Ist. n. 16 dep. 11/09/2024

TRIBUNALE DI LOCRI
(Provincia di Reggio Calabria)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia Tecnica d'Ufficio
causa civile proc. di esecuzione civile n° 50/2023 romossa da
[redacted]

ELABORATI :

- RELAZIONE DI PERIZIA
- ALLEGATI (A,B,C,D,E,F,G,H,I)

IL CTU

Arch. Annalisa Zampano

DATA

Locri 04.09.2024

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Ill.mo
G. Dott. Giuseppe Cardona
Tribunale di Locri
Sezione Civile - Esecuzioni -

OGGETTO: *Perizia Tecnica d'Ufficio nella causa civile proc. di esecuzione civile n° 50/2023* [redacted]

Premessa:

La sottoscritta Arch. Annalisa Zampano, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C della Provincia di Reggio Calabria al n°1889, ha avuto mandato dal Giudice Dott. Giuseppe Cardona con provvedimento del 15/01/2024, che accettava l'incarico e prestava giuramento il 18/01/2024.
Premesso che il mandato consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

a) *Prima di ogni attività,* ***controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento, la completezza della documentazione ipocatastale,*** *di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo),* ***segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;***

b) *Descriva compiutamente gli immobili pignorati,* ***allegando altresì idonea documentazione fotografica, c****on relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

c) *Indichi l'intestazione catastale,* ***allegando relativa certificazione aggiornata****, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;* ***ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento****;*

d) *Dia conto dell'attuale* ***stato di possesso*** *del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;* ***ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;***

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

*e) 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;*

*f) Indichi eventuali **vincoli**: storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

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

h) 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;

i) Verifichi se i beni pignorati siano gravanti 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;

*j) **In caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 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, indicano 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

*l) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro o 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 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,** corrispondendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE di mq YYY, prezzo € ZZZ;***

m) Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

*n) Indichi se o quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad **IVA**;*

Diario delle Operazioni Peritali:

In adempimento all'incarico assunto, con giuramento del 18/01/2024, la sottoscritta CTU, comunicava, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/02/2024 alle ore 10.00 presso luoghi di causa ubicati rispettivamente nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) rispettivamente in Viale Stazione 20 piano 1- S1 e Viale Giuseppe Mazzini 33/d piano S1-T-1. Sul posto erano presenti oltre alla sottoscritta CTU ed al custode giudiziario Avv. Annalisa Alba, per parte creditore nessuno, mentre per parte debitore [redacted]
In fase di primo sopralluogo, esperite le dovute indagini, identificati gli immobili del compendio oggetto di controversia si sono aperte le operazioni peritali con un completo rilievo fotografico.
Veniva redatto il primo verbale di sopralluogo, riportato nella seguente perizia in ***Allegato "A"***.
Tempestivamente la sottoscritta CTU, richiedeva a mezzo pec, all'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Jonica (RC) tutta la documentazione inerente agli immobili oggetto di causa, riportata in ***Allegato "B"***.

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Quesiti posti al CTU:

Quesito a):

Prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento, la completezza della documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;

Risposta quesito a):

La documentazione ipocatastale, rilevata unitamente al custode giudiziario Avv. Annalisa Alba, evidenzia l'esistenza di ipoteche sui seguenti beni oggetto di controversia:

- N°1 - *Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1* riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione);

- N°2 - Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Mazzini, n. 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio);

Dalla ricerca effettuata in data 02.07.2024 dalla sottoscritta CTU, riportato in perizia ***all'Allegato "C",*** risultano che gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/2004 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 3032 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 21172 del 04/02/2004
   ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
   Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)
   SOGGETTO DONATARIO;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2009 - Registro Particolare 13887 Registro Generale 19638 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 41167/11564 del 06/10/2009
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)
   SOGGETTO ACQUIRENTE;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2009 – Registro Particolare 3492 Registro Generale 19639 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 41168/11565 del 06/10/2009
   Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)
   SOGGETTO DEBITORE;

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/11/2016 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 18604 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2009/9416 del 18/11/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
   Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC)
   SOGGETTO DEBITORE;

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2023 - Registro Particolare 16990 Registro Generale 22317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1228 del 27/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in GIOIOSA IONICA(RC).

