Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

~ ESECUZIONI IMMOBILIARI ~

Ruolo Generale n. 41/2016

Giudice Dott. Giuseppe CADORNA

Prossima udienza il 13/01/2020

Causa

Tra

ITALFONDIARIO SPA N.Q. DI PROCURATORE DI CASTELLO FINANCE SRL

AstaLegale.net

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

C.T.U.

Arch. Bruno SANSOTTA

~ Arch. Bruno SANSOTTA ~
~ Piazza della Concordia snc 89037 Ardore (RC) - Telefax 0964/190.40.20 email studiosansotta@gmail.com PEC: bsansotta@oappc-rc.it ~

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

~ INDICE ~

1. ~ **PREMESSA.**
2. ~ **INDAGINE TECNICA.**
   - 2.1. – Le operazioni peritali;
   - 2.2. – Beni oggetto di espropriazione immobiliare;
   - 2.3. – Luogo di ubicazione dei beni in questione.
3. ~ **RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.**
   - 3.1. – Controlli la completezza della documentazione ipocatastale;
   - 3.2. – Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica;
   - 3.3. – Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
   - 3.4. – Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
   - 3.5. – Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
   - 3.6. – Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
   - 3.7. – Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
   - 3.8. – Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
   - 3.9. – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
   - 3.10. – Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
     In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
   - 3.11. – Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
   - 3.12. – Determini il valore di mercato degli immobili;
   - 3.13. – Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
   - 3.14. – Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
   - 3.15. – Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi;

3.16. – Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (CD-ROM, DVD) preferibilmente in formato word per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

3.17. – Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle pari ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

4. ~ **CONCLUSIONI.**

~ **ALLEGATI**

1. – Verbale di nomina;
2. - Verbale di accettazione incarico e giuramento;
3. – Lettera di convocazione sopralluogo;
4. – Verbale di sopralluogo;
5. – Documentazione fotografica;
6. – Visure catastali aggiornate;
7. – Stralcio Catastale del foglio di mappa n° 41 del Comune di Ardore;
8. – Elaborato Planimetrico con elenco subalterni del 15/05/2001 e del 09/11/2009;
9. – Ispezione Ipotecaria;
10. – Planimetrie Catastali presenti in banca dati;
11. – Richiesta di accesso agli atti al Comune di Ardore (RC) Prot. 11039 del 18/11/2019;
12. – Progetto presentato al Comune di Ardore nel 1968;
13. – Licenza Edilizia n. 75 Pratica N. 100 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ardore il 30/05/1968;
14. – Nulla Osta del Genio Civile n. 5475 del 22/05/1968;
15. – Richiesta prima proroga per deposito CTU;
16. – Richiesta seconda proroga per deposito CTU;
17. – Planimetrie stato di fatto;
18. – Ricevute di trasmissione perizia alle parti;
19. – Specifica competenze tecniche e spese;
20. – CD Rom completo di perizia ed allegati.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Bruno SANSOTTA

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

~ Ill.mo Signor Giudice Dott. Giuseppe CADORNA ~

~ Tribunale Civile di Locri (RC) ~

Esecuzioni Immobiliari

1. PREMESSA

Con apposita nomina del ***28/11/2018*** la **S.V.I.** nominò me sottoscritto **Arch. Bruno SANSOTTA** *(vedasi allegato 1)*, con studio tecnico in Ardore (RC) in Piazza della Concordia snc ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di RC con il n. 2105, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Espropriazione Immobiliare avente RG: 41/2016 promossa da ITALFONDIARIO SPA N.Q. DI PROCURATORE DI CASTELLO FINANCE c/o [redacted].

Il sottoscritto CTU con verbale di accettazione Cron. 1364/2018 del **17/12/2018** accettava l'incarico prestava giuramento di rito (*vedasi allegato 2*).

Successivamente il sottoscritto CTU comunicava alle parti in causa l'inizio delle operazioni peritali per il giorno ***19/02/2019 alle ore 9:30 sui luoghi oggetto di causa,*** (*vedasi allegato 3*).

2. INDAGINE TECNICA.

2.1. Le operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data **19/02/2019**, alle ore 09:30 *(previa comunicazione alle parti interessate)* presso gli immobili siti in Ardore (RC) sul Corso Giosue' Carducci, di proprietà dei signori [redacted]; sul luogo prefissato, oltre al sottoscritto CTU ed al collaboratore [redacted] era presente anche l'avvocato [redacted] nella qualità di debitore esecutato e procuratrice di se medesima.

