

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Deposita in Cancelleria
del 12-5-14
Il Cancelliere
M. Stella Mangiardi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA

Procedimento Esecutivo Immobiliare :
BNL S.P.A.
CONTRO

[REDACTED]
R.G.delle Esecuzioni Civili 40/2013

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Gioia

Consulente Tecnico d' Ufficio: Dott. Ing. Maria Stella Mangiardi

Soverato li 11Maggio 2014



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Giovanna Gioia
Tribunale Civile di Catanzaro

Premessa

Il G. Giovanna Gioia ha conferito a me Ing. Maria Stella Mangiardi residente in Soverato (Cz) alla Via Francescoantonio Riso,19 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n° 2185, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n°40/2013 R.G. Espr. promossa da BNL S.p.A. contro [REDACTED]
Dopo aver prestato il giuramento di rito mi fu chiesto di rispondere al seguente quesito

Quesito

"Previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, secondo comma c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati: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 alla 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."

Svolgimento delle operazioni

Dopo aver letto quanto prodottomi il giorno del giuramento avvenuto in data 6 novembre 2013, il giorno 13 gennaio 2014 ho iniziato le operazioni peritali che hanno avuto seguito nei giorni 18 gennaio 2013, 17 marzo 2014, 20, 26 e 28 marzo 2014, 2, 4 e 5 aprile 2014 giorno in cui il C.T.U. ha dichiarato definitivamente concluse le stesse. Inoltre, presso l'Agenzia del Territorio sono stati acquisiti i seguenti atti: il 12/12/2013 la planimetria catastale dell'immobile (All.10), il 13/01/2014 le visure storiche per immobile costituenti allegati n° 11, 12, 13 ed il 22/01/2014 l'estratto del Foglio di mappa n.35 del Comune di Chiaravalle Centrale (Cz) (All.43). Presso l'Archivio Notarile di Catanzaro è stato acquisito l'atto, del Notaio Naso Natale, seguente: "Compravendita" repertorio n.24334 del 28/11/1990 raccolta N.7582. Infine presso il Comune di Chiaravalle Centrale (Cz) sono stati acquisiti i seguenti allegati alla CTU: 20, 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,44,45,46,48 e 49. Infine, per i motivi esposti nelle stesse, sono state depositate presso la Cancelleria della S.V.I. delle istanze di proroga per il deposito dell'elaborato peritale all'ufficio su menzionato e per la trasmissione della CTU alle parti.



Cronistoria delle Operazioni Peritali

In tale paragrafo riporto la trascrizione integrale dei verbali redatti durante le operazioni peritali senza tralasciare nulla, fermo restando che le copie originali degli stessi sono presenti agli allegati n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9.

VERBALI OPERAZIONI PERITALI

Verbale inizio Operazioni Peritali

Il giorno 13 gennaio 2014 alle ore 15,30 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato nel processo di esecuzione immobiliare promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro

[redacted] R.G. delle esecuzioni civili n. 40/2013, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, mi sono recata sul luogo di causa per iniziare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono pervenuti il [redacted] e la [redacted] ausiliario del CTU. Il CTU legge ai presenti i quesiti ai quali dovrà adempiere. Il CTU fa presente la necessità di acquisire la seguente documentazione: titolo di proprietà dell'immobile oggetto di causa, concessione edilizia, certificato di agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti; in relazione a ciò il [redacted] dichiara che avrà cura di produrre al CTU i seguenti documenti: titolo di proprietà dell'immobile oggetto di causa, concessione edilizia, certificato d'agibilità dell'immobile suddetto mentre relativamente alla dichiarazione di conformità degli impianti installati presso il fabbricato suddetto, il [redacted] dichiara che non è in possesso della dichiarazione di conformità suddetta poiché gli impianti non sono stati ancora ultimati tanto che lo stesso fabbricato è privo sia di contatore di energia elettrica che del contatore relativo al metano; il [redacted] aggiunge, altresì, che temporaneamente qualora si rende necessario, l'illuminazione del fabbricato oggetto di causa è garantita mediante alimentazione di una presa volante concessa dal fabbricato vicino. Si procede all'ispezione ed alla misurazione della sala ricevimenti sita al piano terra ed al suo ingresso. In riferimento alle vie di accesso all'immobile oggetto di causa, il [redacted] sottolinea che esso avviene da stradina che congiunge con via Nazionale SS 182; la stradina suddetta percorre fino al fondo dove sorge l'immobile oggetto di pignoramento. Il [redacted] aggiunge, altresì, che la stradina su menzionata è oggetto di lite con i confinanti causa pendente presso il Tribunale Civile di Catanzaro. Riservandosi di esaminare in separata sede quanto è emerso in data odierna, il CTU alle ore 18,00 chiude il primo accesso e fissa il prossimo incontro per sabato 18 gennaio 2014 alle ore 9,30 sul luogo di causa sottolineando che l'ausiliario del CTU non ha preso parte alle misurazioni effettuate in quanto per le stesse la sottoscritta è stata aiutata da [redacted]

Il CTU

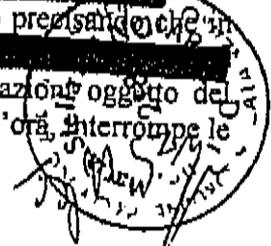
Ing. Maria Stella Mangiardi

I PRESENTI

Verbale 2° Operazione Peritale

Il giorno 18 gennaio 2014 alle ore 10,00 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato nel procedimento esecutivo immobiliare n.40/2013 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro

[redacted] R.G. delle esecuzioni civili n. 40/2013, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, mi sono recata sul luogo di causa per continuare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono pervenuti il [redacted] ed il figlio [redacted]. Il CTU procede alla misurazione del piano seminterrato precisando che in tale operazione è coadiuvato dal figlio del [redacted] poiché il [redacted] si allontana dal luogo delle misurazioni oggetto del presente accesso e firma [redacted]. Alle ore 12,41 il CTU, considerata l'ora, interrompe le



misurazioni al piano seminterrato ed avendo notato il rientro del [redacted] comunica ai presenti la chiusura della presente operazione peritale.

Il CTU

Ing. Maria Stella Mangiardi

I Presenti
[redacted]
[redacted]

Verbale 3° Operazione Peritale

Il giorno 17 marzo 2014 alle ore 15,35 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato nel procedimento esecutivo immobiliare n.40/2013 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted]

[redacted] dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, mi sono recata sul luogo di causa per continuare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono convenuti la [redacted] delegata dal [redacted] Il CTU accompagnato dalla [redacted] si reca al piano seminterrato per ultimare le misurazioni mentre la [redacted] lascia il CTU all'effettuazione del rilievo inerente le misurazioni suddette. Dopo aver terminato il rilievo su menzionato il CTU si reca al piano terra dove effettua altresì alcune misurazioni terminate le quali dopo aver informato la [redacted] di quanto sopra menzionato alle ore 18,30 il CTU termina il terzo accesso e rinvia al 20 marzo 2014 alle ore 15,30 sul luogo di causa.

Il CTU

Ing. Maria Stella Mangiardi

I Presenti
[redacted]

Verbale 4° Operazione Peritale

Il giorno 20 marzo 2014 alle ore 15,36 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato nel procedimento esecutivo immobiliare n.40/2013 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted]

[redacted] dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, mi sono recata sul luogo di causa per continuare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono convenuti: il [redacted] Il CTU si reca presso la sala congressi per effettuare le misurazioni della stessa unitamente ai due locali di servizio ed al vano scala. Dopo aver effettuato altresì alcune foto dei vani su menzionati ed aver informato il [redacted] di tutto quanto ciò alle ore 17,48 il CTU termina la quarta operazione peritale e rinvia per il prosieguo al giorno 26 marzo 2014 alle ore 15,30 sul luogo di causa.

Il CTU

Ing. Maria Stella Mangiardi

I Presenti
[redacted]

Verbale 5° Operazione Peritale

Il giorno 26 marzo 2014 alle ore 15,45 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato nel procedimento esecutivo immobiliare n.40/2013 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted]

[redacted] dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, mi sono recata sul luogo di causa per continuare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono convenuti il [redacted] Il CTU procede alla misurazione della terrazza dei locali di servizio e del vano scala. Il CTU effettua altresì delle foto. Informato di tutto quanto ciò il [redacted] alle ore 18,15 il CTU termina il quinto accesso e rinvia per il giorno 28 marzo 2014 alle ore 15,30.

