

**TRIBUNALE ORDINARIO DI
CATANZARO**

Procedura Esecutiva Immobiliare

CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.
in nome e per conto di
SIENA NPL 2018 s.r.l.
contro
[REDACTED] e [REDACTED]
R.G. n° 118/2018

Giudice: Dott.ssa Giovanna Gioia
Custode: Avv. Luana Tassone

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO
FINALE**

Arch. Stefania Ricci
Consulente Tecnico d'Ufficio
C.F.: RCCSFN61P53C352F
Email: archstefaniaricci@gmail.com
Pec: stefania.ricci@archiworldpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con ordinanza emessa in data 25 Febbraio 2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia disponeva la consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili nel procedimento di cui trattasi, nominando come esperto c.t.u. la sottoscritta arch. Stefania Ricci iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1065 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catanzaro, per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Accettato l'incarico conferitole e prestato giuramento, in data 04/04/2019 la sottoscritta accedeva agli atti processuali per poi, in accordo con la nominata custode Avv. Luana Tassone, stabilire al 29 Marzo 2019 alle ore 15,30 la prima data utile per dare il via alle operazioni peritali sull'immobile oggetto di pignoramento.

Si provvedeva, pertanto, tramite pec, a convocare le parti sul luogo del pignoramento in Sersale alla Via Dei Carri Nord n°1, per poter dare avvio alle operazioni peritali.

I Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], debitori venivano avvisati tramite raccomandata A/R.

Le operazioni si sono svolte in data ed ora concordata alla presenza della custode nominata dal G.E, Avv. Luana Tassone, oltre ai conviventi nell'abitazione oggetto di procedura: la debitrice Signora [REDACTED] [REDACTED], il figlio Sig. [REDACTED] [REDACTED], ed il genero Sig. [REDACTED] [REDACTED], assente per motivi di salute il debitore Sig. [REDACTED] [REDACTED] e gli avvocati di parte creditrice e debitrice. La Signora [REDACTED] [REDACTED] ha fatto richiesta verbale di poter utilizzare l'appartamento oggetto di pignoramento nel quale coabita con il marito esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] in quanto unica abitazione sia degli stessi coniugi sia dei propri due figli che, con le rispettive famiglie, occupano gli altri due livelli dello stabile. Rivendicazione motivata anche dalle precarie condizioni di salute del marito e del nipote, figlio del Sig. [REDACTED] [REDACTED].

che impediscono ad entrambi di muoversi dall'abitazione per le loro difficoltà motorie. La sottoscritta c. t. u. durante il sopralluogo ha provveduto a dare avvio alle verifiche metriche ed al rilievo fotografico, confrontando lo stato di fatto dell'immobile con le planimetrie fornite dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] nell'incontro.

Le operazioni sono terminate alle ore 17.10 come da verbale allegato. (All.1)

In data 05.05.2019 è stata presentata una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti 1),2),3), (una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali e lo stato di possesso del bene, con 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).

L'estensione e la complessità dell'immobile, che da un primo esame appariva in parte privo dei dovuti titoli abilitativi, ha richiesto numerosi accessi al Comune di Sersale per reperire la documentazione necessaria a completare e portare a termine l'incarico assegnato effettuando un esame più approfondito dell'effettivo stato dei luoghi anche attraverso la documentazione raccolta.

E' stata richiesta dalla c.t.u. una proroga per il deposito della perizia finale, in data 10/07/2019 veniva notificato, tramite pec, il messaggio di concessione di proroga al 10/10/2019.

2. ESPLETAMENTO PERIZIA FINALE

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, 2° comma c.p.c.:

In riferimento al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) risulta essere allegata nel fascicolo di tale procedimento la documentazione ipocatastale completa

di :

- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa;
- Estratto di mappa 567;
- Nota di Trascrizione rep.119771 del 03/07/2000; del Titolo P.U. Gualtieri Paola sede di Catanzaro dell'Atto di Compravendita del bene identificato catastalmente al fg. 21, part. 415 e 417 del Comune di Sersale, Località Banda di Cropani.

