

**Ill.mo**  
**G. Es. Dr. Dott. G. CARDONA**  
**Tribunale di Locri**  
**Sezione Civile – Esecuzioni -**

**OGGETTO:** Perizia Tecnica d'Ufficio nella causa civile proc. di esecuzione civile n°51/2016 promossa da Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A. nei confronti di \_\_\_\_\_

**Premessa:**

La sottoscritta Zampano Annalisa nata a Roma il 05/08/1975 e residente in Siderno alla Via L. Misurca n°7, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C della Provincia di Reggio Calabria al n°1889, ha avuto mandato dal G. Es. Dr. Dott. G. Cardona con ordinanza notificata il 14/10/2019, che prestava giuramento regolarmente espletato il 15/10/2019 accettando l'incarico. Premesso che il mandato consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

- a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 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;
- 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;

- 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) *Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento 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 controllo, indicando il soggetto istante e a 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*



**Diario delle Operazioni Peritali:**

In adempimento all'incarico assunto, il sottoscritto CTU comunicava a mezzo pec. all'Avv. \_\_\_\_\_, rappresentante il ricorrente Banca

Nazionale del Lavoro s.p.a, e all'ingegner [redacted] struzzese rappresentante il signor. [redacted] parte convenuta, che il giorno 28 gennaio 2020 alle ore 10.00 presso luoghi del compendio (*fabbricato sito nel Comune di Marina Di Gioiosa Joinica in Via Nazionale Nord n°16 e fabbricato sito nel Comune di Siderno Via San Nicola n°24*), avrebbe effettuato sopralluogo per avviare le operazioni peritali.

Alla data prestabilita sul posto erano presenti oltre al sottoscritto CTU ed al suo tecnico coadiuvatore \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e nessuno per parte convenuta.

In fase di sopralluogo, esperite le dovute indagini, identificati gli immobili del compendio oggetto di controversia si sono aperte le operazioni peritali con un completo rilievo fotografico degli immobili e veniva così redatto il primo verbale di sopralluogo, in **allegato "A"** alla seguente perizia.

Successivamente il sottoscritto CTU richiedeva in data 14/02/2020 all'Ufficio tecnico del Comune di Marina di Gioiosa Jonica tutta la documentazione inerente al fabbricato in Via Nazionale Nord n° 16, ma considerato :

- che proprio a fine di febbraio ed inizio marzo 2020, si propagava l'emergenza sanitaria per corona-virus (Covid-19) e viste le disposizioni nazionali in riferimento al *"Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri DPCM 9 marzo 2020"* che applicava in tutta Italia le misure di emergenza per contenere il coronavirus;
- che nel Comune di Marina di Gioiosa Jonica alcuni dipendenti comunali risultavano positivi al tampone e conseguentemente venivano chiusi al pubblico alcuni uffici comunali;
- che le informazioni chieste nel mese di febbraio venivano rilasciate dal Comune di Marina di Gioiosa Jonica solo in data 23 Novembre 2020 e riportate in ***allegato "B"*** della perizia.

Atteso che il secondo immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Siderno alla Via San Nicola n°24 e che solo in data 01.12.2020 viene rilasciata dal Comune di Siderno settore 5 “Politiche del Territorio” giusta informativa inerente al predetto immobile, tanto è riportato all'allegato “C”

Considerato che durante il primo sopralluogo il CTU non ha potuto visionare tutti gli appartamenti posti nel fabbricato sito a Gioiosa Jonica in via Nazionale Nord, pertanto fissava e comunicava a mezzo pec agli avvocati delle rispettive parti, un ulteriore sopralluogo al fine di completare le operazioni di rilievo presso detti immobili per il giorno 18 novembre 2020 alle ore 10.00 ed in tale circostanza redigeva così il secondo verbale di sopralluogo (*Allegato "D"*).