Il CTU

Ing. Maria Stella Mangiardi

I Presenti
[redacted]



Verbale 6° Operazione Peritale

Il giorno 28 marzo 2014 alle ore 15,40 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato nel procedimento esecutivo immobiliare n.40/2013 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted]

[redacted] dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, mi sono recata sul luogo di causa per continuare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono convenuti il [redacted]. Considerate le condizioni metereologici che avverse che rendono impossibile l'effettuazione delle misurazioni all'esterno: ovvero balconi e corti il CTU d'accordo con il [redacted] su menzionato rinvia le operazioni peritali al giorno 2 aprile 2014 alle ore 14,30 sul luogo di causa.

Il CTU

Ing. Maria Stella Mangiardi

I Presenti
[redacted]

Verbale 7° Operazione Peritale

Il giorno 2 aprile 2014 alle ore 14,37 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato nel procedimento esecutivo immobiliare n.40/2013 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted]

[redacted] dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, mi sono recata sul luogo di causa per continuare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono convenuti il [redacted]. Il CTU procede alla misurazioni delle parti esterne oggetto di causa ed effettua altresì delle foto sull'immobile oggetto di causa. Alle ore 19,10 il CTU termina la settima operazione peritale e rinvia al giorno 4 aprile 2014 alle ore 14,30.

Il CTU

Ing. Maria Stella Mangiardi

I Presenti
[redacted]

Verbale 8° operazione Peritale

Il giorno 4 aprile 2014 alle ore 14,35 io sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi, CTU nominato dal giudice Dott.ssa Giovanna Gioia nel procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2013 promosso da Banca Nazionale del lavoro S.p.A. contro [redacted]

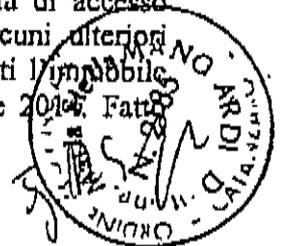
[redacted] mi sono recata sul luogo di causa per continuare le operazioni peritali. Sul luogo medesimo sono convenuti il [redacted]. Il CTU procede all'effettuazione di alcune misurazioni e di alcune foto alle ore 16,35 giunge sul luogo di causa il [redacted] al quale il CTU pone alcune domande chiarificatrici sulla planimetria catastale e sul confine della particella 499 del Catasto Terreni del foglio di mappa n. 35 del Comune di Chiaravalle (CZ): in relazione a ciò il [redacted] dichiara che in relazione alla planimetria catastale relativa al piano terra e al piano primo è necessario sottolineare che relativamente al piano terra i seguenti locali, corte, ingresso e corte: così definiti nella planimetria suddetta ricadono su una particella diversa dalla 499 e non di proprietà dei germani [redacted] il [redacted] sottolinea che analoga dichiarazione vale anche per il locale definito "terrazza" sulla planimetria catastale inerente il piano primo. Il [redacted] aggiunge, altresì, che i locali su menzionati, cioè corte, corte, ingresso, relativi al piano terra e terrazza relativa al piano primo ricadono sia sul burrone comunale di raccolta acque bionde ed acque bianche che su particella di altra proprietà.

In seguito a richiesta del CTU circa il passaggio di sicurezza sito al piano terra e menzionato nella relazione tecnica "ultima variante tecnica" del Permesso di costruire n. 16 del 2008, il [redacted]

[redacted] dichiara che esso è rappresentato dal locale adiacente al vano scala e sito al piano terra, come evidenziabile dalla planimetria catastale; Il [redacted]

aggiunge, altresì, che lo stesso attualmente è incompleto in quanto privo di scala di accesso all'esterno. Alle ore 17,55 il [redacted] in seguito ad alcuni ulteriori

chiarimenti richiesti dal CTU e necessari all'espletamento dell'incarico e riguardanti l'immobile oggetto di causa prega il CTU per tali chiarificazioni un rinvio al giorno 5 aprile 2014. Fatto



presente ciò il CTU prima di ultimare le misurazioni in situ resesi necessarie in seguito alla spiegazione fornita dal [redacted] e specificata nel presente verbale rinvia al giorno richiesto alle ore 16.00 presso il proprio studio sito in Soverato (CZ). Ultimate le misurazioni alle ore 18.53 il CTU termina l'ottavo accesso e rinvia al giorno 5 aprile 2014 alle ore 16,00 presso il proprio studio sito in Soverato (CZ).

Il CTU
Ing. Maria Stella Mangiardi

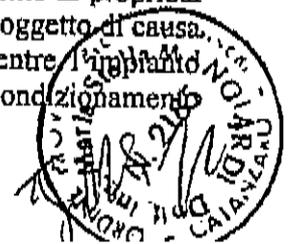
I Presenti
[redacted]

Verbale 9° Operazione Peritale

Il giorno 5 aprile 2014 la sottoscritta Ing. Maria Stella Mangiardi CTU nominato dal giudice Dott.ssa Giovanna Gioia nel procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2013 promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [redacted]

[redacted] ha fissato l'incontro presso il proprio studio sito in Soverato (CZ) alle ore 16,00 al fine di continuare le operazioni peritali. Alle ore 16.10 giunge il [redacted] al quale il CTU chiede spiegazioni circa le servitù attive e passive già esistenti come si evince dall'atto di compravendita Repertorio n. 24334 raccolta n. 7582 redatto dal Notaio Avv. Natale Naso: in relazione a ciò il [redacted] dichiara che la strada di accesso che conduce dalla strada statale SS 182 ai vari lotti compreso quello oggetto di causa, la quale costituisce altresì uno dei confini dell'immobile oggetto di causa, ricade nelle particelle di proprietà [redacted] proprietario della proprietà costituente anche confine della particella 499 Catasto Terreni del foglio di mappa n. 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) e nella particella oggetto di causa; i [redacted] proprietari della proprietà costituente altro confine dell'immobile oggetto di causa, hanno promosso causa in giudizio pendente presso il Tribunale Civile di Catanzaro (CZ) contro i germani [redacted] oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2013 per mancata legittimazione a transitare sulla strada di accesso al lotto oggetto di causa. In seguito a richiesta del CTU circa l'altro confine indicato nell'atto di compravendita su citato e precisamente il seguente " proprietà di [redacted] il [redacted] dichiara che trattasi della particella 816 catasto terreni del foglio di mappa n. 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ).

Il [redacted] in riferimento alla strada di accesso all'immobile oggetto di causa che ha inizio dalla strada statale SS 182 precisa oltre a quanto precedentemente esposto che su essa hanno diritto di transito i [redacted] e i relativi germani, [redacted] oltre ai [redacted]. In riferimento a ciò che concerne i parcheggi citati nella relazione tecnica dell'ultima variante tecnica, il [redacted] precisa che essi si trovano nell'area di corte di pertinenza dell'immobile oggetto di causa. In seguito a richiesta del CTU il [redacted] dichiara che relativamente ai due ascensori che consentono l'accesso al piano terra e primo direttamente dai parcheggi e citati nella relazione tecnica relativa all'ultima variante tecnica del permesso di costruire n. 16 del 2008 al paragrafo legge 13/89 (BARRIERE ARCHITETTONICHE) sottolinea che allo stato è presente un solo ascensore sito nel vano scala. In seguito a richiesta del CTU in riferimento alla struttura in cemento armato a giorno al piano primo tra il fabbricato esistente ed il fabbricato in progetto e citata nella relazione tecnica "variante" relativa al permesso di costruire n. 19 del 2006 il [redacted] precisa che trattasi della struttura a giorno indicata nella tavola Disegni "sezioni, prospetti" relativa al permesso di costruire n. 19/2006. In seguito a richiesta del CTU il [redacted] precisa relativamente alla situazione impiantistica relativa all'immobile oggetto di causa che: l'energia elettrica e l'acqua sanitaria e potabile viene fornita in via provvisoria qualora vi è necessità e in modo non continuo dal fabbricato adiacente di proprietà del [redacted] in piccole quantità; sottolinea altresì che nel fabbricato oggetto di causa, vi è la predisposizione dell'impianto idrico ma non vi è l'allaccio alla rete mentre l'impianto elettrico risulta realizzato in parte; relativamente all'impianto di riscaldamento e condizionamento



vi è la predisposizione per l'impianto centralizzato ma non vi è né la macchina centralizzata e né è possibile il funzionamento dei fan-coil presenti al piano seminterrato poiché manca l'allacciamento al gas precisando che attualmente la zona non è fornita di metano. Il [redacted] sottolinea altresì che l'immobile non risulta dotato e né è predisposto ai seguenti impianti: impianto citofonico, impianto videocitofonico, impianto di sorveglianza, telecamera a circuito chiuso. Il [redacted] aggiunge altresì che presso l'immobile oggetto di causa non è presente la linea telefonica. Il [redacted] dichiara altresì che presso l'immobile oggetto di causa non vi è alcun condominio né tantomeno un portiere, il portone di ingresso allo stesso viene lasciato chiuso, non vi è alcun amministratore. In seguito a richiesta del CTU il [redacted] dichiara che l'immobile oggetto di causa è dotato di rete fognante e che la stessa è collegata alla rete fognaria comunale e l'allaccio avviene al di fuori della particella oggetto di causa. In seguito a richiesta del CTU il [redacted] dichiara che la recinzione dell'immobile oggetto di causa non è di proprietà comune con i confinanti. In seguito a richiesta del CTU il [redacted] sottolinea che l'intero immobile oggetto di causa non risulta dotato di autorizzazione amministrativa, di autorizzazione sanitaria e di licenza all'esercizio. Alle ore 18,55 il CTU dichiara definitivamente concluse le operazioni peritali.

