37,00. Composto da disimpegno, n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni.

3) LO 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;

Durante il Sopralluogo n. 2 il bene risultava libero. Nel Sopralluogo n. 3 sapevo, verbalmente, dell'esistenza di un contratto di locazione a uso abitativo, valido dal 10/12/14 al 10/12/15, stipulato tra la Custodia Giudiziaria n. 132/2013 rappresentata dall'Avv. Giovanni Cacia autorizzato dal sig. G.E. del Tribunale di Catanzaro con provvedimento del 26.11.2014, ed il sig. ██████████ residente in ██████████ Poiche In seguito l'Avv. Cacia mi forniva copia dell'Atto, dicendo di aver già chiesto al sig. G.E. il rinnovo dello stesso.

4) 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato con prot. N. 4915 del 08/05/15, risulta che l'area ha destinazione urbanistica "ZTO B1 residenziale di completamento". Vincoli specifici: indici di fabbricabilità; Altri condizionamenti e/o vincoli: nessuna prescrizione. Vi è pure scritto: "Relativamente al bene in oggetto a tutt'oggi non sono stati emessi provvedimenti comunali di divieti

di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”. Per l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale vedere il Quesito n. 5.

In data 07/01/14 con lettera via PEC veniva richiesto al settore tecnico comunale “L’esistenza di formalità, vincoli o oneri ... ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”. Tale richiesta veniva rifatta in data 25/03/14 con prot. N. 3015, risollecitata in seguito, ma il Comune non si è mai espresso in merito.

5) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Indagini presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Catanzaro - Territorio:

Ispezione Ipotecaria: Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio: 39 - Particella 711 – Sub. 1

Protocollo di richiesta CZ 35141 del 2015 Ricevuta di cassa n. 4929 Ispezione n. CZ 35142/3 del 2015
Inizio ispezione 05/05/2015 - Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 01/01/1989 al 04/05/2015

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico in cui è presente l'immobile richiesto:

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2004 - Registro Particolare 14004 Registro Generale 21886 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 676/2004 del 07/06/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 07/03/2008 - Registro Particolare 520 Registro Generale 3655 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 68015/20912 del 05/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1501 del 12/05/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
3. ISCRIZIONE del 06/03/2013 - Registro Particolare 313 Registro Generale 3455 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14/2013 del 15/01/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza graffiati.
4. TRASCRIZIONE del 17 /06/2013 - Registro Particolare 6124 Registro Generale 8872 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1729 del 29/05/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

Ispezione Ipotecaria:

Protocollo di richiesta n. CZ 35141 del 2015 Ispezione n. CZ 35145/2 del 2015
Inizio ispezione 05/05/2015

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21886 Registro particolare n. 14004 Presentazione n. 61 del 12/10/2004

Sezione A - Generalità - Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO - Data 07/06/2004 - Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO CATANZARO - Numero di repertorio 676/2004

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Voltura catastale automatica NO Atto mortis causa Data di morte 09/03/2004

Successione testamentaria Rinunzia o morte di un chiamato

Altri dati - Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C - Dati riepilogativi: Unità negoziali 3 - Soggetti a favore 1 - Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C616 - CHIARAVALLE CENTRALE (CZ) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - foglio 39 Particella 711 Subalterno 1 - Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 10 vani

6) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE;

Il fabbricato non è perfettamente regolare sotto gli aspetti edilizi, urbanistici e non lo è per nulla sotto gli aspetti statici.

Il Comune non ha fornito Dichiarazioni di Agibilità.

Per rispondere a questo quesito, si deve restituire la storia del progetto e della realizzazione dell'edificio la cui ricostruzione è risultata essere alquanto lunga, laboriosa e complessa, anche per la mancata collaborazione degli uffici comunali interpellati che il più delle volte non hanno evaso i quesiti richiesti.

È da premettere che il progettista, direttore dei lavori e calculatore è stato l'ing. Giovanni Clasadonte di Chiaravalle C.le.

Per il progetto originario "Costruzione di un fabbricato con strutture portanti in c.a. a n. 1 piano fuori terra oltre seminterrato" è stata rilasciata sia la Concessione Edilizia n. 52 del 16/10/1982 dal Comune di Chiaravalle C.le, sia l'Autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro Prot. n. 24495 del 24/02/1981.