2.2. Beni oggetto di esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare riguardano un intero fabbricato realizzato in c.a. a sei piani fuori terra oltre seminterrato e lastrico solare sito nel Comune di Ardore Marina e precisamente sulla SS 106 censito catastalmente nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 41 P.lla 38 Sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15; detto fabbricato confina con la P.lla 168, con la P.lla 334, con la P.lla 373 e con la SS106.

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

2.3. Luogo di Ubicazione dei beni in questione.

Il luogo di ubicazione del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è nel Comune di Ardore Marina (RC) sul Corso Giosuè Carducci (sulla SS106) posto nel centro del paese.

3. RISPOSTE AI QUESITI CITATI NELL'ORDINANZA.

3.1. Controlli la completezza della documentazione ipocatastale.

Di seguito vengono elencate le varie trascrizioni ed iscrizioni, intercorse durante gli anni, riferite al fabbricato oggetto di CTU censito nel N.C.E.U. del Comune di Ardore Marina (RC) al Foglio 41 particella 38 subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 *(vedasi allegato n. 09)*:

1) **ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/1994** - Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - R.G. n. 17712 e R.P. 1388 - Pubblico Ufficiale Notaio Maria Federico Rep. 16660 del 24/11/1994, detta ipoteca riguarda il fabbricato censito al Foglio di mappa n. 41 P.lla 38 (senza Sub.) PT-P1°-P2°-P3°.

2) **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/1997** – Compravendita tra vivi - R.G. n. 9191 e R.P. 7953 - Pubblico Ufficiale Notaio Antonietta Ardizzone Rep. 1973 del 30/05/1997; con detto atto la signora [redacted] ha venduto a [redacted] e [redacted] la piena proprietà degli immobili identificati al Foglio di Mappa n. 41 P.lla 38 Sub. 2-6-9 (quota del 50%).

3) **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/1997** – Compravendita tra vivi - R.G. n. 9192 e R.P. 7954 - Pubblico Ufficiale Notaio Antonietta Ardizzone Rep. 1973 del 30/05/1997; con detto atto la signora [redacted] ha venduto a [redacted] e T[redacted] piena proprietà degli immobili identificati al Foglio di Mappa n. 41 P.lla 38 Sub. 3-7-9 (quota del 50%).

4) **ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2014** - Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - R.G. n. 17976 e R.P. 1104 - Pubblico Ufficiale Notaio Maria Federico Rep. 16660 del 24/11/1994, Ipoteca in Rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento e riguarda il fabbricato censito al Foglio di mappa n. 41 P.lla 38 (senza sub.) e P.lla 38 Sub. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15.

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

5) **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2016** – Verbale di pignoramento immobili - R.G. n. 16400 e R.P. 13296 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Locri (RC) Rep. 1086 del 29/09/2016; detto pignoramento riguarda gli immobili identificati al Foglio di Mappa n. 41 P.lla 38 Sub. 2-3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15.

Catastalmente, sia in banca dati SISTER che graficamente nel wegis, lo stato dell'immobile oggetto di CTU risulta aggiornato e completo.

3.2. Descriva compiutamente gli immobili pignorati allegando idonea documentazione fotografica.

L'immobile pignorato riguarda un fabbricato a sei piani fuori terra oltre il seminterrato ed il lastrico solare realizzato in c.a. e sito nel Comune di Ardore Marina (RC) sul Corso Giosuè Carducci, di cui il piano terra è destinato a garage-negozio-depositi (in parte rustici), mentre i piani 1°-2°-3°-4°-5° sono destinati ad appartamenti per civile abitazione precisando che il piano 1° e 2° risultano ultimati mentre i piani 3°-4°-5° risultano rustici, il piano 6° è adibito a lastrico solare ed il piano seminterrato risulta rustico.

La disposizione interna riguardante i due appartamenti posti a piano 1° (sub.5) e 2° (sub. 6 è uguale, mentre i subalterni 14 (negozio a pianto terra) e 15 (garage a piano terra) hanno una disposizione interna che è verificabile dalle planimetrie catastali e dallo stato di fatto allegato alla presente relazione.

Quanto precedentemente descritto e meglio evidenziato nell'allegato *"5"* documentazione fotografica e nell'allegato *"17"* planimetrie dello stato attuale.