IL CTU

Ing. Maria Stella Mangiardi

I Presenti
[redacted]

RISPOSTA AI QUESITI

"...previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'articolo 567, secondo comma c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei..."

Dai documenti prodotti al C.T.U. dopo il giuramento si evince che il Verbale di Pignoramento Immobili è stato trascritto in data 11.03.2013 al Registro Generale n.3707 ed al Registro Particolare n.2450.

Tra gli atti suddetti si riscontra, altresì, la presenza della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge N.302/1998" redatta dal Notaio Dr. Enrico Siracusano il 9 aprile 2013, il quale certifica che in riferimento al pignoramento del 11/01/2013 sull' "immobile (D/2) in Chiaravalle Centrale (Cz), in catasto Fg.35 part.1204... (in Catasto già terreno Fg.35 part.499) alla data del 05/04/2013 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1) TRASCRIZIONE N.23074/19153 DEL 22/12/1990 nascente da atto di vendita in Notar Natale Naso del 28/11/1990 "avente ad oggetto il "lotto edificabile in Chiaravalle Centrale, in catasto Fg.35 part.499 di mq.760" a favore dei debitori [redacted] ciascuno per 1/5 contro [redacted]

2) ISCRIZIONE N.7632/1306 del 15/05/2008 nascente da atto di finanziamento in Notar Natale Naso del 14/05/2008 "avente al oggetto: " Capitale di euro 550.000,00, durata 15 anni, ipoteca euro 924.000,00 su: - Immobile (D/2) in Chiaravalle Centrale (Cz), Via Nazionale snc, in catasto Fg. 35 part. 1204," contro i debitori [redacted] ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.- Roma (C.F. 09339391006);

3) TRASCRIZIONE N. 3707/2450 del 11/03/2013 nascente da Pignoramento Tribunale Catanzaro del 11/01/2013 "avente ad oggetto: " sorte capitale non citata su: -Immobile (D/2) in Chiaravalle Centrale (Cz), in Catasto Fg.35 part.1204" contro i debitori [redacted] ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.- Roma (C.F. 09339391006).

Risulta presente anche l'estratto di mappa relativo al foglio 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (Cz) con all'interno riportato l'immobile oggetto di causa.



"... alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati..."

Durante l'espletamento delle operazioni peritali è emerso che attualmente l'immobile oggetto di causa è suddiviso nei seguenti ambienti:

PIANO SEMINTERRATO

Sala bar

n. 1 salottino

n. 3 anti WC

n. 7 WC

n. 1 ascensore

n. 1 locale di servizio

Contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale (All. n.10), l'ambiente definito "deposito" risulta adibito a salottino, come facilmente riscontrabile dalle foto n°1 e n°2(All. n. 14) e in discordanza a quanto riportato nell'elaborato progettuale "DISEGNI, PLANIMETRIE, PLANTE", inerente l'ultima variante tecnica (All. n. 20).

La scrivente aggiunge, altresì, che la suddetta tavola non riporta i seguenti ambienti: spogliatoio e WC per disabili, locale di servizio e la zona bar principale presenta una divisione diversa rispetto a quella indicata e concorde a ciò che è illustrato nella planimetria catastale. Infine, in situ, non vi è la presenza della porta a tenuta indicata nell'elaborato grafico costituente Allegato n. 20. Quindi, relativamente a tale piano, allo stato attuale, si riscontrano delle discordanze sia rispetto alla planimetria catastale che all'elaborato progettuale.

PIANO TERRA

Sala ricevimenti

n.1 ascensori

n.1 locale di servizio

n. 1 passaggio

balcone distribuito come riportato sia nella planimetria catastale (All. n. 10) che nell'elaborato progettuale (All. n. 20)

In riferimento a tale piano, durante l'espletamento dell'ultima operazione peritale (All. n. 9) è emerso che i vani ingresso, corte, corte e, considerata la disposizione planimetrica degli ambienti, presumibilmente, anche parte del passaggio, riportati nella planimetria catastale (All. 10), non ricadrebbero sulla particella oggetto di pignoramento: a tal proposito, si precisa che i vani suddetti risultano riportati nell'elaborato grafico "Disegni, planimetrie, piante" relativo all'ultima variante tecnica (All. 20). Inoltre, dall'ispezione in situ, non risulta la presenza delle porte a tenuta. Si sottolinea, quindi, che anche per tale piano rispetto alla situazione attuale, vi sono delle discrepanze con gli allegati n. 10 e n. 20.

PIANO PRIMO

Sala congressi

Ascensore

n. 2 locali di servizio

balcone distribuito come indicato negli allegati n. 10 e n. 20

Nel corso degli accessi è emerso che la terrazza indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato progettuale inerente l'ultima variante non ricadrebbe sulla particella oggetto di causa conseguente discordanza rispetto a quanto riportato nelle tavole suddette.



PIANO SECONDO

Terrazza

Ascensore

n.2 locali di servizio

Rispetto all'elaborato progettuale, costituente allegato n. 20, il contorno della terrazza, allo stato attuale, è quello presente nella planimetria catastale evidenziando, quindi, una discordanza con l'elaborato n.20.

Al di sopra della zona coperta del suddetto piano e di accesso alla terrazza vi è un lastrico solare ed una torretta foto n°3 (All. 14) entrambi non accessibili e, quindi non considerate dal CTU nella stima dell'immobile perché non calpestabili.

Dalla visura storica per immobile (All. 13) è riportata, per l'immobile oggetto di causa individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio n. 35 part. 1204, la categoria "D/2" alla quale corrisponde la seguente destinazione d'uso "alberghi e pensioni". A tal proposito, il CTU fa presente che nel "Glossario delle definizioni Tecniche in uso nel Settore Economico immobiliare (versione n. 1-7/2005) Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa" l'Albergo viene definito come "unità immobiliare a destinazione ricettiva, utilizzata a servizio di accoglienza dietro pagamento, in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed un'attività d'impresa". Inoltre, la legge regionale n. 26 del 3/05/1985 "Disciplina della Classificazione alberghiera" modificata dalla legge regionale n. 31 del 22/11/2010 all'art. 4 comma 1 definisce i requisiti minimi per la classificazione alberghiera, che risultano essere:

" - capacità ricettiva non inferiore a sette stanze;

- Almeno un servizio igienico ogni 10 posti letto;
- Un lavabo con acqua corrente calda e fredda per ogni camera;
- Un locale ad uso comune;
- Impianti tecnologici e numero di addetti adeguati e qualificati al funzionamento della struttura".

Per tutto quanto esposto, anche in virtù delle destinazioni d'uso riportate nell'elaborato progettuale costituente allegato n. 20, nella planimetria catastale costituente allegato n. 10 e nello stato di fatto corrispondenti a quanto emerso dagli accessi in situ e riportato negli elaborati planimetrici redatti dalla scrivente e costituenti allegati nn 15 - 16 -17 -18 si evince che l'immobile oggetto di causa non ha, a parere della scrivente, i requisiti per essere definito all'interno della Categoria "D/2", ma può soltanto rientrare all'interno degli immobili adibiti ad Attività Commerciale. E' per tale motivo che, ai fini estimativi, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha ritenuto opportuno considerare il fabbricato in questione come una struttura da cielo a terra adibita ad attività commerciale e dotata di corte.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" Allegato 2 dell'Agenzia del Territorio, il quale fa riferimento al D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138.