### **Quesiti posti al CTU:**

#### **Quesito a):**

*Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

#### **Risposta quesito a):**

La documentazione ipocatastale richiesta dal sottoscritto CTU in data 30 novembre 2020 rileva che esistono ipoteche a favore di banca Nazionale del Lavoro S.p.a. concessa da \_\_\_\_\_ a garanzia della somma di Euro 2.582.000,000 iscritta presso la conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria in data 02.09.2003 Reg.Gen. n°12881 - Reg.Part.n°1654 sui seguenti beni oggetto di controversia:

- 1) Immobile nel Comune di Siderno alla Via San Nicola n°24  
- riportato nel N.C.E.U al foglio di mappa n.13 particella 407 sub 2  
Trascrizione del 06.04.2016 - Registro Particolare 4294 Registro Generale 5291. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 956.2013 del 12.12.2013. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE;
- 2) Immobile Comune di Marina di Gioiosa Ionica in Via Nazionale Nord n° 16, - riportato nel N.C.E.U. al foglio 18 particella 833 sub: 3,4,5,6,7,8.  
Trascrizione del 28.12.2016 - Registro Particolare 17741 Registro Generale 21870. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio 1291 del 19.11. 2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Quanto sopra è riportato in perizia ***all'allegato "E"***.

#### **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):**

I fabbricati pignorati sono due, ed insistono rispettivamente il primo nel Comune di Marina di Gioiosa Ionica in Via Nazionale Nord n°16, immobile 1; ed il secondo nel Comune di Siderno in Via San Nicola n°24, immobile 2.

L'immobile 1 è un fabbricato ad uso promiscuo residenziale e commerciale, costituito da un piano seminterrato da due piani fuori terra con copertura a falde, ed è posto in fregio alla Via Nazionale Nord n°16 (RC) riportato nel



N.C.E.U. al foglio 18 particella 833 sub: 3,4,5,6,7,8. Confina a nord via Roma ad est con ditta [REDACTED] - ovest con strada pubblica.

Dal punto di vista distributivo l'immobile risulta così diviso:

- *Piano Interrato (sub 8)* di circa 200 mq adibito a deposito con doppio accesso tramite una rampa esterna posta su Via Nazionale e un corpo scala su via Roma.
- *Piano terra (sub 3)* adibito a negozio che tutt'oggi ospita una parte dei supermercati [REDACTED] costituito da un ingresso di circa 17,00mq, da un locale di circa 180mq e da un bagno di circa 3,00mq; avente accesso diretto sia dalla via Nazionale che dal corpo scala su via Roma.

L'ingresso ai quattro alloggi posti ai piani superiori, primo e secondo, è raggiungibile tramite una scala a due rampe con ingresso diretto da via Roma. Ogni piano ospita due appartamenti per piano costituiti da:

- *Appartamento Piano Primo (sub 4)* di circa 65mq interni comprendente di cucina/soggiorno(26,00mq); disimpegno (5,00mq), camera (11,00mq), camera di (14,40mq), e wc (3,20mq) più ripostiglio esterno (3,00mq) e balcone di 9,60mq e terrazzo di 90,00mq.
- *Appartamento Piano Primo (sub 5)* di circa 78mq interni comprendente di cucina/soggiorno(30,00mq); disimpegno (3,70mq), camera (17,00mq), camera di (17,15mq), e wc (7,00mq) più ripostiglio esterno (3,00mq) e due balconi di circa 9,00mq e 6,34mq.
- *Appartamento Piano Secondo(sub 6)* di circa 65mq interni comprendente di cucina/soggiorno(26,00mq); disimpegno (5,00mq), camera (11,00mq), camera di (14,40mq), e wc (3,20mq) più ripostiglio esterno (3,00mq) e due balconi di circa 9,00mq e 9,60mq.
- *Appartamento Piano Secondo (sub7)* di circa 78mq interni comprendente di cucina/soggiorno(30,00mq); disimpegno (3,70mq), camera (17,00mq), camera di (14,00mq), ripostiglio interno (3,00mq) e wc (7,00mq) più ripostiglio esterno (3,00mq) e due balconi di circa 9,00mq e 6,34mq.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con ossatura costituita da travi e pilastri intelaiati in un graticcio di fondazione a telaio continuo. I solai e gli orizzontamenti sono in latero cemento secondo la normativa dell'epoca.