3.3. Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e previa verifica della conformità del manufatto alle licenze concessioni o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza del certificato di agibilità, autorizzando l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici.

L'intestazione catastale attuale (novembre 2019) è la seguente, come da visure catastali allegate (*vedasi allegato 6*) riguardanti il fabbricato sito nel Comune di Ardore Marina e

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

censito nel N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 41 P.lla 38:

- **SUB. 1 – B.C.N.C. androne e scala.**
- **SUB. 2 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Terra intestato a:
  - [redacted] ato a Locri (RC) il 08/07/1935 usufrutto per 1/1.
  - [redacted] nato a Locri (RC) il 05/07/1971 nuda proprietà per 1/1.
- **SUB. 3 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Terra intestato a:
  - [redacted] nato a Locri (RC) il 08/07/1935 usufrutto per 1/1.
  - [redacted] nata a Locri (RC) il 27/07/1974 nuda proprietà per 1/1.
- **SUB. 4 –** u.i.u. posta a piano terra soppressa con variazione catastale del 09/11/2009 e la soppressione ha generato i sub. 13-14-15.
- **SUB. 5 –** u.i.u. appartamento Cat. A/2 Classe 3 Vani 14 Rendita Catastale € 976,10 Piano Primo intestato:
  - [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.
- **SUB. 6 –** u.i.u. appartamento Cat. A/2 Classe 3 Vani 14 Rendita Catastale € 976,10 Piano Secondo intestato a:
  - [redacted] nato a Locri (RC) il 08/07/1935 usufrutto per 1/1.
  - [redacted] nato a Locri (RC) il 05/07/1971 nuda proprietà per 1/1.
- **SUB. 7 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Terzo intestato a:
  - [redacted] nato a Locri (RC) il 08/07/1935 usufrutto per 1/1.
  - [redacted] nata a Locri (RC) il 27/07/1974 nuda proprietà per 1/1.
- **SUB. 8 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Seminterrato intestato a:
  - [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.
- **SUB. 9 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Seminterrato intestato a:
  - [redacted] nato a Locri (RC) il 08/07/1935 usufrutto per 1/1.
  - [redacted] nata a Locri (RC) il 27/07/1974 nuda proprietà per 1/2.
  - [redacted] nato a Locri (RC) il 05/07/1971 nuda proprietà per 1/2.
- **SUB. 10 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Quarto intestato a:
  - [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.
- **SUB. 11 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Quinto intestato a:
  - [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.

- **SUB. 12 –** u.i.u. F/5 Lastrico solare di mq. 122 Piano Sesto intestato a:
  - [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

- **SUB. 13 –** u.i.u. F/3 (in corso di costruzione) Piano Terra intestato a:
  - [redacted]a nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.
- **SUB. 14 –** u.i.u. C/1 (Negozio) Classe 2 mq. 40 Rendita Catastale € 612,78 Piano Terra intestato a:
  - [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.
- **SUB. 15 –** u.i.u. C/6 (Garage) Classe 6 mq. 38 Rendita Catastale € 95,85 Piano Terra intestato a:
  - [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945 proprietà per 1/1.

Si precisa che il signo[redacted] nato a Locri (RC) il 08/07/1935 usufruttuario dei subalterni 2-3-6-7-9 è deceduto in data 17/12/2015 pertanto l'usufrutto presente in visura catastale è da considerarsi inesistente.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, a seguito di accesso agli atti del 18/11/2019 Prot. 11039 effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore Marina (RC), si precisa che nell'anno 1968 è stato presentato un progetto per la realizzazione di un fabbricato a quattro piani fuori terra (*oltre lastrico solare per come si evince dalla sezione allegata al progetto del 1968 ed indicata alla foto 01 che segue*) e parziale seminterrato ed è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ardore Marina (RC) una Licenza Edilizia n. 75 Pratica n. 100 in data 30/05/1968 (vedasi allegato 13); non risulta inoltre rilasciato per le u.i.u. ultimate nessun certificato di agibilità/abitabilità.

Dai suddetti accertamenti tecnici effettuati dal sottoscritto, è stato reperito anche il Nulla Osta del Genio Civile Prot. 5475 del 22/05/1968 (*vedasi allegato 14*); non è stata reperita copia del certificato di collaudo statico.