Nel caso particolare, la superficie è stata divisa in 1) principale e definita dal suddetto manuale "Superficie di Vendita"; 2) pertinenze ACCESSORIE esclusive; 3) pertinenze di ORNAMENTO ESCLUSIVE, 4) pertinenze di ORNAMENTO COMUNI: le superfici di cui ai punti 2- 3 - 4 sono state opportunamente omogeneizzate.

All'interno della SUPERFICIE PRINCIPALE, definita SUPERFICIE di VENDITA, sono stati inclusi i seguenti elementi:

- Superficie della sala bar e relativo ingresso
- Superficie della sala ricevimenti e relativo ingresso
- Superficie della sala congressi e relativo ingresso
- Superficie del salottino



Superficie di ingresso alla terrazza

Superficie vano scala considerato una sola volta nella sua proiezione

Muri delimitanti le superfici suddette calcolati al 100% di quelli perimetrali ed al 50% di quelli di comproprietà o in condivisione con superficie con funzionalità diversa da quella principale di vendita.

All'interno delle PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE sono state incluse:

Superfici dei WC

Superfici anti WC

Locali di servizio

Passaggio

le quali sono state OMOGENEIZZATE nella seguente percentuale:

superfici dei WC: 25% perché non comunicanti direttamente con locale avente funzione principale

superfici anti WC: 50% perché direttamente comunicante con locale avente funzione principale

locale di servizio: 50%

passaggio: 50%

locale servizio adiacente al vano scala e sito al piano secondo: 25%

La superficie delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo è stata determinata al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, ovvero di altra destinazione o proprietà.

All'interno delle pertinenze ESCLUSIVE di ORNAMENTO sono stati inclusi i balconi, la cui superficie è stata calcolata fino al contorno esterno. Per la loro omogeneizzazione è stata assunta una percentuale pari al 20%.

Relativamente alla terrazza sita al piano secondo, la cui superficie è stata calcolata fin al contorno esterno, ai fini della sua omogeneizzazione è stata presa in considerazione un'aliquota pari al 10%.

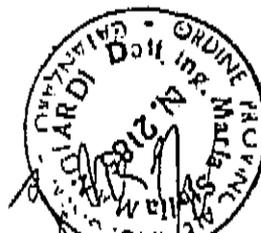
Infine, per la CORTE ai fini dell'omogeneizzazione, la percentuale applicata è stata del 10% e la superficie è stata calcolata secondo il seguente criterio: fino al confine della proprietà dell'immobile, ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

In base a tutto quanto esposto, dalle misurazioni in situ e riportate sulle planimetrie redatte dalla scrivente e costituenti rispettivamente allegati n. 15, 16, 17, 18, si è giunti ai seguenti metri quadrati:

	Destinazione d'Uso	Mq.	%	Mq. Omogeneizzati	Mq. Commerciali
Piano Sottoterrato	Sala Bar Compreso suo Accesso	176,94	-	-	176,94
	Anti W.C.	48,03	50	24,01	24,01
	W.C.	23,67	25	5,92	5,92
	Locale Servizio	5,05	50	2,52	2,52
	Piano Terra	Sala Ricevimenti	204,36	-	-
Ingresso		12,22	-	-	12,22



	Muro intorno Vano Ascensore	2,02	-	-	2,02
	Locale Servizio Accanto Ascensore	7,21	50	3,60	3,60
	Passaggio Sicurezza	9,25	50	4,62	4,62
	Balcone	64,77	20	12,95	12,95
Piano Primo	Sala Congressi	203,19	-	-	203,19
	Ingresso	13,07	-	-	13,07
	Muro Intorno Vano Ascensore	3,07	-	-	3,07
	Locale Servizio Accanto Ascensore	6,86	50	3,43	3,43
	Altro Locale Servizio	10,08	50	5,04	5,04
	Balcone	86,47	20	17,29	17,29
Piano Secondo	Terrazza	306,02	10	30,60	30,60
	Locale Servizio Accanto Ascensore	5,45	50	2,72	2,72
	Altro Locale Servizio	8,90	25	2,22	2,22
	Ingresso	13,57	-	-	13,57
	Muro Intorno Vano Ascensore	1,74	-	-	1,74
	Corte	370,91	10	37,091	37,09
Vano Scala		17,15	-	-	17,15
	Muri Intorno a Vano Scala relativamente al Piano terra	2,48	-	-	2,48
	Muri Intorno a Vano Scala relativamente al Piano Primo	4,48	-	-	4,48



uri Intorno a Vano Scala			
relativamente al Piano Secondo	2,74	-	2,74

Vano Scala è stato computato una sola volta nella sua proiezione, in base a quanto riportato nella guida dell'Agenzia del Territorio, e poiché tra il piano terra, primo e secondo si rilevano delle lievi scordanze numeriche, la superficie del vano in oggetto è stata assunta pari a mq. 17,15 (valore dato alla media dei seguenti tre valori riscontrati, relativamente a tale vano ai piani su menzionati: piano terra: mq. 17,52, piano primo: mq. 16,77, piano secondo: mq. 17,17.

Per quanto su riportato si giunge in totale ai seguenti metri quadrati:

SUPERFICIE PRINCIPALE O DI VENDITA: mq. Tot: 657,03

SUPERFICIE ACCESSORIA: mq. Tot: 54,08

SUPERFICIE di ORNAMENTO: mq. Tot: 97,93

Quindi ad una Superficie commerciale pari a 809,04 metri quadrati.

L'attribuzione del valore all'immobile oggetto della perizia, è stata effettuata utilizzando il metodo di stima basato sul "valore di mercato". In pratica eseguendo delle indagini anche in loco e presso le agenzie immobiliari, è stato determinato il *prezzo medio unitario* di riferimento ovvero il costo di un'unità di superficie cioè di un metro quadro, per un immobile sito nella stessa zona del fabbricato in questione; moltiplicando tale prezzo per la superficie commerciale dello stesso, è stato ottenuto il *prezzo medio globale* di riferimento il quale rappresenta il valore medio del Comune considerato. Adeguando tale prezzo a dei coefficienti di differenziazione che esprimono nel particolare le caratteristiche proprie della costruzione, ne è stato determinato il prezzo reale. In formule:

$$Vu = Vm \times \sum Cf$$

dove:

Vu rappresenta il valore unitario dell'immobile oggetto di stima (euro/mq);

Vm rappresenta il valore medio del Comune considerato (nel caso particolare Chiaravalle Centrale (Cz));

Cf: indica dei coefficienti, detti di differenziazione che esprimono le correzioni a Vm in base alla specificità della costruzione. In riferimento ad essi la scrivente, considerato che il fabbricato è adibito ad attività commerciale e che, in base a quanto riportato nell'allegato 44, agli atti del Comune di Chiaravalle Centrale (Cz) " non risulta rilasciata licenza di agibilità": documento, peraltro richiesto dal Consulente Tecnico d'Ufficio nel corso del primo accesso (All.1) e alla data odierna non ancora prodotto, ha ritenuto opportuno utilizzare il coefficiente di differenziazione che tiene conto della presenza o meno dell'atto appena riportato poiché esso risulta importante anche per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni proprie al funzionamento dell'attività. In particolare, per quanto esposto, tale coefficiente di differenziazione ha un'incidenza negativa e, quindi, un ribasso rispetto alla numerazione uno (nella pratica estimativa, infatti, i valori relativi ai coefficienti di differenziazione, riportati nelle tabelle, si comportano come numerazioni pure ove non precisato da apposita nota, e, nel caso di applicazioni negative, esprimono un ribasso rispetto alla numerazione 1,00; mentre, nel caso di applicazioni positive, esprimono un incremento rispetto alla numerazione 1,00) pari al loro valore medio; nel caso specifico la scrivente ha assunto un valore pari a 0,98 anche in considerazione dell'ubicazione dell'immobile.