E' stato necessario recarsi più volte nel Comune di Sersale, all'Agenzia del Territorio, Alla Agenzia delle Entrate per le ispezioni ipotecarie. Si è acquisita la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative del Comune di Sersale: C.E.n°32/00 del 25/07/2000 e S.C.I.A. n°496/11 del 31.01.2011 oltre alla nota di trascrizione di atto notarile pubblico del 03.07.2000 r.g.14404 e r.p.11345 per pubblico ufficiale notaio Gualtieri Paola, sede Catanzaro relativo ad atto di compravendita di terreno nel comune di Sersale. In data 03.05.2019 il sig. [REDACTED] ha inviato tramite pec, dichiarazione sostitutiva di certificazione di dichiarazione di comunione dei beni con la moglie signora [REDACTED]. Si allega tale documentazione.

(Erroneamente per un refuso di computer sulla perizia iniziale è stato riportato:

- Nota di trascrizione accettazione eredità a favore di [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED] figli) contro [REDACTED] (padre-dante causa);
- Relazione notarile ventennale sostitutiva con attestazione conformità all'originale;
- Estratto di mappa, con attestazione conformità all'originale; dal sito pst giustizia depositato in cancelleria. Si precisa che la sottoscritta non è riuscita ad accedere direttamente a tali atti dal sito pst-giustizia per cui è stato necessario reperire diversamente la documentazione necessaria per l'espletamento della perizia.)

Descrizione del bene:

Trattasi di una villa indipendente a tre unità abitative posta nella zona nord di Sersale in Via dei Carri Nord n°1, con terreno circostante di circa mq 2.000 a destinazione urbanistica agricola "E" secondo lo strumento urbanistico vigente.

Il bene, realizzato in cemento armato con muratura di tamponamento, risulta completamente ultimato con le pareti perimetrali dei due livelli fuori terra tinteggiate giallo tenue, persiane color legno, balconi con balaustre a colonnine di cemento e copertura a tetto a falde. L'immobile che si sviluppa su due livelli fuori terra, con locale seminterrato tinteggiato verde mela e sottotetto, era originariamente un'unica unità abitativa realizzata con C.E. n° 32 del 2000, ed organizzata con zona cucina, servizi ed ampio soggiorno al piano terra, zona notte al primo livello e cantina garage al livello seminterrato.

Con S.C.I.A. n°496/11 presentata al Comune in data 31.01.2011 il piano terra-seminterrato è stato trasformato da garage-magazzino-deposito, in abitazione con ingresso indipendente.

Gli altri due livelli, piano terra e primo, attualmente si presentano autonomi: la disposizione dei locali al piano terra appare congrua a quella di progetto, è stata variata la distribuzione funzionale del piano primo, realizzando una chiusura in cartongesso del disimpegno antistante lo smonto della scala interna così da garantire l'indipendenza dei due appartamenti posti ai due livelli differenti. La scala elicoidale del piano terra rimane solo di collegamento al disimpegno cieco del piano superiore, dove precedentemente i vani porta permettevano il passaggio alle camere della zona notte. Si è quindi dotata l'abitazione del piano superiore di un accesso autonomo attraverso una scala esterna in ferro realizzata successivamente.

Si procede ora ad una breve descrizione del bene.

Una scala di pochi gradini segna l'accesso dell'appartamento al piano terra degli esecutati Sig. [REDACTED] [REDACTED] e Signora [REDACTED] [REDACTED], sopraelevato rispetto al livello del piazzale antistante. All'interno: un ingresso, un soggiorno con ampia scala elicoidale, (quasi in disuso in quanto è stato eliminato il collegamento interno con il piano sopraelevato e conduce solo al disimpegno cieco del livello superiore) una

cucina e ripostiglio con scala di collegamento al magazzino del livello sottostante, un bagno e due camere da letto. La superficie utile calpestabile è di circa mq. 132.50 oltre a mq 10.20 di dispensa collegata al magazzino sottostante di circa mq.26.00 e circa mq. 35.00 di terrazzo.

Dal lato opposto all'ingresso della suddetta abitazione, lungo il prospetto nord est, una scala esterna in ferro conduce all'appartamento del primo livello, occupato dal Sig. [REDACTED] e moglie nonché figlia degli esecutati.