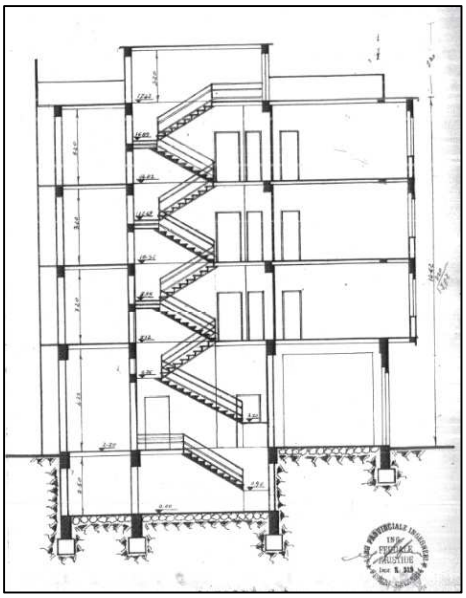

Foto 01

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

Si precisa inoltre che il fabbricato in oggetto risulta (*ai fini dell'individuazione dei piani regolari o abusivi*) regolare per il piano seminterrato – terra (1° fuori terra) – primo (2° fuori terra) – secondo (3° fuori terra) – terzo (4° fuori terra) mentre risultano realizzati abusivamente il piano quarto (5° fuori terra) – quinto (6° fuori terra) – sesto (7° fuori terra) riguardante il lastrico solare.

3.4. Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Dal sopraluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 19.02.2019, si è constatato che le u.i.u. identificate con i sub. 5 – 6 – 14 – 15 che risultano essere le uniche u.i.u. ultimate, sono in uso:

- Il sub. 5 appartamento a piano primo (secondo fuori terra) è in uso a [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945.
- Il sub. 6 appartamento a piano secondo (terzo fuori terra) è in uso a [redacted] nata a Locri (RC) il 27/07/1974 insieme alla madre.
- Il sub. 14 negozio a piano terra è in uso a [redacted] nata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945.
- Il sub. 15 garage a piano terra è in uso a [redacted]ata a Guardavalle (CZ) il 16/09/1945.
- I subalterni 2-3-7-8-9-10-11-13 che si trovano totalmente in corso di costruzione, non risultano occupati da nessuno e pertanto liberi da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù, etc.

3.5. Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

Per l'intero fabbricato in cui sono inserite le u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare, sia in fase di sopralluogo del 19/02/2019 sia dalla documentazione analizzata nei vari

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

uffici, non risultano vincoli o oneri gravanti che resteranno a carico di un'eventuale acquirente.

3.6. Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare è privo di vincoli storici, artistici e alberghieri ed inoltre non possiede finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

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

Non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

ASTAlegale.net

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

Il fabbricato in oggetto non ha spese condominiali, non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia o eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

3.9. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare non è gravato da censo, livello o uso civico.

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

3.10. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione).

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale e lo stato di progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardore Marina (RC), risultano essere:

- **Sub. 5 appartamento a piano primo** - la diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria che prevede una sanzione di € 516,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla Parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa.
- **Sub. 6 appartamento a piano secondo** - la diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria che prevede una sanzione di € 516,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla Parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa.
- **Sub. 14 Negozio a piano terra** - la diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria che prevede una sanzione di € 516,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla Parcella del tecnico

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa.

- **Sub. 15 Garage a piano terra** - la diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria che prevede una sanzione di € 516,00 per gli abusi commessi, € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla Parcella del tecnico incaricato per la definizione della sanatoria che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa.

- **Sub. 2-3-7-8-9-13** – siccome risultano allo stato rustico, per essere ultimate sarà necessario presentare una CILA di completamento ed i tramezzi presenti anche se in parte difformi al progetto, essendo rustici i subalterni, si potranno ultimare senza pagare sanatoria ma bensì con una CILA che prevede € 100,00 per i diritti di Segreteria Comunale oltre alla Parcella del tecnico incaricato per la definizione della pratica che può essere di circa € 1.500,00 compreso iva e cassa per singola u.i.u.

- **Sub. 10 appartamento rustico al piano quarto** – trattasi di un piano realizzato totalmente in assenza di Licenza Edilizia ed in assenza del Nulla Osta del Genio Civile ed essendo il quarto piano (quinto fuori terra) non è sanabile in nessun modo in quanto eccede il carico urbanistico, oltre al fatto che nella zona in cui si trova il fabbricato "zona edificabile B1" con il Piano Regolatore vigente è possibile realizzare massimo tre piani.