TABELLA 3

Indice il grado di incidenza percentuale del coefficiente di differenziazione con riferimento alla destinazione d'uso del bene principale e con riguardo alla collocazione spaziale del bene

INCIDENZA	GRANDI CENTRI URBANI - METROPOLI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI-CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
COMMERCIALI	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

INCIDENZA	CENTRI URBANI PARTICOLARMENTE IMPORTANTI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI-CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
COMMERCIALI	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

INCIDENZA	CITTA' DI PROVINCIA < 99.000 abitanti				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI-CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
COMMERCIALI	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

INCIDENZA	PICCOLI CENTRI URBANI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI-CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
COMMERCIALI	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

INCIDENZA	CENTRI TURISTICI				
	QUADRILATERO PRINCIPALE	CENTRO	SEMI-CENTRO	PRIMA PERIFERIA	SECONDA PERIFERIA
COMMERCIALI	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4	0,1/0,4

A parere del CTU, tenendo in considerazione le indagini di mercato su meglio specificate, la zona, l'ubicazione dell'immobile, lo stato in cui verte, anche in riferimento alla situazione impiantistica, all'assenza dell'autorizzazione amministrativa, sanitaria e della licenza all'esercizio in base a quanto emerso nel corso dell'ultimo accesso (All.9), per il fabbricato oggetto di causa è attribuibile un valore medio unitario, ovvero un costo di un'unità di superficie, cioè di un metro quadrato, pari a 650 euro al metro quadro.

Nota V_u , il valore dell'immobile in questione si determinerà moltiplicando V_u stesso per la superficie commerciale, ovvero:

$$V_a = V_u \times S_c = V_m \times \sum C_f \times S_c = 650 \text{ €/mq.} \times 0,98 \times 809,04 \text{ mq.} = 515358,48 \text{ euro}$$

dove:

V_a : rappresenta il valore dell'immobile oggetto di causa;

S_c : rappresenta la superficie commerciale.

Quindi, a parere della scrivente, all'immobile è attribuibile un valore pari ad euro 515358,48



"...1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali..."

Il fabbricato oggetto di causa è ubicato nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) e precisamente, come si evince dalla visura storica per immobile C.F. p. 1204 (All. n. 13) alla Via Nazionale SNC. Dal punto di vista catastale al Catasto Fabbricati è identificato alla particella 1204 del foglio 35 del Comune suddetto (All. n. 13). Al Catasto Terreni tale particella risulta essere Ente Urbano ed in base a quanto riportato nella Visura Storica per Immobile Catasto Terreni (All. n. 12 ed All. n. 11) essa si è originata dalla soppressione della particella 499 la quale a sua volta deriva dalla particella 201, che è stata oggetto, in data 27.11.1980, di un frazionamento, in seguito al quale ha subito una variazione (All. n. 11).

Dal confronto tra la compravendita (All. n. 19) e la Visura Storica per Immobile Catasto Terreni relativa alla particella 499 si evince congruità tra Superficie, Qualità, Classe, Reddito Dominicale ed Agrario, ma discordanza tra la partita pari a 1886 nell'atto su menzionato e quella della visura pari a 8742. Inoltre, si aggiunge che nella suddetta visura (All. n. 11) la partita 1886 è relativa alla particella 201.

La COMPRAVENDITA (All. 19) riporta che la particella 499, la cui soppressione ha originato la particella 1204 (All. 11 e 12) confina "con proprietà di [redacted] di [redacted] e con strada interna già tracciata". Durante l'espletamento delle Operazioni Peritali, la scrivente è stata notiziata sui suddetti confini (All.1 ed All. 9) in riferimento ai quali è emerso che: la strada interna già tracciata, in base alla dichiarazione del [redacted] risulta essere la strada di accesso che conduce dalla strada statale SS182 ai vari lotti, compreso quello, oggetto di causa e che costituiscono altri confini dell'immobile anche la proprietà dei [redacted] la proprietà di [redacted] mentre la proprietà di [redacted] sempre in base a quanto dichiarato dal [redacted] durante le Operazioni Peritali, risulta essere la particella 816 del Catasto Terreni del foglio di mappa n. 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ).

"...2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita..."

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) e più precisamente, come riscontrabile dalla visura storica per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 13), alla Via Nazionale SNC. Catastalmente è individuato al foglio 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), e più precisamente alla particella 1204 del Catasto Fabbricati, la quale al Catasto Terreni risulta Ente Urbano (All. n. 12) ed originatasi dalla soppressione della particella 499 (All. n. 11) a sua volta derivante dalla particella 201, la quale è stata interessata da frazionamento del 27.11.1980 (All. n. 11).

L'immobile risulta costituito dai seguenti piani: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo (foto n. 3 e foto n.4 All. n. 14). Attualmente, come evidenziabile dalle foto n.1 e n.2 e n.5 All. n.14, il piano seminterrato è adibito a sala bar ed a salottino nella zona definita "deposito" nella planimetria catastale (All. n. 10); il suddetto piano è dotato, altresì, di WC anti WC ed il vano "spogliatoio", allo stato, è anti WC (foto n. 6, n.7 e n.8 All. n.14).

Dal punto di vista planimetrico, lo stato attuale risulta discorde sia a quanto rappresentato nell'allegato n. 10, poichè risulta la presenza di un locale di servizio non riportato in esso e nell'allegato 20, sia a ciò che è evidenziato nell'elaborato progettuale "Disegni: planimetrie, piante" relativo all'ultima variante tecnica" (All. n. 20) essendoci discordanze nella distribuzione di alcuni ambienti. La situazione vigente è quella rappresentata nell'allegato 15, ovvero nella planimetria del piano seminterrato raffigurante la situazione attuale e redatta dal CTU in seguito al rilievo in situ effettuato durante le operazioni peritali.

Il Piano Terra è adibito a sala ricevimenti (foto n. 33 All.14) e dal passaggio adiacente al vano scala si giunge ad un disimpegno attualmente adibito a ripostiglio con annessi dei servizi (foto n.28 All.14); la scrivente sottolinea che i suddetti ambienti interessano la zona definita "corte" nella planimetria catastale costituente allegato 10, la quale, unitamente all'altra "corte" ed al vano definito "ingresso", sempre nel suddetto elaborato grafico, risulterebbe ricadere per quanto



dichiarato dal [redacted] " su una particella diversa dalla 499 e non di proprietà dei germani [redacted] (All.8). Anche relativamente a tale piano durante le operazioni peritali sono emerse delle discordanze con lo stato di fatto. In particolare, nel corso dell'ottavo accesso, in seguito ad alcune domande chiarificatrici sulla planimetria catastale e sul confine della particella 499 del Catasto Terreni del foglio di mappa 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), il [redacted] ha dichiarato che " in relazione alla planimetria catastale relativa al piano terra ed al piano primo è necessario sottolineare che relativamente al piano terra i seguenti locali: corte, ingresso corte - così definiti nella planimetria suddetta - ricadono su una particella diversa dalla 499 e non di proprietà dei germani [redacted] "analoga dichiarazione vale anche per il locale definito "terrazza" sulla planimetria catastale inerente il piano primo". Il [redacted] ha aggiunto, altresì, che " i locali su menzionati, cioè, corte, corte, ingresso relativi al piano terra e terrazza relativa al piano primo ricadono sia sul burrone comunale di raccolta acque bionde ed acque bianche che su particella d'altra proprietà". (All. n. 8, All.n. 10 e foto n.30 All.n.14).

Relativamente al burrone comunale, la scrivente evidenzia che esso è menzionato al punto "b)" della PROCURA SPECIALE costituente Allegato A della COMPRAVENDITA (All. 19): il suddetto punto riporta "appezzamento di terreno di natura edificabile sito nel Comune di Chiaravalle Centrale in località "Farinella" della estensione di mq 760 confinante con [redacted]

[redacted] strada interna già tracciata, [redacted] con precisazione che nella zona è compreso il burrone comunale" anche se non sono indicati i riferimenti catastali e lo stesso, pur dimostrando corrispondenza relativamente ai mq con quanto riportato nella compravendita e nelle visure catastali (All. n. 11 e '12), non risulta concordante nei confini. Inoltre, l'articolo 8 dell'atto notarile riporta che "ai fini catastali le parti dichiarano che la suddetta particella", denominata in precedenza 499 (ex 201/c), "non è ancora individuata in catasto con il numero definitivo, perché risulta come parte dell'originaria particella 201 da cui è stata distaccata con frazionamento...": ad oggi, come facilmente riscontrabile, le visure storiche per immobile riportano che la particella 499 (All. n. 11) è stata soppressa originando la 1204 (All. n. 12).