All'interno entrando si ha un unico ambiente: ingresso- soggiorno pranzo, a destra la cucina, a sinistra lungo una parete si sviluppa la scala ad una rampa che conduce al sottotetto. Lungo il corridoio rettilineo si distribuiscono gli altri ambienti costituiti da una camera da letto matrimoniale con cabina armadio, un ampio bagno ed una seconda camera da letto. La superficie utile è pari a circa mq. 103,00 escluso circa mq 19,00 di zona atrio-disimpegno di collegamento con il livello inferiore, oltre a circa mq.20.00 di terrazze.

Al livello terra-seminterrato si sviluppa l'appartamento della famiglia del Sig. [REDACTED], altro figlio degli esecutati per una superficie utile di circa mq. 143,00. L'accesso avviene dal lato sud tramite due gradini che definiscono un'ampia terrazza esterna pavimentata con piastrelle di gres ceramico di circa mq. 35,00; le pareti esterne sono tinteggiate color verde mela.

Dall'unico ambiente soggiorno - pranzo si accede all' ampia cucina con dispensa, e terrazzino esterno di circa mq 10.20. Lungo il corridoio rettilineo si distribuiscono gli ambienti della zona notte composta da: camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, ripostiglio, bagno, camera.

L'intero immobile è servito di impianto GPL con serbatoio per il riscaldamento di casa con butangas, al piano terra è presente anche un termo-camino.

Tutti e tre gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento, allaccio enel, idrico e fognario.

Il piano terra-seminterrato è fornito di contatore enel e caldaia autonomi rispetto alle altre due abitazioni.

Come specificato anche nella perizia iniziale, dopo il primo sopralluogo sull'immobile e dai primi accessi al Comune di Sersale, la situazione dell'immobile appariva in parte non conforme al titolo abilitativo della Concessione Edilizia n°32/00 del 25/07/2000 rilasciato dal comune di Sersale ed anche alle planimetrie catastali presenti all'agenzia del territorio. Dalle ulteriori visite effettuate nel Comune di Sersale si è venuti a conoscenza di altro titolo abilitativo: S.C.I.A. prot.n°496 del 31. 01. 2011 riguardante la riqualificazione del piano terra con una nuova distribuzione planimetrica e nuova distribuzione delle aperture sempre in riferimento al livello seminterrato che risulta così fedele alla situazione attuale.

Come già specificato anche il piano terra risulta consono al progetto nella distribuzione planimetrica, mentre il primo livello presenta una diversa distribuzione degli ambienti, oltre alla presenza di una nuova scala d'accesso esterna.

Risulta quindi necessario che il frazionamento dell'unità originaria nelle due unità del piano terra e del piano primo venga autorizzato dal punto di vista amministrativo ed urbanistico. A tal fine è necessario procedere alla stesura di una pratica edilizia da presentare al Comune tramite SCIA o CILA per frazionamento immobiliare, in sanatoria.

Dovrà seguire quindi la presentazione dell'aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio, con la soppressione dei subalterni vecchi e costituzione di nuove unità immobiliari, richiamando i titoli abilitativi con cui si sono stati realizzati i lavori in modo da dimostrare la conformità urbanistica. Tale pratica catastale deve riguardare anche il piano terra in quanto ancora non è stato compiuto siffatto aggiornamento.

RISPOSTE AI QUESITI

Nei quesiti che venivano formulati si chiedeva di accertare:

Quesito 1: L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

2.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 1

L'esecuzione forzata per espropriazione riguarda i seguenti immobili siti in Sersale (CZ), Via dei Carri Nord- Località Randa di Cropani: distinti al Catasto Fabbricati

- Appartamento censito al Catasto fabbricati del Comune di Sersale con i seguenti dati catastali: Foglio21, p.lle 461 sub 3 Classe A7 (Abitazione in villino) Piano: T-1;
- Magazzino e Locale deposito censito al Catasto fabbricati del Comune di Sersale con i seguenti dati catastali: Foglio21, p.lle 461 sub 2 Classe C2 Piano: S1.

L'immobile sorge su terreno in parte scosceso, non recintato e limitrofo alla strada d'accesso contraddistinto catastalmente ex particella 415 e part. 417, oggi part.461 confinante con altro terreno: particelle ex 416 e 418 oggi 559 e 561.