- **Sub. 11 appartamento rustico al piano quinto** – trattasi di un piano realizzato totalmente in assenza di Licenza Edilizia ed in assenza del Nulla Osta del Genio Civile ed essendo il quinto piano (sesto fuori terra) non è sanabile in nessun modo in quanto eccede il carico urbanistico, oltre al fatto che nella zona in cui si trova il fabbricato "zona edificabile B1" con il Piano Regolatore vigente è possibile realizzare massimo tre piani.

Per i subalterni 10 e 11 trattandosi di abuso assolutamente non sanabile il valore dei predetti subalterni viene determinato tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato fino alla demolizione (per un periodo di cinque anni) e del residuo valore del suolo (detratto il costo della demolizione).

Pertanto essendo due piani di uguali dimensioni avremo:

- Superficie coperta mq. 336,24 x H mt. 3,00 = mc. 1.010 x 30% = mc 303

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

- Costo demolizione mc 1.010 x € 16,15 = € 16.311,50
- Costo discarica mc 303 x 1500 kg/mc = 455 tonnellate di materiale x € 18,00 a Tonnellata = € 8.190,00
- Costi per attività di ripristino parti inferiori € 15.000,00
- Costi progettuali € 4.000,00

Totale € 43.501,50 arrotondato € 43.500,00

Valore Sub. 10

1. Valore economico d'uso € 350,00 al mese x 60 mesi (5 anni) = € 21.000,00
2. Valore del suolo (in questo caso valore del lastrico solare sottostante) € 200,00/mq x 336,24 mq = € 67.248,00 detratto il costo di demolizione € 43.500,00 = € 23.748,00

Valore sub. 10 = € 21.000,00 + € 23.748,00 = € 44.748,00

Valore Sub. 11

3. Valore economico d'uso € 350,00 al mese x 60 mesi (5 anni) = € 21.000,00
4. Valore del suolo (in questo caso valore del lastrico solare sottostante) € 200,00/mq x 336,24 mq = € 67.248,00 detratto il costo di demolizione € 43.500,00 = € 23.748,00

Valore sub. 11 = € 21.000,00 + € 23.748,00 = € 44.748,00

3.11. Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestato di prestazione energetica.

I beni immobili ultimati che risultano essere i sub. 5-6-14-15 non sono dotati di A.P.E. ma potranno esserne dotati in qualunque momento, poiché trattandosi di due appartamenti un garage ed un negozio, di remota costruzione, non dovranno soddisfare nessun parametro minimo in materia di prestazione energetica, ma il singolo A.P.E. servirà solo ad indicarne la classe di appartenenza; mentre per quanto riguarda i sub. 2-3-7-8-9-10-11 attualmente in corso di costruzione, non deve essere redatto l'A.P.E. in quanto si trovano allo stato rustico. L'APE dovrà essere redatto all'atto di un'eventuale compravendita o locazione per come previsto dalla normativa vigente in materia.

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

3.12. Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XX, via CC, in catasto al foglio BB, Particelle FF, Sub. EE, di mq. YY, prezzo € ZZ).

Per determinare il valore di mercato attuale dell'appartamento oggetto di perizia, il sottoscritto CTU ha:

- eseguito un'indagine di mercato nella zona in cui si trova il predetto fabbricato, ricercando delle unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di stima;
- preso visione della tabella O.M.I. (Agenzia delle Entrate);
- considerato la crisi nazionale che sta attraversando il mercato immobiliare, con relativa diminuzione della domanda d'acquisto;
- considerato lo stato di conservazione del fabbricato e le rifiniture interne ed esterne;
- considerato il contesto urbanistico ed il mercato immobiliare in cui è ubicato l'immobile;
- tenuto conto della superficie degli appartamenti del negozio e del garage;
- tenuto conto dell'anno di costruzione dell'intero fabbricato.