Gli elaborati progettuali evidenziano, altresì, che l'intervento ha riguardato oltre alla particella 499 anche altre: per tutto quanto esposto, la scrivente nel calcolo della stima dell'immobile, ai fini della determinazione della superficie commerciale e quindi del costo del bene, ha ritenuto opportuno non considerare i seguenti ambienti: numero due corti, ingresso e parte finale dell'ambiente adiacente al vano scala siti tutti al piano terra (All. 10) oltre alla terrazza sita al piano primo (All. n. 10): i suddetti ambienti per i motivi esposti sia finora che in risposta ad alcuni quesiti della CTU, non sono stati rappresentati negli elaborati grafici redatti dalla scrivente e costituenti allegati n. 15, n.16, n.17 e n.18 dell'elaborato peritale. Infine, rispetto all'allegato 10, il passaggio adiacente al vano scala è dotato di finestra ed in riferimento ad esso, durante l'espletamento dell'ottava operazione peritale, il [redacted] ha dichiarato che attualmente è incompleto in quanto privo di scala di accesso all'esterno (All.8 ed foto n. 28 All.14)

Il Piano Primo è adibito a sala congressi (foto n. 26, e n.27 All.14) e dal punto di vista planimetrico risulta congruente con quanto riportato nella planimetria catastale (All. n. 10), eccezione fatta per la finestra evidenziata nel locale di servizio adiacente al vano scala, il quale nella realtà risulta privo di finestra concordemente a quanto si evince nell'elaborato progettuale n. 20 che non riporta la finestra nel locale adiacente il vano ascensore.

Il Piano Secondo è adibito a terrazza (foto n.31 e n.32 All.14) e dal punto di vista planimetrico è discorde all'elaborato grafico costituente allegato n. 20 poiché il suo contorno risulta in alcune zone ricurvo, come evidenziato nell'allegato 10, il quale, anch'esso, non rispetta la realtà poiché il locale di servizio in prossimità dell'ascensore è privo di finestra. In definitiva, planimetricamente il fabbricato si presenta così come riportato negli allegati nn. 15 - 16 - 17 - 18 derivanti dalle misurazioni effettuate in situ durante l'espletamento delle operazioni peritali con la precisazione, relativamente a questi ultimi allegati, precedentemente riportata.

Come evidenziato nelle foto n.4,n.9, n.10, n.11, n.12(All. 14), il fabbricato è dotato di corte, [redacted] misurazioni in loco hanno rilevato la forma geometrica riportata nell'allegato 15, e la presenza [redacted]



marciapiede e di alcuni gradini in corrispondenza del lato dell'immobile in cui è sito l'ascensore (foto n.12 e n.13 All. 14 ed All. 15). Alla corte si accede mediante due cancelli (foto n. 4, n.13 All. n. 14 ed All. n. 15), a cui si accede mediante strada avente inizio dalla strada statale 182 in base a quanto emerso durante le operazioni peritali (foto n.14 All.14).

Il Vano Scala è coperto da lastrico solare sul quale è sita una torretta(foto n.3 All.14); entrambe le suddette superfici non risultano accessibili e quindi sono stati esclusi dal calcolo dei metri quadri ai fini della determinazione della superficie commerciale.

"...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..."

Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 1204 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) (All. n. 13). Dalla visura storica per immobile (All. n. 12) si evince che al Catasto Terreni la particella 1204 si è originata dalla soppressione della particella 499, costituitasi in seguito a frazionamento. La COMPRAVENDITA (All. 19) evidenzia che la suddetta particella definita anche "(ex 201/c)" è stata venduta dalla [redacted] a mezzo della sua procura speciale, [redacted] ai signori [redacted]

[redacted] meglio identificati nel suddetto atto i quali hanno dichiarato di "accettare e di acquistare in comunione ed in parti uguali".

In tale contesto, il CTU relativamente all'articolo 8 della COMPRAVENDITA ribadisce quanto già evidenziato in risposta al quesito precedente. La visura storica per immobile All. n. 13) inerente la particella 1204 del foglio 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) Catasto Fabbricati evidenzia che [redacted] su menzionati detengono ciascuno la proprietà per 1/5. Si aggiunge, altresì, che nel corso degli accessi il CTU non è stato messo a conoscenza, né tanto meno sono stati prodotti documenti attestanti l'occupazione da parte di terzi del fabbricato oggetto di causa.

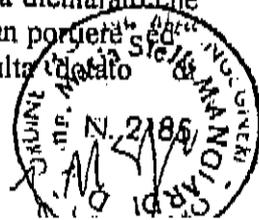
"4)...l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;..."

"5)...l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente..."

Durante l'espletamento dell'ottava operazione peritale (All. n. 8), il [redacted] in relazione alla planimetria catastale (All. n. 10) ha dichiarato che i vani: corte, corte, ingresso siti al piano terra e la terrazza siti al piano primo ricadono su una particella diversa dalla 499 e non di proprietà dei germani [redacted] lo stesso ha altresì aggiunto che i suddetti vani ricadono sia nel burrone comunale di raccolta acque bionde ed acque bianche che su particella di altra proprietà. Dal confronto tra la planimetria catastale (All. n. 10) e la planimetria particolareggiata degli elaborati progettuali costituenti allegati 20 e 41, si evince che nella planimetria dei suddetti elaborati l'area di sedime del fabbricato ricade nella particella 499 fino alla risega (che presumibilmente risulta corrispondere alla rientranza presente al piano terra evidenziata nell'allegato n. 10, in corrispondenza della parete esistente tra ascensore e corte); mentre, l'ingresso e parte del passaggio che conduce all'altra corte, in base agli allegati 20 e 41, ricadrebbero in altra particella, così come le corti. Relativamente ad esse, dagli accessi in situ, è emerso che quella con accesso dal passaggio adiacente il vano scala, allo stato, è edificata; ciò non risulta sulla planimetria particolareggiata degli elaborati progettuali su menzionati. Si aggiunge, altresì, che tra la planimetria catastale (All. n. 10) e quella particolareggiata riportata negli allegati n. 20 e 41, si evince che, relativamente all'area di sedime si ha discordanza dimensionale. Dall'estratto di mappa (All. n. 10), si evince che sempre confrontando l'area di sedime della planimetria catastale (All. n. 10), si evince che



l'ingresso, le corti (entrambe nell'allegato 43 non edificate) e parte del passaggio adiacente il vano scala ricadono nella particella 1204 (originatasi dalla soppressione della 499).
Durante l'espletamento della nona operazione peritale (All. n. 9), in riferimento al confine "proprietà di [redacted] riportato nella COMRAVENDITA (All. n. 19), del fabbricato oggetto di causa, il [redacted] ha dichiarato che "trattasi della particella 816 Catasto Terreni del foglio di mappa n. 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ)". Nell'estratto di mappa (All. n. 43) la particella 816, pur costituendo confine della 1204 risulta ineditata: ciò contrasta con lo stato di fatto poiché, attualmente, vi è un corpo di fabbrica che collega l'immobile oggetto di causa con altro fabbricato (foto n.4 e n.30 All.14); in riferimento a ciò si sottolinea che dalla planimetria particolareggiata descritta negli elaborati progettuali 20 e 41 è riportato un fabbricato collegato al fabbricato ricadente nella particella 499.
In riferimento alle vie di accesso all'immobile oggetto di causa, il [redacted] ha sottolineato che ciò avviene "da stradina che congiunge con Via Nazionale SS 180" essa "percorre fino al fondo dove sorge l'immobile" (All. n. 1) ed "ha inizio dalla strada statale SS 182" (All. n. 9). Inoltre, la compravendita (All. n. 19) precisa che "l'ingresso al lotto avviene attraverso la strada già tracciata il cui inizio è dalla strada statale 182. Su detta strada vi è il diritto di transito con qualsiasi mezzo meccanico idoneo". Durante l'ultimo accesso (All. n. 9), il [redacted] su menzionato ha dichiarato che "la strada di accesso che conduce dalla strada statale SS 182 ai vari lotti, compreso quello oggetto di causa... ricade nella particella oggetto di causa" ed in particelle di altra proprietà (All. n. 9): durante la prima operazione peritale lo stesso ha aggiunto che "la stradina ... è oggetto di lite con i confinanti causa pendente presso il Tribunale Civile di Catanzaro" (All. n. 1), mentre nell'ultimo accesso ha dichiarato che uno dei confinanti ha "promosso causa in giudizio pendente presso il Tribunale Civile di Catanzaro contro i germani [redacted] oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare n. 40/2013 per mancata legittimazione a transitare sulla strada di accesso al lotto oggetto di causa" (All. n. 9)
All'articolo 3 della COMPRAVENDITA (All. n. 19) è riportato che "la vendita è stata fatta nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive già esistenti": in riferimento alle "servitù attive e passive già esistenti" durante l'espletamento della nona operazione peritale il Sig. Stagliano ha reso le dichiarazioni riguardanti la strada di accesso (All. n. 9).
Attualmente al fabbricato oggetto di causa si può accedere anche da porta che conduce al vano scala alla quale si accede dall'ingresso evidenziato al piano terra della planimetria catastale (All. n. 10). Ad esso si accede sia tramite la corte sita in prossimità dell'ascensore (All. n. 10) che tramite altra porta che pone in comunicazione l'ingresso suddetto con altro fabbricato. In riferimento al secondo accesso all'immobile si ribadisce tutto ciò che è stato precedentemente descritto.
Per ciò che concerne il primo piano, la scrivente precisa che allo stato di fatto, come anche riscontrabile dalle foto n.15 (All. n. 14), il balcone risulta comunicante con la terrazza: ciò risulta anche dall'allegato n. 10. Per essa ci si riporta a quanto in precedenza evidenziato, sottolineando, altresì, che essa risulta comunicante con altro ambiente.
Attualmente, presso l'immobile oggetto di causa, vi è servitù anche dal punto di vista impiantistico; in particolare, durante il primo accesso, il [redacted] a dichiarato che "lo stesso fabbricato è privo sia di contatore di energia elettrica che del contatore relativo al metano" ed ha aggiunto che "temporaneamente, qualora si rende necessario, l'illuminazione del fabbricato oggetto di causa è garantita mediante alimentazione di una presa volante concessa dal fabbricato vicino" (All. n. 1) e durante l'ultimo accesso lo stesso ha dichiarato che "l'energia elettrica e l'acqua sanitaria e potabile viene fornita in via provvisoria qualora vi è necessità ed in modo non continuo dal fabbricato adiacente di proprietà del [redacted] in piccole quantità" e che il fabbricato oggetto del pignoramento "è dotato di rete fognante e che la stessa è collegata alla rete fognaria comunale e l'allaccio avviene al di fuori della particella oggetto di causa (All. n. 9).
Inoltre, sempre durante il medesimo accesso, il [redacted] ha dichiarato che presso la costruzione oggetto di causa "non vi è alcun condominio né tantomeno un portiere" e che "l'intero immobile oggetto di causa non risulta [redacted]".