E' stata controllata la conformità tra gli identificativi toponomastici e catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto del pignoramento, pertanto, risultando congrui ed esatti i dati indicati nella visura catastale, si ha l'esatta individuazione del bene.

Si allega stralcio e planimetria catastale, piante catastali dei tre livelli Fg 461 sub 2 e 3. (All.6) nonché documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno dell'immobile. (All.2,3,4,5)

Quesito 2: Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

2.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Con atto notarile pubblico del 02.06.2000 numero repertorio 119771 notaio Gualtieri Paola in Catanzaro a favore di [REDACTED] [REDACTED] veniva stipulato atto di compravendita di terreno nel comune di Sersale, località Banda di Cropani, foglio 21 particella 415 cat. T, e foglio 21 particella 417 cat. T, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nota di trascrizione di atto notarile pubblico del 03.07.2000 r.g.14404 e r.p.11345.

Trascrizione rep.119771. (All.7 e 8)

Vista la domanda presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED] al Comune di Sersale per la realizzazione di fabbricato in c.a. - composto da piano seminterrato destinato a garage e magazzini, da un primo e secondo piano destinati a civile abitazione e da un sottotetto praticabile su terreno distinto al N.C.T. al foglio 21, particelle 415 e 417 - veniva rilasciata la relativa Concessione Edilizia n°32/00 del 25/07/2000, Prot. gen. n°4357 del 22.06.2000. (All.9)

In data 31. 01. 2011 veniva presentata la S.C.I.A. prot.n°496 riguardante la riqualificazione del piano terra. (All.10)

I coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], come dichiarato nella dichiarazione sostitutiva di certificazione in data 03.05.2019 a nome di [REDACTED] [REDACTED], risultano in comunione dei beni (All.11) pertanto il bene pignorato risulta di proprietà al 50%.

Quesito 3: *Lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente ai pignoramenti;*

4.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Al momento dell'accesso il bene risulta occupato al piano terra dalla Signora [REDACTED] [REDACTED], assente per motivi di salute il marito Sig. [REDACTED] [REDACTED].

Al primo livello dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] genero degli esecutati, assente la moglie Maria Antonietta Bianco.

Al livello seminterrato dal figlio dei debitori Sig. [REDACTED] [REDACTED], con moglie e due figli.

Durante il sopralluogo la debitrice Signora [REDACTED] [REDACTED], proprietaria occupante il bene pignorato, ha evidenziato che detto immobile è l'unica casa d'abitazione non solo per lei ed il consorte, ma anche per i suoi due figli tutti occupanti l'immobile. La stessa ha inoltrato espressa richiesta per poter continuare a disporre degli appartamenti suddetti non avendo alcun altro bene disponibile come residenza, e

tanto anche in considerazione delle precarie condizioni di salute del marito e delle gravi difficoltà motorie del nipote anch'egli residente nello stabile.

Non sussiste alcun contratto registrato allo stato attuale.

Quesito 4: *Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*

4.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

La finalità è quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili costi corrispondenti di segnare un punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici in un determinato mercato.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello sintetico comparativo mettendo a confronto i beni oggetto della presente perizia con altri aventi caratteristiche simili e che negli ultimi tempi sono stati oggetto di compravendita.

Nella valutazione complessiva si sono presi in considerazione più fattori:

- La posizione del bene: ai margini del nucleo dell'abitato urbano ed ubicato su terreno avente destinazione urbanistica di zona agricola, incluso per il 100% il vincolo idrogeologico e per l'1% in zona verde di rispetto con inedificabilità assoluta;
- l'accessibilità al fabbricato: prospiciente la strada con ampi spazi esterni nello spazio circostante attualmente privo di alcuna recinzione esterna;
- lo stato del bene: in buone condizioni sia per il livello di finiture che per la manutenzione dello stesso, non si sono riscontrate lesioni né infiltrazioni di umidità o altro;
- le dotazioni impiantistiche.