L'immobile n°2 posto in Siderno Sup. alla Via San Nicola n°24 (RC) riportato nel N.C.E.U. al foglio 13 particella 407/2 Cat.A2, confinante con particella 1066, 406, 408; è un rudere con struttura portante in pietra in pessimo stato di conservazione risulta infatti privo di copertura e delimitato da solo alcune pareti esterne che definiscono il suo ingombro. Pertanto considerato lo stato di degrado in cui verte l'immobile non è stato possibile dal sottoscritto CTU accedere al suo interno per misurare in modo dettagliato la superficie reale ma bensì riferendosi alla planimetria catastale si è potuto definire la superficie quantificabile in circa 110 mq.



In **allegato "F"** ed **allegato "G"** alla seguente perizia il rilievo fotografico degli immobili di causa ortofoto e le relative piante con indicati i metri quadri ed i confini.

**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 l'UTE di Reggio Calabria si sono individuate le intestazioni degli immobili in perizia, ovvero fabbricato in Marina di Gioiosa Jonica (RC) in via Strada Nazionale Nord n°16 e fabbricato sito in Siderno (RC) in via San Nicola n°24. Precisamente così descritte:

**Immobile 1** - Fabbricato posto in Via Strada Nazionale Nord n°16, nel Comune di Marina di Gioiosa Jonica (RC), ricadente nel foglio di mappa n.18 particella 833 sezione fabbricati che risulta la seguente intestazione:

| Intestatario | Foglio    | P.IIa           | Cat.             | Cons.        | Piano |
|--------------|-----------|-----------------|------------------|--------------|-------|
| nato a       | foglio 18 | p.IIa 883 sub 3 | cat.C/1 classe 2 | cons.200 mq. | PT    |
| nato a       | foglio 18 | p.IIa 883 sub 4 | cat.A/3 classe 2 | cons.4vani   | P1    |
| nato a       | foglio 18 | p.IIa 883 sub 5 | cat.A/3 classe 2 | cons.4vani   | P1    |
| nato a       | foglio 18 | p.IIa 883 sub 6 | cat.A/3 classe 2 | cons.4vani   | P2    |
| nato a       | foglio 18 | p.IIa 883 sub 7 | cat.A/3 classe 2 | cons. 4vani  | P2    |
| nato a       | foglio 18 | p.IIa 883 sub 8 | cat.C/2 classe 1 | cons.263mq.  | PS    |

**Immobile 2** - fabbricato posto in Via San Nicola n°24, nel Comune di Siderno (RC), ricadente nel foglio di mappa n.13 particella 407 sub 2 sezione fabbricati che risulta la seguente intestazione:

| Intestatario | Foglio    | P.IIa           | Cat.             | Cons. | Piano |
|--------------|-----------|-----------------|------------------|-------|-------|
| nato a       | foglio 13 | p.IIa 407 sub 2 | unità collabenti |       |       |

Tutto ciò premesso è riportato in perizia con visure catastali in **allegato "H"**.



Dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini presso gli uffici comunali competenti risulta che i fabbricati oggetto di causa non sono conformi alle licenze concessioni e autorizzazioni allegati alla presente. **(si vedano allegato "B" e "C")**.