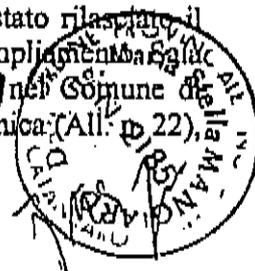


autorizzazione amministrativa, di autorizzazione sanitaria e di licenza all'esercizio". Si aggiunge che in base a ciò che si evince dalla dichiarazione del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) - Settore Tecnico - del 19.03.2014 Prot. N. 2816 (All. n. 4) "agli atti del Comune non risulta rilasciata licenza di agibilità"; d'altronde, nel corso della prima operazione peritale, la scrivente aveva richiesto il certificato di agibilità: tale documento alla data odierna non è stato prodotto al CTU. Relativamente ai vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, ai vincoli connessi con il suo carattere storico artistico richiesti nel presente quesito, la scrivente rinvia al quesito successivo al fine di non appesantire la Consulenza Tecnica d'Ufficio. Dall'elaborato progettuale "Disegni: -Planimetria Partic. e area parcheggio" relativo all'ultima variante tecnica (All. 40) si evince che l'area parcheggio è ubicata in parte su una particella diversa dalla 499 mentre nel corso della nona operazione peritale relativamente ai parcheggi citati nella relazione tecnica dell'ultima variante tecnica, il [redacted] ha precisato che essi si trovano nell'area di corte di pertinenza dell'immobile oggetto di causa. Infine, il CTU sottolinea che dalla corte sita al piano seminterrato mediante dei gradini si giunge ad una porta di accesso ad altro locale (foto n. 10 All.14).

"...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 ..."

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. n. 45) rilasciato alla scrivente dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) in data 12 febbraio 2014 si evince che il terreno individuato catastalmente al foglio 35 particella 1204 del Comune suddetto risulta avere la seguente destinazione urbanistica: "ZTO "B2" (residenziale di completamento)". Ciò si evince anche dallo stralcio prodotto alla scrivente e costituente allegato 49, che presumibilmente al P.R.G. anche in considerazione dell'elenco dei documenti consegnati al CTU il 12.02.2014 (All. 47). La legenda allegata all'elaborato n. 49 definisce precisamente la zona "ZTOB2" come "Zona Territoriale Omogenea Residenziale di Completamento B2". Sempre dallo stesso atto emerge che "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". Il certificato di destinazione urbanistica costituente allegato B della compravendita (All. n. 19) riporta, invece, che all'8 ottobre 1990 la particella 201 foglio 35 Catasto Terreni del su menzionato Comune, dalla quale come esposto in precedenza risulta originatasi la particella 499 la cui soppressione ha originato la 1204, aveva come destinazione del suolo "Zona B di completamento". Inoltre, il suddetto atto evidenziava tra i "VINCOLI SPECIFICI" un indice di fabbricabilità pari a 2,50 mc/mq; mentre, dal certificato di destinazione urbanistica prodotto alla scrivente non è evidenziato alcun indice di fabbricabilità né tantomeno "altri condizionamenti" (All. n. 45). Si aggiunge che nello stralcio del piano di assetto idrogeologico rilasciato dal Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) in data 12.02.2014 (All. n. 46) la zona indicata in rosso che presumibilmente per quanto richiesto dal CTU dovrebbe individuare quanto richiesto con l'allegato n. 47 ricade in parte nelle "aree di attenzione" ed in parte, dal suo confronto con l'Elaborato 15.2 "Carta inventario delle frane e delle relative aree a rischio. Perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frana - Comune di Chiaravalle C.le" (All. n. 48), nelle aree a rischio: non essendo l'elaborato in oggetto a colori, non risulta possibile individuare la tipologia di rischio indicata nella legenda allegata sia all'elaborato n. 46 che n. 48; il CTU può soltanto evincere che parte della zona indicata in rosso ricade all'interno del perimetro frane in base a ciò che è riportato nella legenda dell'allegato 48.

Dalla documentazione prodotta alla scrivente si evince che per l'immobile oggetto del pignoramento oltre al primo sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi conseguenti a delle varianti apportate al progetto originario. In particolare, il primo permesso di costruire è stato rilasciato il 28.09.2005 e riporta il n. 55 (All. n. 21). Esso è relativo al progetto di "Ampliamento Sala Ristorante, con costruzione parcheggi e sala convegni all'HOTEL [redacted] nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) alla Via Nazionale sul terreno, in base alla relazione tecnica (All. n. 22),



di proprietà dei

ubicato alla località Farinella ed individuato catastalmente sul foglio di mappa 35 particelle 174 - 360 - 381 - 692 - 499 del Comune suddetto (All. n. 22). Sempre in base a tale allegato l'intervento oggetto del permesso di costruire su menzionato è consistito nella "costruzione di un fabbricato in c. a. a due piani fuori terra, oltre il seminterrato, in ampliamento di una sala ristorante al P.T., dei garages con servizi igienici al P.S.1, e della sala convegni al P. 1". Successivamente, sempre in base agli atti prodotti al CTU, al progetto sono state apportate le varianti elencate negli allegati 28 e 35 con rilascio del permesso di costruire n. 19 del 31.07.2006 (All. n. 27). Catastalmente la relazione tecnica "VARIANTE" (All. n. 35) per ciò che riguarda la voce "INDIVIDUAZIONE CATASTALE" risulta concorde con quanto riportato alla medesima voce nella relazione tecnica inerente il primo permesso di costruire e costituente allegato n. 22 mentre è discorde con la relazione tecnica - VARIANTE - evidenziata come allegato 28 ed inerente il secondo permesso di costruire; in essa, infatti, alla voce "INDIVIDUAZIONE CATASTALE" il terreno interessato dall'ampliamento risulta individuato dalle particelle nn. 213 - 214 - 215 - 217 - 174 - 360 - 381 - 692 - 499 del foglio di mappa 35; successivamente, alla pagina 5 è riportato che 1) "parte del fabbricato attualmente destinato ad [redacted] è quello originariamente compreso nelle particelle 213 - 214 - 215 - 216 - 217" successivamente che 2) "le particelle utilizzate per tale ampliamento sono: 174 - 360 - 381 - 692 del Foglio di Mappa n. 35" . 3) "Il secondo ampliamento di cui al Permesso di Costruire n. 55 del 20.09.05 viene realizzato sulla particella n. 499 del Foglio n. 35" in discordanza con quanto riportato nella relazione tecnica inerente il titolo abilitativo su menzionato (All. n. 22) ed infine che "la superficie territoriale ricadente in Zona "B2" sulla quale si interviene viene riferita alle particelle n. 174 - 360 - 381 - 692 - 499 mentre le particelle n. 214 e 215 vengono considerate per la metà della loro superficie". Da quanto esposto, l'allegato 28 riporta delle discrepanze catastali.