Attraverso un'accurata indagine di mercato, interpellando costruttori, tecnici, agenzie immobiliari locali e dopo una specifica consultazione con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferita alla data più recente visionabile, secondo semestre del 2018, si è pervenuti a conoscenza che per i fabbricati in zona di riferimento OMI con caratteristiche analoghe a quelle dei beni periziati, tipologia ville e villini in fascia E a destinazione residenziale, stato conservativo normale, i più probabili valori di mercato risultano(*All.12*):

- Valore di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari ecc) varia **da min 1.000,00 euro a max 1.150,00 euro al metro quadro.**
- Valore delle quotazioni immobiliari compresi nella zona di Sersale, Fascia/Zona: E1Suburbana/ Zona Litoranea (zona a monte e valle della ss106) pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia del Territorio riferita al secondo semestre del 2018, per edifici residenziali destinati ad abitazioni varia da **930,00 €/mq a 1.150 €/mq**

Si precisa che l'immobile oggetto di stima viene valutato in riferimento alla superficie commerciale al metro quadrato approssimata per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/98) in relazione ai criteri di stima esposti sopra, ed è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.

Effettuando le opportune ponderazioni si può ritenere opportuno attribuire all'immobile un valore di mercato derivante dalla media dei prezzi al metro quadro sopraesposti, approssimato per eccesso, pari a circa **1.100,00 €/mq** per il piano terra e primo, con una riduzione di circa il 5% per il locale seminterrato/ terra, pari a **1.000,00 €/mq** per il locale seminterrato/ terra, 1/3 per le superfici dei balconi, 1/10 per la quota terrazze eccedente i 25 mq; e **30,00 €/mq** per il terreno circostante da attribuire in maniera proporzionale ai singoli lotti.

Calcolo delle superfici omogeneizzate:

Appartamento **LIVELLO PIANO TERRA:**

Superficie lorda = Mq 194 ,00
Balconi= 5mq+35mq=1/3di mq5 +1/3 di mq 25+1/10 di mq10 = Mq 11,00
Totale Superficie commerciale..... = **Mq 205 ,00**

Appartamento **LIVELLO PIANO PRIMO:**

Superficie lorda= Mq 145 ,00
Balconi =1,76 mq x 3 +15mq=1/3di mq5,28 +1/3 di mq 15..... =Mq. 10,00
Sottotetto = 1/50 di mq 145 = Mq 72 ,50
Totale Superficie commerciale.....= **Mq 227 ,50**

Appartamento **LIVELLO PIANO SEMINTERRATO:**

Superficie lorda = Mq 166 ,00
Balconi= 10mq+35mq=1/3di mq10 +1/3 di mq 25+1/10 di mq10= Mq 13,00
Totale Superficie commerciale.....= **Mq 179 ,00**

Quindi il valore assegnato ai beni sarà:

Appartamento **LIVELLO PIANO TERRA**

Totale Superficie commerciale = **Mq 205 ,00** x 1.100,00 €/mq = **225,500.00 €**

Appartamento **LIVELLO PIANO PRIMO**

Totale Superficie commerciale = **Mq 227 ,50** x 1.100,00 €/mq = **249,700.00 €**

Appartamento **LIVELLO PIANO SEMINTERRATO**

Totale Superficie commerciale = **Mq 179 ,00** x 1.000,00 €/mq = **179,000.00 €**

Terreno circostante circa 1.770 mq

Totale Superficie commerciale = **Mq 1.770 ,00** x 30,00 €/mq = **53,100.00 €**

I valori soprascritti rappresentano i più probabili valori di mercato dell'immobile in oggetto, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Si è quindi creduto opportuno effettuare una valutazione di riduzione del valore dell'immobile in considerazione delle spese necessarie a regolarizzare l'aspetto amministrativo del bene.

Sottraendo una percentuale pari al 1.5% del valore di ciascun lotto si ottiene un importo tale da soddisfare l'esborso spese necessario al completamento del frazionamento comprensivo delle spese per il completamento della pratica amministrativa.

Ciò in considerazione del fatto che la pratica edilizia risulta incompleta sia in riferimento al frazionamento delle nuove unità abitative che all' adeguamento catastale ed ai relativi certificati di agibilità oggi mancanti.