Per **L'immobile 1** fabbricato posto in Via Strada Nazionale Nord n°16, nel Comune di Marina di Gioiosa Jonica (RC), da come si evince dalla documentazione rilasciata dal comune in data 23 novembre 2020 prot.n. 18476 al sottoscritto CTU, si attesta che **"negli archivi di questo non vi è alcuna documentazione a nome di \_\_\_\_\_ bensì dalla 0170 del 28.04.1989 foglio 18 particella 243-193/A risulta la \_\_\_\_\_"**

Dalla certificazione fornita risulta infatti, la concessione edilizia a nome di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ rilasciata dal comune **"per la realizzazione di un fabbricato con strutture in cemento armato composto da cantinato (deposito) - piano terra (negozi) – primo piano (esposizione) da adibire ad attività commerciali."**

Si veda ***l'allegato "B"*** della seguente perizia.

Pertanto dal raffronto con la situazione reale ma anche dalle planimetrie, foto e visure catastali allegate, si rileva che il fabbricato è difforme rispetto alla concessione edilizia in quanto è stato realizzato un piano in più (piano secondo) rispetto a quanto assentito, ed inoltre, non vi è coerenza con la destinazione d'uso concessa, in effetti l'immobile ad uso commerciale in realtà ai piani superiori viene destinato ad abitazione anziché ad esposizione commerciale. Si precisa inoltre che dalla documentazione fornita dal comune non risulta alcuna pratica di agibilità e di abitabilità.

Per **L'immobile 2** sito in Via San Nicola n°24, nel Comune di Siderno (RC), si attesta dallo stesso comune che il fabbricato è intestato al \_\_\_\_\_ e che ***"non risultano registrate pratiche edilizie, condoni, scia, cila o atti amministrativi riconducibili alla persona intestataria."***

Si veda il certificato del 01.12.2020 rilasciato dal comune di Siderno in ***allegato "C"***. Però in tal caso è presumibile che il manufatto sia stato realizzato in epoca remota infatti oggi è un rudere di fabbricato.

**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):**

Il fabbricato sito nel Comune di Marina di Gioiosa Jonica (RC) in via Strada Nazionale Nord n°16, ricadente nel foglio di mappa n.18 particella 833 consta di 4 appartamenti più 1 negozio e 1 deposito.

Il piano terra sub 3 e il deposito sub 8 sono locati con contratto di locazione commerciale registrato alla agenzia delle entrate 11.12.2008 con il numero 2066, dove il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ concede in locazione ad uso commerciale i locali alla società \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ rappresentata dal \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

Relativamente ai due appartamenti ovvero quelli del piano secondo, sub 6 e sub 7 si precisa che attualmente secondo quanto dichiarato dal signor \_\_\_\_\_ sono state recentemente registrati i contratti di locazione a favore di \_\_\_\_\_ per 6 e di \_\_\_\_\_ in sub 7.

Si vedano copie dei contratti in **allegato "I"**.

Mentre gli altri due appartamenti rispettivamente censiti ai sub 4 e sub 5 al momento del sopralluogo non risultavano essere abitati per come tra l'altro asserito dal proprietario.

Per quanto riguarda invece il fabbricato (rudere) sito in Siderno alla via San Nicola n°4 considerato il suo stato di rudere non risulta abitato.

Tutti i beni predetti risultano comunque accatastati ed intestati al signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ f. \_\_\_\_\_

**ASTAlegale.net**

**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):**

Non risultano ad oggi vincoli storici, artistici o alberghieri;



**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;



**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:

Immobile 1 - fabbricato posto in Via Strada Nazionale Nord n°16, nel Comune di Marina di Gioiosa Jonica (RC),

Immobile 2 - sito in Via San Nicola n°24, nel Comune di Siderno (RC), sono entrambi sottoposte a pignoramento per come attestato in precedenza e quindi non risultano censi, diritti di livello o uso civico.



**Quesito j):**

*Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento 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 controllo, indicando il soggetto istante e a 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 tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

**Risposta quesito j):**

- Immobile 1 sito in Marina di Gioiosa Jonica via Nazionale nord n°16  
Dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico comunale di Marina di Gioiosa Jonica risulta essere stata rilasciata concessione edilizia il 28.04.1989 con protocollo n.0170 "per la realizzazione di un fabbricato con strutture in cemento armato composto da cantinato (deposito) - piano terra (negozi) - primo piano (esposizione) da adibire ad attività commerciali." a nome di .....

il ..... amministratore della

con progetto elaborato dall'ing. Falvo Angelo; non risulta dunque nessuna documentazione edilizia intestata a .....

anche attestato dallo stesso ufficio tecnico comunale di Marina di Gioiosa Jonica (***si veda allegato "B"***).