Dalla documentazione prodotta alla scrivente si evince che il progetto in questione è stato oggetto di ulteriore Permesso di Costruire n. 16 del 28.02.2008 (All. n. 37). La relazione tecnica - ultima Variante Tecnica - (All. n. 39) relativa a quest'ultimo titolo abilitativo oltre a riportare alla pagina 2 i lavori previsti in variante, evidenzia che il terreno interessato dall'ampliamento riguarda oltre alla particella 499 anche le particelle nn. 213 - 214 - 215 - 217 - 174 - 360 - 381 - 692 del foglio di mappa n. 35; inoltre, dal confronto tra l'allegato 49 e l'allegato 41 le particelle, per quanto riscontrabile, nn 213 - 214 - 215 217 non sembrano ricadere nella Zona AOB2 contrariamente a quanto riportato nella relazione tecnica (All. n. 39).

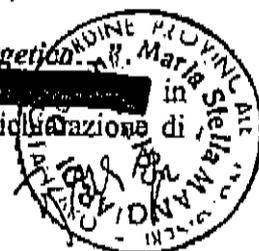
Per quanto riguarda la planimetria dei vari piani (All. n. 41) in relazione alla congruità con lo stato di fatto, ci si riporta a quanto già descritto in precedenza nel presente elaborato peritale.

Relativamente all'elaborato progettuale "Disegni: pianta per recinzione" (All. n. 42) essa nella realtà si presenta come riportato nell'allegato n. 15.

Allo stato non risultano presenti saracinesche in acciaio preverniciato come riportato, invece, nell'allegato n. 39 così come esternamente il fabbricato oggetto di causa non presenta alcuna tinteggiatura e la pavimentazione per i servizi igienici non sembrerebbe essere in ceramica antidrucciolo (foto n.6, n.7 e n.8 All. n. 14) così come i WC non sono dotati di bidet in discordanza a quanto riportato nell'allegato n.39. Il CTU aggiunge che contrariamente a quanto riportato al paragrafo riguardante le Barriere Architettoniche della relazione tecnica - Ultima Variante Tecnica - (All. n. 39) allo stato risulta installato un solo ascensore sito nel vano scala come evidenziabile dalla foto n.16 (All.14) ed anche dichiarato dal [redacted] nel corso dell'ultimo accesso. Inoltre, i servizi igienici risultano privi di aerazione elettrica discordemente a quanto dichiarato nella "Relazione Igienico Sanitaria" costituente paragrafo dell'allegato 39.

L'immobile oggetto di causa presenta, altresì, allo stato di fatto una situazione prospettica diversa con quanto riportato nell'allegato 38 come riscontrabile dalle foto n.3 e n.4(All. n. 14).

"...7) la verifica degli impianti esistenti; anche con riferimento alla situazione energetica. Durante l'espletamento della prima operazione peritale il [redacted] in seguito a richiesta della scrivente, ha dichiarato di non essere in possesso della dichiarazione di



conformità degli impianti installati presso il fabbricato poiché essi non risultano ancora ultimati "tanto che lo stesso fabbricato è privo sia del contatore di energia elettrica che del contatore relativo al metano"; lo stesso ha aggiunto che "temporaneamente qualora si rende necessario, l'illuminazione del fabbricato oggetto di causa è garantita mediante alimentazione di una presa volante concessa dal fabbricato vicino" (All. n. 1). Nel corso dell'ultimo accesso, il [REDACTED]

[REDACTED] ha precisato relativamente alla situazione impiantistica relativa all'immobile oggetto di causa che "l'energia elettrica e l'acqua sanitaria e potabile viene fornita, in via provvisoria, qualora vi necessità ed in modo non continuo dal fabbricato adiacente di proprietà del [REDACTED] in piccole quantità" ed ha sottolineato, altresì, che "nel fabbricato oggetto di causa vi è la predisposizione dell'impianto idrico, ma non vi è l'allaccio alla rete, mentre l'impianto elettrico risulta realizzato in parte; quanto all'impianto di riscaldamento e condizionamento, vi è la predisposizione per l'impianto centralizzato, ma non vi è né la macchina centralizzata e né è possibile il funzionamento dei fan coil presenti al piano seminterrato poiché manca l'allacciamento al gas". Lo stesso nel medesimo accesso ha dichiarato che attualmente la zona non è fornita da metano e che "l'immobile non risulta dotato né è predisposto ai seguenti impianti: impianto citofonico, impianto videocitofonico, impianto di sorveglianza, telecamera a circuito chiuso" "né è presente la linea telefonica" in riferimento alla quale il CTU-sottolinea che nel vano scala, nel corso degli accessi, è stata rilevata la presenza di apparecchiatura telefonica (foto n.29 All. 14). Inoltre, il [REDACTED] ha dichiarato che "l'immobile oggetto di causa è dotato di rete fognante e che la stessa è collegata alla rete fognaria comunale e l'allaccio avviene al di fuori della particella oggetto di causa (All. n. 9). Nel corso delle operazioni peritali il CTU, come riportato nelle foto effettuate in situ (foto da n.17 a n. 25 All. n. 14) ha riscontrato nei locali di servizio adiacenti l'ascensore la presenza di fili volanti, a volte aggrovigliati, distribuiti in modo estremamente pericoloso anche tra le diverse tubazioni in essi presenti. Fili nudi si notano, altresì sui muri perimetrali esterni del fabbricato oggetto di causa e nella sala congressi (foto n.26 All.14). Gli accessi in situ hanno rilevato la presenza di split nella sala congressi, nella sala ricevimenti e nel vano scala relativo al secondo piano (foto n. 16, n.26 e n.27 All.14), di fan coil al piano seminterrato ed al vano adiacente il vano scala e sito al piano terra (foto n. 1, n.2, n.5, n.6, n.8 e n.28 All.14) In alcuni ambienti sono stati riscontrati maniglioni antipanico applicati alle porte come anche riscontrabile dalle foto allegate alla CTU.

L'immobile oggetto di causa è altresì privo di segnaletica di sicurezza e di antincendio oltre che di dispositivi atti alla prevenzione incendi eccezione fatta per la presenza, a volte, di un dispositivo manuale di spegnimento incendi in alcuni locali come, altresì, riscontrabile anche da alcune foto allegate all'elaborato peritale.

"...8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari".

Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato risulta essere la COMPRAVENDITA (All. n. 19) per tutto quanto precedentemente esposto. Inoltre, dalla visura storica per immobile Catasto Fabbricati relativa alla particella 1204 del foglio 35 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), (All. 13), emerge che il bene pignorato identificato con i dati catastali su riportati è intestato a

[REDACTED] ciascuno dei quali identificato con le generalità riportate nella suddetta visura e ciascuno avente la proprietà per 1/5. Le persone su menzionate sono le stesse riportate nella richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. att., 555 c.p.c.) Tribunale di Catanzaro e nell'Atto di pignoramento immobiliare: documenti entrambi allegati al "Fascicolo della espropriazione immobiliare" n. 40/13 R.G.Espr. prodotto alla scrivente.



CONCLUSIONI

Nel rassegnare le conclusioni si ribadisce che:

- 1) A parere del CTU all'immobile è attribuibile un valore pari ad euro 515358,48;
- 2) Si evincono delle discordanze catastali;
- 3) L'Immobilie oggetto di causa risulta privo, in base alle dichiarazioni rese dal [REDACTED] di autorizzazione amministrativa, sanitaria e di licenza all'esercizio;
- 4) Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore escutato risulta essere la COMPRAVENDITA (All.19);
- 5) Il fabbricato è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 35 particella 1204 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) (All. n. 13). Dalla visura storica per immobile (All. n. 12) si evince che al Catasto Terreni la particella 1204 si è originata dalla soppressione della particella 499.
- 6) In base a ciò che si evince dalla dichiarazione del Comune di Chiaravalle Centrale (Cz) – Settore Tecnico- del 19.03.2014 Prot.n.2816 (All.44) “ agli atti del Comune non risulta rilasciata licenza di agibilità” né alla scrivente alla data odierna è stato prodotto tale documento.

Soverato il 11 maggio 2014

Dott. Ing. Maria Stella Mangiardi