Si specifica inoltre che la provenienza degli immobili pignorati in capo al debitore esecutato, ovvero [redacted] risultano derivare rispettivamente:

- Per il fabbricato (n°1) sito in viale Stazione n°20 con:
  Atto del 04/02/2004 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n21172 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2291.1/2004 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 25/02/2004:

- Per fabbricato (n°2) sito in Viale Mazzini, n. 33/d con:
  Atto del 06/10/2009 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 41167 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13887.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 04/11/2009:

Quesito b):

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

Risposta quesito b):

Gli immobili oggetto di causa, di proprietà del [redacted] insistono nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) rispettivamente:

- N°1- Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione);

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

- N°2- Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Mazzini, n. 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio);

Il fabbricato, N° 1 - Si tratta di una abitazione situata al piano primo e piano seminterrato, di un edificio a quattro piano fuori terra, sito in Viale Stazione n.20, identificata nel Catasto Edilizio Urbano con il foglio di mappa 26, particella 305, subalterno 6.
Si accede alla abitazione attraverso una scala realizzata in cemento armato che serve i diversi piani del fabbricato.
L'abitazione, che occupa una parte del piano primo del fabbricato a quattro piani fuori terra, ricopre una superfice di circa 70,00 mq. escluso il balcone esterno di circa 25,20mq ed è così divisa:

- Ingresso/soggiorno di 20,80 mq.
- Camera di 20,40 mq
- Zona pranzo di 17,00mq
- Cucina di 4,00mq
- Wc di 5,30mq
- Ripostiglio di 1,50mq
- Balcone di 25,20mq

Come indicato in precedenza, il fabbricato oggetto di causa comprende anche il piano seminterrato adibito a cantina.
Per come accertato dalla sottoscritta CTU e dichiarato dal [redacted] arte convenuta) durante il sopralluogo, il piano seminterrato è raggiungibile tramite una porta situata all'ingresso del fabbricato, al piano terra, in corrispondenza del vano scale, e l'altra attraverso una grata in ferro posta all'esterno del fabbricato, a livello del marciapiede. Non è stato possibile accedervi al piano cantinato poiché una delle vie di ingresso risulta chiusa con un pannello fissato al muro, mentre l'altra è ostruita da una grata di ferro saldata al pavimento.
Per quanto dichiarato dal proprietario, entrambi gli ingressi sono stati chiusi, rendendo così impossibile l'accesso al piano cantinato, in quanto il vano risulterebbe deteriorato e impraticabile.
Dalle planimetrie catastali, acquisite tramite ricerca telematica dalla sottoscritta CTU, risulta che il piano cantinato è stato accatastato dal tecnico incaricato [redacted], ed è costituito da un vano di circa 11,30 mq.
L'edificio a quattro piani fuori terra è stato realizzato con strutture portanti in mattoni pieni e solai misti in cemento armato e laterizio, seguendo la normativa sismica vigente all'epoca della costruzione.

In ***Allegato "D"*** ed ***Allegato "E"*** della seguente perizia il rilievo fotografico con ortofoto, la pianta dell'immobile oggetto di causa, con indicati i metri quadri ed i confini.

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Il fabbricato, N° 2 – L'immobile è situato nel Comune di Gioiosa Jonica, in provincia di Reggio Calabria, in Viale Mazzini n. 33/d ed è costituito da un piano cantinato (S1), un piano terra (T) ed un piano primo (1), riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio).
L'immobile è costituito da un solo piano fuori terra, oltre a un piano cantinato e un sottotetto. La struttura portante dell'edificio, sia orizzontale che verticale, è realizzata interamente in conglomerato cementizio armato.
Le pareti esterne e le divisioni interne sono costruite con mattoni forati.
I solai, sia quelli tra i vari livelli che quello di copertura, sono di tipo misto, composti da conglomerato cementizio armato e laterizi.
La copertura dell'edificio è costituita da un tetto inclinato, realizzato anch'esso in conglomerato cementizio armato e laterizi.
L'unità immobiliare adibita a negozio al momento del sopralluogo risulta cosi divisa:

- Piano Terra costituita da una unica zona adibita ad ingresso e salone per parrucchiere, di circa 36,85mq e da un vano scala di 8,00 mq che conduce al piano cantinato ed al primo piano. (Totale superficie utile 36,73mq escluso corpo scala);
- Piano Sottostrada costituito da un wc di mq 4,00 un ripostiglio di mq 4.00, un disimpegno di 2.23mq, una cucina di circa 7,50mq e da un vano di circa 19,00mq. (Totale superficie utile 36,73mq escluso corpo scala);
- Piano Primo costituito da un wc di 3,20mq un piccolo disimpegno di 1,30 mq, da una camera di 15,40 mq da una vano raggiungibile con scale in legno di circa 3,00mq e da un terrazzo di 15,00mq (Totale superficie utile 22,90 escluso corpo scala);

I locali sopra descritti si presentano completamente rifiniti ed agibili.

In *Allegato "F"* ed *Allegato "G"* della seguente perizia il rilievo fotografico con ortofoto, la pianta dell'immobile oggetto di causa, con indicati i metri quadri ed i confini.

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Quesito c):

Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento

Risposta quesito c):

Si riferisce, che dalla ricerca catastale aggiornata presso Agenzia delle Entrate - Territorio della provincia di Reggio Calabria, si è individuata l'intestazione degli immobili in perizia, ovvero fabbricati siti nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) rispettivamente:

- N.1- Fabbricato in viale Stazione, n. 20
  piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26
  particella 305 sub. 6 - Graffato **(abitazione)**;

Intestatario	*Foglio*	*P.lla*	*Cat.*	*Classe*	*Cons.*	*Piano*
[redacted]	*26*	*305 sub 6*	*A/3b*	*3*	*4,5 vani*	*1-S1*

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Jonica, non risultano pratiche edilizie, a nome [redacted] per il fabbricato sito in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione).
Tuttavia, è presente documentazione edilizia a [redacted] relativa all'abitazione situata al piano terzo dello stesso fabbricato (foglio 26 part. 305 sub 10), comprendente:

- Certificato di idoneità statica
- Concessione edilizia in sanatoria
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Dichiarazione sullo stato dei lavori abusivi
- Atto unilaterale d'obbligo

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

- N2 - Fabbricato in Viale Mazzini, n. 33/d
  piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 - Graffato **(negozio);**

Intestatario	*Foglio*	*P.lla*	*Cat.*	*Classe*	*Cons.*	*Piano*
[redacted]	*28*	*100 sub 6*	*C/1a*	*5*	*59 m2*	*S1-T - 1*

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gioiosa Jonica, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.8/2000 prot.7832 del 21.07.2000;
- Denuncia inizio attività n. 14244 di prot. del 14.11.2003 per lavori di variazione opere interne e certificato di collaudo finale in data 03.11.2004 – prot. n. 14062 del 04.11.2004;
- Elaborati grafici.

Il [redacted] alla data della richiesta catastale, ovvero il 17.02.2024, risulta essere proprietario degli immobili sopra citati per atto di compravendita per il Fabbricato (N.1) sito in viale Stazione n°20 con:

- Atto del 04/02/2004 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n21172 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2291.1/2004 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 25/02/2004:

E per il Fabbricato (N°2) sito in Viale Mazzini, n. 33/d con:

- Atto del 06/10/2009 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 41167 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13887.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 04/11/2009:

Tutto ciò premesso è riportato in perizia con visure catastali e planimetrie in ***Allegato "H".***

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Quesito d):

Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Risposta quesito d):

I fabbricati siti nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) rispettivamente:

- N°1 - *Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1* riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato **(abitazione);**

- N°2 - Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Mazzini, n. 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato **(negozio);**

risultano entrambi essere intestati al [redacted]

Il fabbricato N.1, adibito ad abitazione risulta abitato dai genitori del proprietario mentre il fabbricato N.2 è adibito a negozio dove [redacted] esercita la professione di parrucchiere.