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU risultano delle evidenti difformità progettuali in quanto il fabbricato è costituito da piano interrato più tre piani fuori terra ovvero PT, P1°, P2° e da copertura con tetto a falde. In particolare il piano interrato è ad uso deposito, il piano terra è adibito a negozio, il piano primo e secondo ospitano rispettivamente due appartamenti per piano ad uso abitativo con balconi ed una ampia terrazza.

Atteso che la difformità riscontrata, sostanzialmente si configura come una sopraelevazione abusiva per una notevole volumetria per cui non è sanabile ai sensi del piano casa regionale e non è applicabile l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per mancanza di cubatura prima e per l'incompatibilità statica del fabbricato rispetto alle norme vigenti in materia sismica



- Immobile 2 sito in Via San Nicola n°24, nel Comune di Siderno (RC), intestato a [redacted], come predetto è un fabbricato di remota costruzione per cui assimilabile ad un immobile assentito, si consideri però che oggi è allo stato di rudere e necessita di un efficace intervento di ristrutturazione.

*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);*

Si veda risposta precedente (risposta J).

L'immobile sito in Marina di Gioiosa Jonica, allo stato non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica (APE) poiché probabilmente all'epoca della costruzione e/o locazione non era ancora previsto.



**Quesito m)**

*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;*

**Risposta quesito m):**

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 2019/2020, ed in particolare si è fatto riferimento ai parametri tecnici ed economici dettate dalle tabelle OMI (osservatorio del mercato immobiliare), in tal senso si è operato per singole unità immobiliari nel modo seguente:

**IMMOBILE N°1 :**

**Fabbricato sito in via Nazionale Nord n° 16, Comune di Marina di Gioiosa Jonica foglio: 18 Particella: 833 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8.**

**a) Piano Sottotrada (Sub 8)**

Costituito di circa 200mq;

**Trattasi di locali ad uso deposito** e per quanto concerne la ricerca del (*parametro economico*) si è stabilito il valore di mercato nel modo seguente:

**piano terra :**  $P_e =$  parametro economico 515 Euro al mq

**$V_c = p_t \times p_e = 200 \times 515,00 = 103.000,00$  Euro (centotremilaeuro).**

Dove :

$V_c =$  valore commerciale

$P_t =$  parametro tecnico (mq)

$P_e =$  parametro economico

Valore stimato allo stato attuale è pari ad euro 103.000,00 Euro (centotremilaeuro).

Al quale viene applicato un coefficiente di vetustà tenendo conto della data di costruzione pari a 0.81 per cui il valore di stima è di 83.430,00 (ottantatremilaquattrocentotrentaeuro).



**Valore Totale Sottostrada:**

**83.430,00 (ottantatremilaquattrocentotrentaeuro)**

**b) Piano Terra (Sub 3)**

Costituito di circa 200mq;

**Trattasi di locali ad uso commerciale** e per quanto concerne la ricerca del (*parametro economico*) si è stabilito il valore di mercato nel modo seguente:

**piano terra :**  $Pe = \text{parametro economico } 1.000 \text{ Euro al mq}$

**$Vc = pt \times pe = 200 \times 1.000,00 = 200.000,00 \text{ Euro}$**  (duecentomilaeuro).

Dove :

Vc= valore commerciale

Pt= parametro tecnico (mq)

Pe= parametro economico

---

Valore stimato allo stato attuale è pari ad euro 200.000,00 Euro (duecentomilaeuro)

Al quale viene applicato un coefficiente di vetustà tenendo conto della data di costruzione pari a 0.81 per cui il valore di stima è di 162.000,00 (centosessantaduemilaeuro).