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

Dalle suddette considerazioni e valutazioni il sottoscritto CTU è giunto nella determinazione che per i beni oggetto di perizia, saranno utilizzati i parametri indicati di seguito, calcolati sulla superficie utile dei vani abitabili e su 1/3 della superficie utile dei balconi:

1. ***Sub. 2*** – PT in corso di costruzione s.u. di mq. 60,00 x **€ 700,00/mq**.= € 42.000,00
2. ***Sub. 3*** – PT in corso di costruzione s.u. di mq. 55,00 x **€ 700,00/mq**.= € 38.500,00
3. ***Sub. 5*** – P1° appartamento
   a. Superficie utile di mq. 270,83 x **€ 1.000,00/mq**.= € 270.830,00
   b. Sup. non residenziale mq. 67,00/3= mq. 22,33 x **€ 1.000,00/mq**.= € 22.330,00
4. ***Sub. 6*** – P2° appartamento
   a. Superficie utile di mq. 270,83 x **€ 1.000,00/mq**.= € 270.830,00
   b. Sup. non residenziale mq. 67,00/3= mq. 22,33 x **€ 1.000,00/mq**.= € 22.330,00
5. ***Sub. 7*** – P2° in corso di costruzione
   a. Superficie utile di mq. 270,83 x **€ 500,00/mq**.= € 135.415,00
   b. Sup. non residenziale mq. 67,00/3= mq. 22,33 x **€ 500,00/mq**.= € 11.165,00
6. ***Sub. 8*** – PS1° in corso di costruzione s.u. di mq. 22,60 x **€ 500,00/mq**.= € 11.300,00
7. ***Sub. 9*** – PS1° in corso di costruzione s.u. di mq. 21,70 x **€ 500,00/mq**.= € 10.850,00
8. ***Sub. 10*** – P4° in corso di costruzione (PIANO INTERAMENTE ABUSIVO)
   a. Superficie coperta di mq. 336,24 (vedasi conteggi al punto 3.10) = € 44.748,00
9. ***Sub. 11*** – P5° in corso di costruzione (PIANO INTERAMENTE ABUSIVO)
   a. Superficie coperta di mq. 336,24 (vedasi conteggi al punto 3.10) = € 44.748,00
10. ***Sub. 12*** – P6° LASTRICO SOLARE
    a. Superficie utile di mq. 122,00 x **€ 200,00/mq**.= € 24.400,00
11. ***Sub. 13*** – PT in corso di costruzione s.u. di mq. 43,00 x **€ 700,00/mq**.= € 30.100,00
12. ***Sub. 14*** – PT Negozio s.u. di mq. 56,00 x **€ 1.800,00/mq**.= € 100.800,00
13. ***Sub. 15*** – PT Garage s.u. di mq. 26,00 x **€ 1.500,00/mq**.= € 39.000,00

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

Per la formazione dei lotti, il sottoscritto CTU afferma che trattandosi di singole unità immobiliari le stesse possono essere vendute separatamente e pertanto non c'è la necessita della formazione di lotti.

Lo stato d'uso dei beni è quello descritto in precedenza e precisamente:

- Sub. 5 appartamento per civile abitazione posto a piano primo.
- Sub. 6 appartamento per civile abitazione posto a piano secondo.
- Sub. 14 negozio posto a piano terre.
- Sub. 15 Garage posto a piano terra.
- Sub. 12 lastrico solare posto a piano sesto.
- Sub. 2-3-7-8-9-10-11-13 sono u.i.u. in corso di costruzione.

I predetti subalterni sono in possesso delle persone presenti in banca dati catastale, per come da visure allegate, inoltre non vi sono vincoli o oneri giuridici non eliminabili, inoltre non vi sono spese condominiali.

Valore complessivo degli immobili oggetto di CTU =

€ 1.119.346,00 (*Euro UnMilioneCentoDiciannoveMilaTrecentoQuarantasei/00*).

3.13. Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche.

Le planimetrie dello stato attuale dei luoghi sono inserite nella presente CTU all'allegato n. 17.

3.14. Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.

Tutti i beni oggetto di CTU **non sono** assoggettabili ad IVA.

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU può dedurre che, i beni della presente consulenza tecnica d'ufficio oggetto di esecuzione immobiliare, alla data attuale

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ist. n. 6 dep. 23/11/2019

(Novembre 2019) hanno un valore commerciale che in cifra tonda è pari ad:

€ 1.119.346,00 (*Euro UnMilioneCentoDiciannoveMilaTrecentoQuarantasei/00*)

Con le presente relazione ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e le integrazioni che la S.V. dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame, rassegno la presente relazione e la ringrazio per la fiducia accordatami.

Ardore (RC) lì 21/11/2019

C.T.U.

Arch. Bruno SANSOTTA

Astalegale.net

Firmato Da: SANSOTTA BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f3491bc6916b04bba022c460727ee6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019