Come già specificato sopra la provenienza degli immobili in capo al debitore esecutato, ovvero [redacted] risultano derivare rispettivamente:

- Per il fabbricato (n°1) sito in viale Stazione n°20 con:
  Atto del 04/02/2004 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n21172 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 2291.1/2004 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 25/02/2004:

- Per fabbricato (n°2) sito in Viale Mazzini, n. 33/d con*:*
  Atto del 06/10/2009 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 41167 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13887.1/2009 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 04/11/2009.

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Quesito e):

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;

Risposta quesito e):

Attualmente i beni oggetto di causa non sono soggetti a formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

Quesito f):

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

Risposta quesito f):

Il fabbricato in oggetto non ricade in zona soggetta a vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Quesito g):

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

Risposta quesito g):

Non risultano ad oggi formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;

Quesito h):

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;

Risposta quesito h:

Non risultano ad oggi spese fisse di gestione o di manutenzione su spese condominiali;

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Quesito i):

Verifichi se i beni pignorati siano gravanti 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;

Risposta quesito i):

I beni pignorati ovvero,

- N°1 - Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione);

- N°2 - Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Mazzini, n. 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio);

sono sottoposti a pignoramento per come attestato in precedenza nella risposta al *quesito a)* e quindi non risultano censi, diritti di livello o uso civico.

Quesito j):

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 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, indicano 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Risposta quesito j):

Gli immobili oggetti di causa sono:

- N°1- Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione);

- N°2- Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Mazzini, n. 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio);

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Pertanto dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioiosa Jonica (RC), allegata alla seguente perizia ***nell'Allegato "B"*** , risulta che:

L'immobile N°1 - sito nel comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Stazione n°20 piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione) ricadente in zona urbanistica B – sottozona B1, non risultano presenti pratiche edilizie relative alla abitazione oggetto di causa. Si rilevano invece, a nome di [redacted] la seguente documentazione edilizia riguardante l'abitazione posta al piano terzo dello stesso fabbricato (foglio 26 part.305 sub 10) ovvero:

- Istruzione della pratica condono edilizio 1994 [redacted] protocollo n° 1764 del 28.02.95.

- Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana Prot.2475del 27/03/93.

- Certificato di Idoneità Statica eseguito [redacted] del [redacted] su incarico del [redacted]

- Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo N° 2501 del 20/03/1997 con allegate le oblazioni e gli oneri concessori e dichiarazioni dello stato abusivo dei lavori con documentazione fotografica e richieste di convenzione [redacted].

- Atto Unilaterale di Obbligo del 24/10/96

Per quanto sopra si può desumere che i piani terra, primo e cantinato sono di remota costruzione, ovvero realizzati prima dell'anno 1967.

L'immobile n°1, ubicato in Viale Stazione n°20, è stato costruito prima del 1967 e quindi non necessita di un titolo edilizio.

L'immobile N°2 - sito nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Mazzini, n° 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio) ricadente in zona urbanistica B – sottozona B1, ha la seguente documentazione;

- Pratica edilizia del 20/02/1997 n°20 a nome [redacted] ; per i *"Lavori Di Manutenzione Straordinaria Da Effettuare Mediante Demolizione E Ricostruzione Di Un Fabbricato Ad Un Piano F.T. sito in Gioiosa Jonica alla via Mazzini n.33b 33c, 33d";*

- Asseverazione del 20/02/1997 [redacted] *"conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, edilizie e delle norme di sicurezza e sanitarie".*

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

- Elaborato tecnico del 20/02/1997: Progetto del [redacted] (disegni architettonici - stato attuale e stato di progetto);

- Concessione Edilizia del 22/01/1999 n. 643 rilasciata dal responsabile del servizio del Comune di Gioiosa Jonica;
  Concessione rilasciata [redacted]
  "per i Lavori Di Manutenzione Straordinaria Da Effettuare Mediante Demolizione E Ricostruzione Di Un Fabbricato Ad Un Piano F.T. ed identificato al catasto urbano con il foglio 28 mappale n.100 sub 1, 2 e 3";