**Valore Totale Piano Terra:**

**162.000,00 (centosessantaduemilaeuro)**

**c) Piano Primo (Sub 4)**

Costituito di circa 65mq;

**Trattasi di locali ad uso abitativo** e per quanto concerne la ricerca del (*parametro economico*) si è stabilito il valore di mercato nel modo seguente:

**piano primo appartamento:**  $Pe = \text{parametro economico } 680 \text{ Euro al mq}$

**$Vc = pt \times pe = (65 + 12.75) \times 680,00 = 52.870,00 \text{ Euro}$**   
(cinquantaduemilaottocentosettantaeuro).

Dove :

Vc= valore commerciale

Pt= parametro tecnico (mq), superficie convenzionale comprensiva della superficie di 1/4 dei balconi

ovvero :  $SC = \text{Superficie alloggio} + \frac{1}{4} (\text{balcone mq} + \text{balcone mq} + \text{eccedenza terrazze} \times \frac{1}{10})$

Pe= parametro economico (prezzo di mercato)

---

Valore stimato allo stato attuale è pari ad euro 52.870,00 Euro (cinquantaduemilaottocentosettantaeuro).

Al quale viene applicato un coefficiente di vetustà tenendo conto della data di costruzione pari a 0.81 per cui il valore di stima è di 42.824,00 Euro (cinquantaduemilaottocentosettantaeuro).



**Valore Totale Piano Primo sub 4:**  
**42.824,00 (quarantaduemilaottocentoventiquattromilaeuro)**

**d) Piano Primo (Sub 5)**

Costituito di circa 78mq;

**Trattasi di locali ad uso abitativo** e per quanto concerne la ricerca del (*parametro economico*) si è stabilito il valore di mercato nel modo seguente:

**piano primo appartamento:**  $Pe = \text{parametro economico } 680 \text{ Euro al mq}$

**$Vc = pt \times pe = (78 + 3.835) \times 680,00 = 55.647,80 \text{ Euro}$**   
**(cinquantacinqueseicentoquarantasetteottantamilaeuro).**

Dove :

$Vc =$  valore commerciale

$Pt =$  parametro tecnico (mq), superficie convenzionale comprensiva della superficie di 1/4 dei balconi  
ovvero :  $SC = \text{Superficie alloggio} + 1/4 (\text{balcone mq} + \text{balcone mq} + \text{eccedenza terrazze} 1/10)$

$Pe =$  parametro economico (prezzo di mercato)

---

Valore stimato allo stato attuale è pari ad euro 55.647,80 Euro  
(cinquantacinqueseicentoquarantasetteottantamilaeuro).

Al quale viene applicato un coefficiente di vetustà tenendo conto della data di costruzione pari a 0.81 per cui il valore di stima è di 45.074,00 Euro (quarantacinquemilazero settantaquattro euro).

**Valore Totale Piano Primo sub 5:**  
**45.074,00 (quarantacinquemilazero settantaquattro euro)**

**e) Piano Primo (Sub 6)**

Costituito di circa 65mq;

**Trattasi di locali ad uso abitativo** e per quanto concerne la ricerca del (*parametro economico*) si è stabilito il valore di mercato nel modo seguente:

**piano primo appartamento:**  $Pe = \text{parametro economico } 680 \text{ Euro al mq}$

**$Vc = pt \times pe = (65 + 26.1) \times 680,00 = 61.948,00 \text{ Euro}$**   
**(sessantottomilanovecentoquarantottomila euro).**

Dove :

$Vc =$  valore commerciale

$Pt =$  parametro tecnico (mq), superficie convenzionale comprensiva della superficie di 1/4 dei balconi  
ovvero :  $SC = \text{Superficie alloggio} + 1/4 (\text{balcone mq} + \text{balcone mq} + \text{eccedenza terrazze} 1/10)$

$Pe =$  parametro economico (prezzo di mercato)

---

Valore stimato allo stato attuale è pari ad euro 61.948,00 Euro  
(sessantottomilanovecentoquarantottomila euro).