Il proprietario del terreno e titolare di detto progetto era il sig.r ██████████ ██████ nato a ██████████ il ██████████ che, successivamente, con Atto di Compravendita del Notaio Rosa

Gallelli, Rep. n. 5894 del 17/11/1982 lo ha venduto al sig.r ██████████ nato a ██████████ (CZ) il ██████████, padre della sig.ra ██████████.

Di seguito il sig.r ██████████ ha fatto redigere, allo stesso tecnico, il progetto di Variante in C.O. che ha rivoluzionato completamente tutto il progetto, sia nella maglia dei pilastri e delle travi, sia nel numero dei piani che è stato portato a tre totali, sia nei prospetti.

Per tale progetto, nelle svariate ricerche presso l'ufficio tecnico, è stata rintracciata solo l'autorizzazione della Commissione Edilizia con Verbale n. 468 del 11/11/1983, ma nessuna traccia si è trovata nei calcoli statici né dell'Autorizzazione del Genio Civile.

Per cercare gli estremi, mi mettevo in contatto col Genio Civile di Catanzaro e successivamente mi veniva fatta fare una richiesta formale da me prodotta in data 11/07/14 dove chiedevo "Calcoli strutturali e relativi Atti di Collaudo" del summenzionato progetto in Variante in C.O.. In data 14/07/14 mi venivano chiesti chiarimenti da me forniti in data 22/07/14, ed i primi di agosto ricevevo una loro lettera Prot. N. 238-884 del 30/07/14 nella quale è scritto "purtroppo, non è stato rinvenuto alcun atto specifico" e mi invitavano a cercare l'eventuale copia presso il Comune. Successivamente inoltravo ulteriori richieste al Comune presso i cui uffici tecnici venivano eseguite ulteriori ricerche che risultavano inefficaci.

Inoltre, per cercare di venirne a capo, mi mettevo in contatto col progettista originario ing. Giovanni Clasadonte di Chiaravalle Centrale, portandomi nel suo studio diverse volte ma nei suoi archivi si trovavano solo alcune bozze di elaborati privi di protocolli, date e timbri ufficiali e quindi senza valore ai fini del quesito.

Ulteriori difformità riscontrate:

Dalle piante dell'accatastamento presentato in data 10/03/93 e da me richieste al Catasto in data 26/02/14, vi sono diverse difformità con la situazione attuale, per come di seguito descritto: Piano Seminterrato – Vi è una diversa disposizione dei tramezzi e nel vano scala manca il locale sottoscala; Piano Terra – La parete nord della scala ed il balcone nell'accatastamento sono curvi mentre nella realtà sono diritti, in più sull'accatastamento non compare l'apertura in corrispondenza della scala dalla quale si accede al balcone; inoltre il soggiorno è diviso con parete curva ma nella realtà vi è un unico ambiente aperto; Piano Primo – Anche su questo piano la parete nord della scala ed il balcone nell'accatastamento sono curvi mentre nella realtà sono diritti, e vi è una differenza nella disposizione dei tramezzi nella zona centrale.

Dal confronto tra i rilievi da me effettuati ed i disegni del progetto in Variante in C.O. rilasciati dal Comune, emergono tantissime discrepanze così sintetizzabili:

- **Prospetti:** Lato Nord: vi è una diversa disposizione delle bucaure, su tutti i piani. Lato Ovest: vi è una diversa disposizione delle bucaure, su tutti i piani. Lato Sud: vi è una diversa disposizione delle bucaure, su tutti i piani, sia nel portico, sia nel balcone del primo piano che è stato coperto prolungando la copertura e innalzando i pilastri dal piano terra.
- **Piante:** Sotto l'aspetto delle superfici totali, per quanto è stato possibile verificare, all'incirca, quanto previsto in Variante in C.O. si equivale con la situazione reale, ma vi sono moltissime diversità leggibili negli elaborati grafici e di seguito specificate:

- **Piano Seminterrato:** nella Variante in C.O. è un unico ambiente con porta garage a Nord, mentre nella realtà vi è una destinazione d'uso differente in quanto è suddiviso in garage con porta a Ovest, tavernetta, disimpegno con porta di accesso dal giardino, bagno, scala e sottoscala con accesso alla lavanderia; **Piano Terra:** vi è una diversa disposizione volumetrica della parete Nord in corrispondenza del vano scala, poiché da curva è diventata diritta, aumentando la volumetria; inoltre, la stessa scala ha il verso di salita invertito rispetto alla realtà. **Piano Primo:** vi è una diversa disposizione volumetrica della parete Nord in corrispondenza del vano scala, poiché da curva è diventata diritta, aumentando la volumetria; inoltre, la stessa scala sbarca in un punto diverso e la disposizione e forma degli ambienti interni sono tutte modificate. **Tetto:** Il tetto attuale ha una forma e un'altezza diversa rispetto a quello della Variante in C.O. e sul lato Sud, al Primo Piano, è stato esteso a coprire il balcone sovrastante il portico.
- Di tutte le difformità, fa un caso a se il vano lavanderia, al piano seminterrato, che non esiste per nulla nel progetto in Variante in C.O.. Per lo stesso è stata presentata una Domanda di Sanatoria ai sensi della legge 47/85 con Prot. n. 6606 del 30/09/1986 a nome di [REDACTED] ma la stessa non è stata mai perfezionata, né dal Comune mi hanno risposto in merito allo stato della pratica. A tal fine, nella mattinata del 24/04/14 avevo un incontro con un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che prometteva di rivedere lo stato della pratica, fare i relativi calcoli e spedirmi una distinta dettagliata. Poiché tale comunicazione non arrivava, nonostante i solleciti telefonici, in data 14/07/14 con Prot. n. 6818, chiedevo "l'elenco della documentazione ed i versamenti necessari alla definizione della pratica di sanatoria". La risposta veniva sollecitata con lettera in data 10/09/14, ed in data 27/01/15 allegavo la planimetria per come mi era stato chiesto telefonicamente. Tali mie documentate richieste, non hanno avuto risposta.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 05/04/15 risollecitavo il rilascio del certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato con prot. N. 4915 del 08/05/15 sotto la gestione commissariale (Vedi Allegato). Nel Certificato risulta che l'area ha destinazione urbanistica "ZTO B1 residenziale di completamento". Risulta pure: Vincoli specifici indici di fabbricabilità; Altri condizionamenti e/o vincoli: nessuna prescrizione; "Relativamente al bene in oggetto a tutt'oggi non sono stati emessi provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori".

7) LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA;

Sono presenti gli impianti idrico e fognante collegati alla rete comunale; l'impianto televisivo

con parabola; l'impianto citofonico; l'impianto di apertura cancello carrabile con telecomando; l'impianto a gas predisposto per l'attacco di un bombolone GPL che da poco è stato rimosso e che alimentava una Caldaia Junkers, posta nel garage, modello KS 31-6E 23 S0404 - Matricola n. 7 715 330 258 - Cat. II adatto a Metano - Pot. Term. Utile 31,0 KW - Pot. Term. Convenz. 33,7 KW - Pot. Term. Focolare 34,0 KW - Anno Produzione: non verificabile.

Attualmente l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è legato ad una Stufa a Pellet posta nel soggiorno, Modello Ungaro Maia - Matricola n. 010600756 - Potenza minima: 0,5 Kw - Potenza Max: 30 Kw - Potenza resa all'acqua: 27 Kw - Potenza resa all'aria: 3 Kw - Anno di Produzione: 2006.

Al piano primo nelle stanze da letto vi sono tre condizionatori di raffrescamento "Hayer", potenza nominale 3500w=3.5kw, valore di EER 3500/1090=3.2110.

Per la stesura dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), è da dire che non è stato possibile verificare fino in fondo gli elementi edilizi quali la stratigrafia dei muri e quella dei solai, perché, come già scritto, non si sono trovate tracce dei progetti esecutivi e, pertanto, si è fatto affidamento alle tipologie tradizionalmente usate in loco. (Per informazioni di dettaglio vedi Allegato).

8) IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Da visura per immobile presso Agenzia Entrate Uff. Prov.le di Catanzaro - Territorio, effettuata in data 26/02/14 n. CZ0019304, risulta che i beni descritti nella perizia sono derivanti da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/03/2004 n. 138576.1/2004 in atti dal 17/06/2004 (protocollo n. CZ0145796) Registrazione: UR Sede: Catanzaro n: 676 del 07/06/2004 Succ. [REDACTED] [REDACTED]. Essi sono intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], Proprietaria per 1/1. (Vedi Allegato)

STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CRITERI DI STIMA

Premessa:

Uno dei più noti principi di estimo, afferma che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima. Tale principio, in sostanza vuole significare, che in un determinato periodo temporale il bene economico può avere destinazioni ed impieghi diversi, prestandosi quindi a giudizi di valore di volta in volta diversi. Quindi è lo scopo che costituisce l'elemento indispensabile della stima stessa, poiché è in sua funzione che si vengono a leggere gli aspetti economici del bene. Di conseguenza non è corretto operare con una mera media aritmetica di diversi valori, in quanto ognuno di questi corrisponderebbe ad un determinato aspetto economico del bene, in sostanza si verrebbero a mediare diverse entità non omogenee con un risultato senza significato economico.

Criterio del Valore Di Mercato:

La stima proposta, seguirà il così detto valore di mercato che esprime l'equivalenza tra la quantità di moneta ed il bene oggetto della stima, in altri termini, la relazione tra la domanda e l'offerta dei beni sul mercato. Il criterio, quindi, vuole fissare il probabile prezzo realizzabile in fase di scambio del bene.

Scelta del Procedimento Estimativo:

La soluzione, quasi sempre si ha comparando il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui si fonda non è unico, potendosi svolgere in maniera sintetica nel caso in cui la stima è fatta a vista, per confronto diretto o per valori storici (ovvero in via analitica) qualora si risolva nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico. Nel nostro caso, senza dubbio, il processo estimativo più appropriato è quello per confronto, poiché rappresenta un processo logico estimativo, sintetico e ampiamente usato. Il processo si basa sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto tecnico o economico (superficie, meno frequentemente vani, canone di fitto, etc.).

VALUTAZIONE

Annotazioni:

- Come già argomentato al Punto 6.1 della presente Relazione, il fabbricato attuale è difforme dal progetto in Variante a suo tempo autorizzato dal solo Comune ed inoltre, a riguardo di tale Variante in C.O. non è stato possibile rintracciare la documentazione inerente il deposito ed i calcoli statici al Genio Civile di Catanzaro, non è stato rintracciato nemmeno il collaudo statico ed è assente il certificato di agibilità. L'assenza di tali certificazioni incide di molto sul valore dell'immobile poiché per ottenerle si dovrebbe procedere a specifico incarico professionale, effettuare dei carotaggi sulle strutture di travi, pilastri, fondazioni, eseguire le prove su calcestruzzo e ferri di armatura e nel caso di inadeguatezza statica, provvedere all'adeguamento strutturale, molto oneroso perché oltretutto invasivo sulle murature e sugli ambienti interni.
- Inoltre, al piano seminterrato risulta una lavanderia di 14 mq. realizzata abusivamente, per la quale è stata presentata una domanda di condono mai perfezionata, per la quale il Comune non ha mai fornito gli estremi della documentazione necessaria e dei costi per sanarla.
- Riguardo al lotto di terreno, dal confronto tra misurazioni della superficie tratta dall'Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati Prot. n. CZ0107269 del 16/06/10 ed i rilievi effettuati in loco si è rilevata una disparità di circa 40,00 mq. in meno, sul lato Sud prospiciente la viabilità comunale, avvenuto probabilmente per una rettifica stradale non riportata nelle variazioni catastali. Pertanto la superficie del lotto iniziale era mq. 567,00 circa, il lotto attuale è mq. 527,00 circa, la superficie destinata a giardino al netto del fabbricato è mq. 416,00 circa.
- Il terreno è pertinenziale all'immobile ed è stato già utilizzato ai fini edificatori, ma dato il pregio ed il grado di autonomia che aggiunge all'abitazione, poiché ben articolato, con piante ornamentali, parcheggio esterno, elementi che valorizzano l'immobile in area completamente saturata, si propone di attribuirgli un valore di €. 30,00/mq.
- Per quanto riguarda il fabbricato, vi sono caratteristiche di pregio per la tipologia, per i materiali