***Quesito 5:** Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile la formazione di lotti separati;*

4.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il fabbricato oggetto di perizia, titolare della Concessione Edilizia n.32 del 25.07.2000 e del deposito al genio civile non risulta conforme e completo alla pratica edilizia esistente. Come già detto infatti il titolo abilitativo prevedeva la realizzazione di una sola unità abitativa per civile abitazione sviluppata su tre livelli collegati tra loro: seminterrato a destinazione garage, cantina e magazzino, piano terra e piano primo con porticati, verande e balconi a destinazione rispettivamente zona giorno e zona notte. Le modifiche hanno riguardato una diversa distribuzione planimetrica all'interno dell'abitazione al primo livello con la realizzazione di una scala esterna per consentire un accesso indipendente a tale unità, si è quindi avuto un frazionamento dell'unità immobiliare originaria in tre abitazioni indipendenti ognuna su un livello diverso.

Con la S.C.I.A. prot.n°496 del 31. 01. 2011 si è avuta la riqualificazione del piano terra con nuova distribuzione planimetrica e nuova distribuzione delle aperture, risultando così il piano terra-seminterrato conforme alla stato attuale.

La suddetta scia non ha contemplato il frazionamento delle due unità immobiliari sovrastanti né tantomeno la nuova distribuzione planimetrica del piano primo. Appare ad oggi mancante anche l'adeguamento catastale delle tre unità ed il titolo di agibilità.

In considerazione del fatto che dividere un immobile è nella maggior parte dei casi un investimento molto vantaggioso soprattutto in questo momento storico dove l'esigenza del mercato è avere appartamenti piccoli, si ritiene più opportuno nella valutazione del bene l'orientamento di completare e sistemare la pratica edilizia con il frazionamento delle unità immobiliari ottenendo dei lotti di dimensioni inferiori piuttosto che proporre il ripristino dello stato originario del bene con un unico lotto costituito da un'unica abitazione sviluppata su più livelli di dimensioni maggiori.

Si mantiene quindi la distribuzione secondo lo schema planimetrico attuale dei tre

alloggi dando una valutazione distinta ai tre lotti.

L'abitazione del piano terra, (S.L. totale circa mq 194,00) ha una superficie utile di circa **143,00** mq a cui si aggiunge una superficie di circa mq. **26,00** del magazzino del livello inferiore. L'accesso è segnato da un piccolo porticato di circa **5 mq**, all'interno si ha un ingresso che si estende in un vasto soggiorno prospiciente un terrazzo di circa mq.**35.00**; una scala elicoidale conduce al vano disimpegno cieco del livello superiore. Due camere ed un locale igienico completano l'appartamento oltre alla cucina con dispensa dove una scala mette in comunicazione l'ambiente al magazzino del livello inferiore. Il titolo abilitativo di riferimento è la C.E. n.32 del 25.07.2000. Tutt'oggi è da definire la pratica edilizia con il frazionamento dell'unità immobiliare, l'adeguamento catastale ed agibilità

L'appartamento al primo livello, (S.L. totale circa mq 145,00) di circa mq.**122,00** di superficie utile complessiva ha l'accesso tramite una scala esterna in ferro e si distribuisce in un unico ambiente cucina- soggiorno, pranzo, due camere da letto, una con cabina armadio, un bagno ed una scala che conduce ad un sottotetto completano l'abitazione. Il vano disimpegno tra la scale elicoidale del primo livello e l'appartamento del livello superiore è stato chiuso per cui si è ritenuto opportuno attribuire tale superficie pari a circa mq. 19,00 all'appartamento in questione. Tre piccoli balconi da mq **1,76** ciascuno ed un terrazzino con superficie pari a circa mq **15,00** garantiscono gli affacci esterni. La costruzione come già detto è stata realizzata con titolo abilitativo C.E. n.32 del 25.07.2000 vi è da definire la pratica edilizia con il frazionamento dell'unità immobiliare, l'adeguamento catastale ed agibilità.

L'appartamento del piano terra-seminterrato (S.L. 166,00 mq circa) con entrata dal lato sud est attraverso una terrazza di circa mq **35.00** si sviluppa per circa mq **143,00** di superficie utile comprende un ampio ingresso soggiorno collegato con la cucina con terrazzino laterale di circa mq.**10,00**, dispensa, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, è stato realizzato con titolo abilitativo C.E. n.32 del 25.07.2000 e successiva S.C.I.A. prot.n°496 del 31. 01. 2011. La pratica è assente

di adeguamento catastale ed agibilità. Si specifica che il magazzino di circa mq 26,00 situato sullo stesso livello è stato computato nella superficie del primo livello a cui è collegato tramite una scala rettilinea interna.