Al quale viene applicato un coefficiente di vetustà tenendo conto della data di costruzione pari a 0.81 per cui il valore di stima è di 50.177,00 Euro (cinquantamilacentosettantasettemila euro).

**Valore Totale Piano Primo sub 6:**  
**50.177,00 (cinquantamilacentosettantasettemila euro)**



**f) Piano Primo (Sub 7)**

Costituito di circa 78mq;

Trattasi di locali ad uso abitativo e per quanto concerne la ricerca del (parametro economico) si è stabilito il valore di mercato nel modo seguente:

piano primo appartamento:  $P_e$  = parametro economico 680 Euro al mq

$V_c = p_t \times p_e = (78 + 3.835) \times 680,00 = 55.647,80$  Euro  
(cinquantacinqueseicentoquarantasetteottantamilaeuro).

Dove :

$V_c$  = valore commerciale

$P_t$  = parametro tecnico (mq), superficie convenzionale comprensiva della superficie di 1/4 dei balconi  
ovvero :  $SC$  = Superficie alloggio + 1/4 ( balcone mq + balcone mq + eccedenza terrazze 1/10)

$P_e$  = parametro economico (prezzo di mercato)

Valore stimato allo stato attuale è pari ad euro 55.647,80 Euro  
(cinquantacinqueseicentoquarantasetteottantamilaeuro).

Al quale viene applicato un coefficiente di vetustà tenendo conto della data di costruzione pari a 0.81 per cui il valore di stima è di 45.074,00 Euro  
(quarantacinquemilazero settantaquattro euro).

**Valore Totale Piano Primo sub 7:**  
**45.074,00 (quarantacinquemilazero settantaquattro euro)**

**VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE 1:**

**Valore Totale Piano Sottotrada sub 8:**  
**83.430,00 (ottantatremilaquattrocentotrenta euro)**

**Valore Totale Piano Terra sub 3:**  
**162.000,00 (centosessantaduemila euro)**

**Valore Totale Piano Primo sub 4:**  
**42.824,00 (quarantaduemilaottocentoventiquattromila euro)**

**Valore Totale Piano Primo sub 5:**  
**45.074,00 (quarantacinquemilazero settantaquattro euro)**

**Valore Totale Piano Secondo sub 6:**  
**50.177,00 (cinquantamilacentosettantasettemila euro)**

**Valore Totale Alloggio Piano Secondo sub 7:**  
**45.074,00 (quarantacinquemilazero settantaquattro euro)**

$V_{tot.} = 83.430,00 + 162.000,00 + 42.824,00 + 45.074,00 + 50.177,00 + 45.074,00$   
 $= 428.579,00$  Euro

**VALORE TOTALE IMMOBILE 1**  
**(al lordo di pignoramenti e ipoteche) = 428.579,00 Euro**  
**(quattrocentoventottomilacinquecentosettantanovemila euro)**



**IMMOBILE N° 2:**

**Fabbricato sito in via San Nicola n° 24 , Comune Siderno foglio: 13**  
**Particella: 407 sub 2 - Graffato -**

Costituito da ingombro mura di cinta di circa 110mq;

**Trattasi rudere** e per quanto concerne la ricerca del (*parametro economico*) si è stabilito il valore di mercato nel modo seguente:

**piano primo appartamento:**  $Pe = \text{parametro economico } 350 \text{ Euro al mq}$

$Vc = pt \times pe = 110 \times 350,00 = 38.500,00 \text{ Euro}$   
(trentottomilacinquecentomilaeuro).

**VALORE TOTALE IMMOBILE 2**

(al lordo di pignoramenti e ipoteche) = **38.500,00 Euro**  
(trentottomilacinquecentomilaeuro)

**Quesito n):**

*Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

**Risposta quesito n):**

Le planimetrie allegate, redatte in scala 1:200, riportano lo stato reale del fabbricato e sono riportate in perizia **all' allegato "G"**.