e le finiture utilizzati, ma considerati i costi derivanti da: (1) sanatoria delle difformità tra progetto in Variante in C.O. e quello realizzato, (2) condono della parte abusiva, (3) totale assenza di certificazioni statiche e conseguente adeguamento statico-strutturale. Pertanto ai fini estimativi si assegna un prezzo unitario di €. 900,00/mq. sulla superficie lorda della soletta compreso muri e per i balconi e portico compreso le balaustre e i muretti. Il prezzo di €. 900,00/mq. s'intende al netto dei costi necessari ai vari adeguamenti, anzidetti ai punti (1), (2), (3) che tra l'altro non possono essere valutabili senza una progettazione esecutiva. Tutto questo è confortato da attenta e scrupolosa ricerca di mercato, presso alcune sedi notarili, svariate agenzie immobiliari della zona, operatori economici, colleghi tecnici di consolidata esperienza in materia, per la determinazione dell'andamento dei prezzi di mercato, nel corso degli ultimi anni, d'immobili con simili caratteristiche. Pertanto dai calcoli risulta quanto segue:

CALCOLO VALORE SUL LORDO

Area pertinenziale giardino mq. 416,00 x 30.000/mq = €. 12.480,00 dicensi euro dodicimilaquattrocentottanta/00.

Abitazione

Piano cantinato (superfici lorde)	(mq. 112,00) x 60%	= mq. 67,20
Piano terra (superfici lorde)	(mq. 94) + ((17+20) x 1/3)	= mq. 106,33
Piano primo (superfici lorde)	(mq. 94) + ((17+20) x 1/3)	<u>= mq. 106,33</u>
Totale		= mq. 279,86

Per quanto anzidetto si propone un valore di €. 900,00 / mq. sulla superficie lorda

Per cui il valore dell'abitazione sarà: mq. 279,86 x €. 900,00/mq.= €. 251.874,00
dicensi euro duecentocinquantaunomilaottocentosettantaquattro/00.

Sommando i due importi si avrà:

Giardino €. 12.480,00 + abitazione €. 251.874,00 = €. **264.354,00**

Dicensi euro duecentosessantaquattromilatrecentocinquantaquattro/00.

CONCLUSIONI

Tenuto conto dei parametri sopraespressi il valore del cespite oggetto della presente perizia é pari €. **264.354,00** dicensi euro duecentosessantaquattromilatrecentocinquantaquattro/00.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento, confermandola in ogni sua parte, rassegno la presente relazione, ringraziandoVi per la fiducia accordatami.

ELENCO ALLEGATI A PARTE

Allegato A1	Descrizione
A1/1	Disegni del fabbricato rilevato
A 1/2	Rilievi fotografici

Allegato A2	Descrizione
A2/1	Concessioni ed Atti del Progetto originario e disegni del Progetto Variante in C.O. forniti dal Comune di Chiaravalle C.le (CZ)
A2/2	Corrispondenza col Comune di Chiaravalle C.le (CZ)
A2/3	Corrispondenza col Genio Civile di Catanzaro e sue risposte
A2/4	Visure e Atti Catastali
A2/5	Certificato di Destinazione Urbanistica e relative richieste
A2/6	Corrispondenza col sig. G.E.
A2/7	Ispezioni Ipotecarie
A2/8	Richiesta al Comune degli estremi della residenza anagrafica della Proprietaria
A2/9	Verbali sopralluoghi
A2/10	Ricevute varie

Allegato A3	Descrizione
A3/1	A.P.E. - Attestazione Prestazione Energetica

Allegato A4	Descrizione
A4/1	Specifiche delle competenze
A4/2	Calcolo degli onorari a scaglioni
A4/3	Prospetto calcolo rimborso spese

Catanzaro, 07/05/2016

II C.T.U.
Arch. Aurelio Tuccio