Tutto ciò premesso il bene oggetto di stima può, previa definizione della pratica amministrativa, essere diviso in tre lotti secondo la distribuzione attuale sopra descritta e quindi effettuare la vendita (non dell'intero bene) in tre lotti singoli secondo la distribuzione oggi esistente.

***Quesito 6:** In caso di comproprietà la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali ragguagli;*

2.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il bene pignorato risulta di proprietà dei debitori per quota 50% ciascuno, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] con la moglie signora [REDACTED] [REDACTED] si trovano in Regime Patrimoniale di Comunione dei Beni, per come anche asserito nella dichiarazione sostitutiva di certificazione in data 03.05.2019 a nome di [REDACTED] [REDACTED] (All.11). Non appare necessario pertanto effettuare alcuna divisione in natura dei beni.

***Quesito 7:** L'esistenza di formalità, vincoli ed 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, ed in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

2.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Trattasi di un immobile, privo quindi, di attitudine edificatoria, realizzato su terreno ricadente in zona "E" - Agricola del Comune di Sersale incluso per il 100% il vincolo idrogeologico e per l'1% in zona verde di rispetto con inedificabilità assoluta;

così come risulta anche da Attestato di destinazione Urbanistica (*All. 13*).

Sul fabbricato non grava alcun vincolo storico – artistico, dalla consultazione delle visure ipotecarie (*All.14*) risulta di piena proprietà degli esecutati. Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 29/03/2002- R.P. 790 R.G. 6635 P.U. Guglielmo Rocco Rep.86426 del 28/03/2002. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Sersale.
- Iscrizione del 25/03/2004 - R.P. 914 R.G. 5675 P.U. E.T.R. s.p.a. Rep.400/30 del 24/02/2004. Ipoteca Legale derivante da A norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602;
- Iscrizione del 11/10/2006 - R.P. 3138 R.G. 18576 P.U. Tribunale Rep.378/2004. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Annotazione n. 2960 del 01/10/2008 (cancellazione totale)
- Iscrizione del 06/07/2009 - R.P. 1781 R.G. 9713 P.U. Equitalia ETR spa Rep.5049/30 del 25/06/2009. Ipoteca Legale derivante da A norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602;
- Trascrizione del 27/09/2018 R.P. 9933 R.G.12556 P.U. Tribunale di Catanzaro Rep.5837 del 03/08/2018 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili.

Non risulta costituita alcuna forma di condominio pertanto non esistono spese derivanti da vincoli od oneri condominiali.

Quesito 8: *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

4.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

I beni pignorati, dalla consultazione delle visure ipotecarie risultano di piena proprietà. Si riporta, a nome degli esecutati, l'elenco sintetico delle formalità dell'Ispezione Ipotecaria delle quali si può prendere visione specifica nell'allegato dell'Agenzia delle Entrate. (*All.14*)

A nome del Sig. [REDACTED] nato il 29.05.1954 risultano iscritte 31 formalità:
Trascrizione a favore n° 6; Trascrizione a favore e contro n° 1; Trascrizione contro
n° 16; Iscrizione contro n° 8.

A nome della Signora [REDACTED] nata il 18.08.1957 risultano iscritte 25 formalità:
Trascrizione a favore n° 3; Trascrizione a favore e contro n° 1; Trascrizione contro
n° 15; Iscrizione contro n° 6.

***Quesito 9:** La verifica della regolarità edilizia ed 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;*

4.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Il bene come già specificato risulta essere stato realizzato con titolo abilitativo
Concessione Edilizia n°32/00 del 25/07/2000 rilasciato dal comune di Sersale e
successiva S.C.I.A. prot.n°496 del 31. 01. 2011 riguardante la riqualificazione
funzionale del piano terra-seminterrato.

Si ha quindi la C.E. n°32/2000 che è il titolo abilitativo della realizzazione del
fabbricato per civile abitazione sviluppato su due livelli fuori terra collegati da una
scala elicoidale interna ed un seminterrato a destinazione garage, cantina e
magazzini ed un sottotetto.