**Quesito o):**

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

**Risposta quesito o):**

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 G.Es. Dott. G. Cardona, ritiene di aver evaso l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

**IL C.T.U.**

Arch. Annalisa ZAMPANO



III.mo  
G. Es. Dr. Dott.ssa M. Castaldo  
Tribunale di Locri  
Sezione Civile – Esecuzioni -

**OGGETTO: Integrazione - Perizia Tecnica d'Ufficio nella causa civile proc. di esecuzione civile n°51\2016 promossa da Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A. nei confronti di .....**

Premesso:

- **Che** la sottoscritta CTU Arch. Annalisa Zampano nata a Roma il 05/08/1975 e residente in Siderno alla Via L. Misuraca n°7, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Reggio Calabria al n°1889, ha avuto mandato dal G. Es. Dr. Dott. G. Cardona con ordinanza notificata il 14/10/2019, che prestava giuramento regolarmente espletato il 15/10/2019 accettando l'incarico.
- **Che** in adempimento all'incarico assunto, la sottoscritta CTU depositava relazione peritale, come richiesto dal Giudice, sia in formato telematico che cartaceo (copia di cortesia presso Uffici Tribunale di Locri) in data 11.12.2020;
- **Che** la sottoscritta CTU ha depositato in data 22.10.2021, le integrazioni richieste.

Successivamente, con pec inviata dal Tribunale Ordinario di Locri, la sottoscritta CTU, veniva autorizzata dal Giudice Dott.ssa M. Castaldo, nella udienza del 02.02.2022, di chiedere un parere di fattibilità al Comune di Marina di Gioiosa Jonica in relazione all'immobile indicato in oggetto con previa presentazione di un progetto preliminare e conseguentemente a relazionare una volta ricevuta relativa risposta;

Per quanto sopra il CTU risponde:

Verificato il PRG del Comune di Marina di Gioiosa Jonica si fa presente che l'area in cui ricade uno dei due fabbricati oggetto di causa (denominato in perizia Immobile n°1), ovvero *Fabbricato in Via Nazionale Nord n° 16, foglio: 18 Particella: 833 sub 3, 4, 5, 6,*



7, 8; ricade nella **Zona AV - Aree a verde** e risulta non essere sanabile.

Precisamente l'immobile che è costituito da un piano in più non ha la cubatura necessaria per una eventuale sopraelevazione in quanto già precedentemente utilizzata al massimo possibile, per come anche attestato nella relativa concessione edilizia del 28.04.1989 prot. 0170.

Inoltre anche ipotizzando un eventuale cambio di destinazione d'uso al piano primo (ovvero da esposizione ad abitazione), non si può comunque sopraelevare in quanto la zona AV1 nelle Norme Tecniche di Attuazione - verde privato o vincolato: *"comprende aree private, libere o interessate da costruzioni, nelle quali si intende vincolare il verde esistente e le attuali consistenze edilizie"*.

A dimostrazione di quanto sopra detto si riportano in **Allegato "1"** della presente integrazione di perizia la seguente documentazione:

- **Art. 18 – ZONA AV – Aree a Verde** delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Marina di Gioiosa Jonica;
- **Concessione Edilizia** del 28.04.1989 prot. 0170;
- **Stralcio del PRG - Area di Interesse.**

Constatato quindi l'impossibilità di sanare l'immobile verificato dalle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Marina di Gioiosa Jonica risulterebbe quindi inutile presentare un progetto preliminare al comune sulla sua fattibilità.

### Conclusioni:

Per quanto sopra il sottoscritto, CTU Arch. Annalisa Zampano incaricato dall'illustrissimo G. Es. Dott.ssa M. Castaldo, ritiene di aver evaso l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

**IL C.T.U.**

Arch. Annalisa ZAMPANO