- Variante Strutturale in corso d'opera del 18/05/1999 *"per i Lavori Di Manutenzione Straordinaria Da Effettuare Mediante Demolizione E Ricostruzione Di Un Fabbricato Ad Un Piano F.T. ed identificato al catasto urbano con il foglio 28 mappale n.100 sub 1, 2 e 3";*

- Elaborato tecnico del 22/01/1999: [redacted] isegni architettonici - stato attuale e stato di progetto);

- Autorizzazione Variante Pratica n.8/2000 *"per i Lavori Di Manutenzione Straordinaria Da Effettuare Mediante Demolizione E Ricostruzione Di Un Fabbricato Ad Un Piano F.T. ubicato in Gioiosa Jonica alla Via Mazzini n. 33/B, 33/C, 33/D ed identificato al catasto urbano con il foglio 28 mappale n.100 sub 1,2 e 3".*

- Elaborato tecnico del 12/01/2000: Variante di Progetto del tecnico [redacted] (disegni architettonici - stato attuale e stato di progetto);

- Certificato di Collaudo Statico delle Strutture n.980 del 22/09/2000

- Richiesta Certificati di Agibilità del 29/10/2004 intestata alla ditta [redacted] completa di elaborati architettonici redatti [redacted]:

- Autorizzazione Di Agibilità prot.14293 del 09/11/2004 rilasciata dal Comune di Gioiosa Jonica *"per le unità immobiliari poste al piano terra – piano scantinato e sottotetto di un fabbricato con struttura in c.a. ad un piano f.t. oltre piano interrato e sottotetto non abitabile, ubicato in Gioiosa Jonica alla Via Mazzini n.33/d identificato al foglio di mappa n.28, particella n.100 – sub6".*

- Autorizzazione Di Agibilità prot.8259 del 25/06/2008 rilasciata dal Comune di Gioiosa Jonica "per le unità immobiliari poste al piano cantinato e piano terra del fabbricato ad un piano f.t. e cantinato con struttura in c.a., sito in Gioiosa Jonica in Via Mazzini n.33/b, ed identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa 28, particella n.100-sub 7

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Mettendo a confronto gli elaborati grafici dello stato di progetto acquisiti presso l'ufficio tecnico comunale e gli elaborati grafici dello stato di fatto riportate dalla sottoscritta CTU, si evidenziano delle differenze nelle divisioni degli ambienti interni.
Infatti al piano cantinato è stato realizzato un locale in più di 7,50 mq adibito a cucina ed al piano primo è stato realizzato un soppalco in legno di circa 3,00 mq.

Le opere abusive relative al fabbricato n° 2, riguardano l'aggiunta di una stanza e di un soppalco in legno e pertanto trattandosi di abusi relativi a divisioni interne possono essere sanati.
Per quanto riguarda la quantificazione circa i costi di una eventuale sanatoria delle opere abusive si deve tenere conto di vari fattori che incidono sulla spesa totale e che possono renderla variabile, questi comprendono i compensi professionali, le sanzioni amministrative, gli oneri comunali e gli oneri catastali.
Pertanto la sottoscritta CTU ritiene congrua una spesa media di euro 5.000,00 per compenso professionale architetto che include i seguenti lavori:

- la valutazione delle opere abusive;
- la redazione del progetto di sanatoria con disegni e documentazione tecnica;
- la presentazione della SCIA in sanatoria;
- la gestione delle pratiche con il comune;
- l'aggiornamento delle planimetrie catastali,
- la redazione della relazione tecnica asseverata per attestare la conformità delle opere,
- l'assistenza continuativa durante tutto il processo di sanatoria.

A questa spesa si aggiungono gli oneri comunali e catastali che sono variabili e dipendono dalla località e dall'entità dell'abuso.

Pertanto i costi sono di Euro 5.000,00 per compenso tecnico e documenti sopra elencati, oltre oneri comunali e catastali.