La S.C.I.A. prot.n°496 del 31. 01. 2011 che è pertinente alla riqualificazione
funzionale del piano terra-seminterrato, con una nuova distribuzione degli spazi
interni, delle finestrate e aggiornamento degli impianti idrico e fognario con
l'obiettivo di dare alla nuova unità immobiliare la destinazione di appartamento per
civile abitazione piuttosto che quella precedente di magazzino-garage.

La situazione attuale del livello terra-seminterrato appare conforme alla SCIA
suddetta sia nella distribuzione planimetrica che nella dimensione e distribuzione
delle aperture esterne.

La situazione attuale del piano terra risulta conforme alla distribuzione planimetrica
del progetto depositato con C.E. n°32/00, la chiusura del vano d'accesso interno
all'abitazione, di collegamento tra tale livello e quello inferiore, può essere

ripristinata in qualsiasi momento in quanto effettuata tramite una parete in cartongesso e con la chiusura della serratura della porta esistente.

La situazione attuale del piano primo presenta delle divergenze rispetto alla distribuzione planimetrica del progetto depositato con C.E. n°32/00. Lo stesso accesso a siffatta unità, che oggi viene effettuato tramite una scala esterna in ferro, nel progetto depositato è limitato alla sola scala elicoidale interna di collegamento dei due livelli.

Nell'attestato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sersale(All.13) si specifica che il terreno sul quale sorge il bene si trova in zona "E" - Agricola nel PRG vigente distinto catastalmente al Foglio 21 particella 461, incluso per il 100% il vincolo idrogeologico, Per il 100% zona E e per l'1% in zona VR verde di rispetto con inedificabilità assoluta.

Non sussiste certificato di agibilità.

Quesito 10: *In caso di opere abusive il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento in sanatoria;*

4.10 RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Trattasi di un fabbricato realizzato nel Comune di Sersale con Concessione Edilizia n.32 del 25 Luglio 2000 realizzato su terreno di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] ricadente in zona "E" Agricola contraddistinto catastalmente al foglio 21 particella

461 ex 415 e 417 per una superficie di circa mq. 2.001.

E' necessario presentare al Comune una CILA o una SCIA "in sanatoria" per ripristinare la conformità edilizia in quanto si è scissa un'unica unità abitativa originaria in più appartamenti indipendenti.

La sanzione amministrativa è prevista all'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 ed è pari ad € 1.000.

Si deve quindi procedere anche ad effettuare la regolarità catastale.

Le voci di spesa principali per un frazionamento comprendono:

- Parcella del tecnico per progetto, pratiche e direzione lavori
- Lavori edili ed impiantistici
- Diritti di istruttoria della pratica edilizia
- Imposta catastale per la variazione (100 euro per 2 unità immobiliari)
- Allaccio nuove utenze (gas, elettricità, telefono)

Quesito 11: *La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

4.11 RISPOSTA AL QUESITO N. 11

In data 07.07.2019 è stato prodotto attestato di prestazione energetica dell'edificio relativamente al piano terra e primo, correlato di documento identità del tecnico esecutore e della ricevuta di trasmissione e ricevuta consegna. (All.15)

La C.T.U. rassegna la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Con osservanza

Soverato 26.09.2019

Il C.T.U.

arch. Stefania Ricci

Allegati

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria stato di fatto livello seminterrato;
4. Planimetria stato di fatto livello piano terra;
5. Planimetria stato di fatto livello piano primo;
6. Stralcio e planimetria catastale, piante catastali Fg 461 sub 2 e 3;
7. Nota di trascrizione del 03.07.2000 r.g.14404 e r.p.11345;
8. Trascrizione rep.119771;
9. Concessione Edilizia Comune di Sersale n°32/00 del 25/07/2000 completa di copia trasmissione deposito genio Civile;
10. Copia S.C.I.A prot.n°496 del 31. 01. 2011
11. Dichiarazione sostitutiva di certificazione di dichiarazione di comunione dei beni;
12. Interrogazione Banca delle Quotazioni Immobiliari OMI;
13. Attestazione Destinazione Urbanistica;
14. Ispezione Ipotecaria del 26/07/2019;
15. Attestazione prestazione Energetica.