Quesito K)

Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Risposta quesito K):

Per gli immobili siti nel comune di Gioiosa Jonica (RC) rispettivamente:

- Fabbricato in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione);
- Fabbricato in Viale Mazzini, n. 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio);

allo stato attuale non risultano essere dotati di attestazione di prestazione energetica (APE) poiché probabilmente all'epoca della costruzione non era ancora previsto.

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Quesito l)

Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro o 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 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'opportuntà di procedere alla vendita di uno o più lotti, corrispondendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE di mq YYY, prezzo € ZZZ;

Risposta quesito l):

Per quanto attiene la valutazione degli immobili si è proceduti ad una stima sintetico-comparativa dei prezzi di mercato correnti ed occorrenti nella zona per beni analoghi, con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed oggetto di compravendita equa ed obbiettiva nel biennio 2022/2023, ed in particolare si è fatto riferimento ai parametri tecnici ed economici dettate dalle tabelle OMI (osservatorio del mercato immobiliare) anno 2023 semestre 1, in tal senso si è operato nel modo seguente:

IMMOBILE N°1- Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in viale Stazione, n. 20 piano 1-S1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 26 particella 305 sub. 6 Graffato (abitazione);
Pe quanto concerne la ricerca del parametro economico si è stabilito il valore di mercato per tipologia di abitazioni di tipo economico considerando il valore compreso tra quello minimo di 430 €/mq e massimo di 640 €/mq riportato nelle tabelle OMI ***(Allegato "I")*** ovvero:

- Piano Primo:

Pe = parametro economico 570 €/mq

L'appartamento è costituito da una superfice lorda di circa 90,00 mq.
La superficie del balcone viene considerata solo parzialmente nel calcolo del valore. Si considera ¼ pari ad una percentuale della superficie del balcone del 25% ovvero 0,25 .
Superficie del balcone: 25,20 mq avremo:
Ptb = 25,20mq × 0,25 = 6,30mq

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Si aggiunge la superficie dell'appartamento alla superficie del balcone considerata:
Pt = 90,00mq + 6,30mq = 96,30mq

- **Vc = Pe x Pt = 570 € x 96,30 mq = 54.999,00 €**
  (cinquantaquattromilanovecentonovantanove euro)

Dove:
Vc = valore commerciale
Pe = parametro economico di 570 euro al mq, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento.
Pt = parametro tecnico (mq) superfice appartamento
Ptb = parametro tecnico (mq) superfice balcone

VALORE STIMATO PIANO TERRA :

54.999,00 € (cinquantaquattromilanovecentonovantanove euro)

❖ Piano Cantinato:

Pe = parametro economico 570 €/mq

Il piano cantinato è costituito da una vano con superfice lorda di circa 17,30 mq. Tale superfice va considerata solo parzialmente nel calcolo del valore. Si considera 1/5 pari ad una percentuale del superficie della cantina 20% ovvero 0,20 .
Superficie cantina: 11,30 mq avremo: Ptc = 17,30mq × 0,20 = 3,46mq

- **Vc = Pe x Pt = 570 € x 3,46 mq = 1.971,20 €**

  (millenovecentosettantuno euro e venti centesimi)

Dove :
Vc = valore commerciale
Pe = parametro economico di 570 euro al mq, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento.
Ptc = parametro tecnico (mq) superfice cantina ridotta del 20%

VALORE STIMATO PIANO CANTINATO :

1.971,20 € (millenovecentosettantuno euro e venti centesimi)

VALORE TOTALE STIMATO DELL' IMMOBILE N° 1 :
54.999,00 € + 1.971,20 € =

56.970,20 €
(cinquantaseimilanovecentosettanta euro e venti centesimi.

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

IMMOBILE N°2 - Fabbricato nel Comune di Gioiosa Jonica (RC) in Viale Mazzini, n. 33/d piano S1-T-1 riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 28 particella 100 sub. 6 Graffato (negozio);
Per quanto concerne la ricerca del parametro economico si è stabilito il valore standard di mercato per attività terziaria considerando il valore compreso tra quello minimo di 590 €/mq e massimo di 900 €/mq riportato nelle tabelle OMI *(Allegato "I")* ovvero:

❖ Piano Terra :

Pe = parametro economico 800 €/mq

L'appartamento è costituito da una superfice lorda di 55,50 mq .
Comprende anche la superficie delle scale che si considera solo una volta.

➢ **Vc = Pe x Pt = 800 € x 55,50 mq = € 44.400,00**

(quarantaquattromila quattrocento euro)

Dove:
Vc = valore commerciale
Pe = parametro economico di 800 euro al mq, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento.
Pt = parametro tecnico (mq) superfice appartamento

VALORE STIMATO PIANO TERRA :
44.400,00 € (quarantaquattromila quattrocento euro)

❖ Piano Sottostrada (alloggio):

Pe = parametro economico 800 €/mq

L'appartamento è costituito da una superfice lorda di 46,00 mq.

➢ **Vc = Pe x Pt = 800 € x 46,00 mq = € 36.800,00**

(trentaseimilaottocento euro.)

Dove:
Vc = valore commerciale
Pe = parametro economico di 800 euro al mq, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento.
Pt = parametro tecnico (mq) superfice piano cantinato

VALORE STIMATO PIANO SOTTOSTRADA :
36.800,00 € (trentaseimilaottocento euro.)

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

❖ Piano Primo:

Pe = parametro economico 800 €/mq

L'appartamento è costituito da una superfice lorda di 29,00 mq. Si considera la superficie lorda più soppalco
La superficie della terrazza viene considerata solo parzialmente nel calcolo del valore. Si considera ¼ pari ad una percentuale della superficie del balcone di 0,25 Superficie della terrazza: 15,00 mq avremo :
Ptb= 15,00mq×0,25 = 3,75 mq.
Si aggiunge la superficie dell'appartamento alla superficie del terrazza considerata:
Pt = 29,00mq + 3,75mq = 32,75 mq

- **Vc = Pe x Pt = 800 € x 32,75 mq = € 26.200,00 (ventiseimiladuecento euro.)**

Dove:
Vc = valore commerciale
Pe = parametro economico di 800 euro al mq, considerato lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento.
Pt = parametro tecnico (mq) superfice appartamento

VALORE STIMATO PIANO PRIMO :

€ 26.200,00 (ventiseimiladuecento euro)

VALORE TOTALE STIMATO DELL' IMMOBILE N° 2:

44.400,00 € + 36.800,00 € + € 26.200,00 =

107.400,00 €
(centosettemilaquattrocento euro)

TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI N° 1 E N° 2 :

IMMOBILE N° 1 + IMMOBILE N° 2 = 56.970,20 € + 107.400,00 € =

164.370,20 €

(centosessantaquattromilatrecentosettanta euro e venti centesimi)

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3

Quesito m):

Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Risposta quesito m):

Le piante planimetriche dei fabbricati oggetto di causa sono riportate in perizia ***negli Allegati " E " e " G "*** redatte in scala 1:100.

Quesito n):

Indichi se o quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura sono assoggettabili ad IVA;

Risposta quesito n):

I trasferimenti di fabbricati sono soggetti a Iva solo quando sono beni strumentali d'impresa. Cioè quando le imprese costruttrici vendono entro quattro anni dalla costruzione (ultimazione).
Tuttavia la legge di conversione del D.L. 223/2006 ha ripartito le cessioni dei fabbricati strumentali in due grandi categorie: gli atti obbligatoriamente IVA-Imponibili e gli atti normalmente IVA-Esenti.
In entrambi i casi si paga l'imposta di registro.
Nel caso di specie non siamo in presenza di beni strumentali d'impresa per cui le cessioni possono avvenire nei modi normali, Esenti-IVA.

CONCLUSIONI:

Con quanto sopra esposto il sottoscritto, CTU Arch. Annalisa Zampano incaricato dall'illustrissimo Giudice Dott. Giuseppe. Cardona, ritiene di aver evaso l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

IL C.T.U.

Arch. Annalisa ZAMPANO

Firmato Da: ZAMPANO ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e64613e26748b404d53f4cb177b97e3