

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

RELAZIONE DEL C.T.U. nel procedimento di esecuzione tra Tedesco Maria

Antonia contro *****

N. es.: 9/05

G. Esec.: dr. Davide Lauro

Oggetto: Valutazione Immobili

Prossima udienza 06.04.2006

PREMESSO

che il 24.10.2005 la sottoscritta arch. Maria Febbraio veniva nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe;

che venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- A) 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;

B) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e se l'immobile, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificato di abitabilità e/o di usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;

C) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, l'esperto - in caso di abuso edilizio - accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

1. La tempestività della domanda di sanatoria,
2. L'inesistenza di opere in suscettibili di sanatoria (legge n. 47/85, art. 33),
3. l'avvenuto pagamento dell'intera oblazione,
4. l'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co, III legge n. 47/85,
5. in presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato,
6. la richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune,
7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria,

Per i soli casi di istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori,
2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.),
3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co, 130 e seguenti.

Ançora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale

inesistenza o nullità della stessa, verificare la possibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento agli artt. 17 co. 5' e 40 co. 60 della legge 47/85; valuti, inoltre, la possibilità di beneficiare della nuova normativa sul cd. Condono edilizio;

- D) precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupati copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;
- E) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- F) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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 per ciascun lotto;
- G) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- H) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- I) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;
- J) depositi l'elaborato anche in supporto informatico (floppy disk, cd rom, d.v.d.)

RISPOSTA AI QUESITI

A) "Descriva gli immobili pignorati . Gli immobili pignorati sono:

- a) un fabbricato a tre piani fuori terra (piano T- 1-2), costituente un'unica unita immobiliare sita nel Comune di Bruzzano Zeffirio (RC) via Matteotti, 41 riportata in catasto fabbricati al foglio 18 part. 778.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura ordinaria, i pavimenti delle stanze in gres porcellanato, le porte interne al piano terreno sono in legno tamburato, mentre ai piani superiori sono in legno massello. Gli infissi esterni sono in legno tipo douglas, gli avvolgibili in plastica. Il bagno è presente al piano terra e intermedio; essi hanno le pareti rivestite di ceramica e il pavimento anch'esso in ceramica.

Il piano terra di mq. 70.98 è alto metri 2,90 costituito da un salone, una sala pranzo-cucina più una scala con i gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro battuto.

Il piano primo di mq. 74.1 è costituito da un antibagno, un bagno, due camere adibite a stanza da letto, il corpo scala e balconi lungo due pareti per circa 16 mq. Nel piano secondo di mq. 37.6 vi è una stanza soggiorno-letto, una veranda di 17.6 mq. ed una terrazza aperta di 14.19 mq.

L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia.

Le pareti interne sono trattate con idropittura, le pareti esterne sono intonacate. I confinanti sono: Via G. Matteotti, Via Veneto, e .

- b) Apezzamento di terreno sito nel comune di Bruzzano Zeffirio (RC) riportato in catasto terreni al foglio 14 particella 104 di mq. 720 destinato dallo strumento urbanistico comunale a: "Zona

territoriale omogenea di tipo E (agricola normale)".

I confinanti sono: a Nord: proprietà intestata a [redacted], [redacted] e [redacted]
[redacted], a Ovest [redacted] a Sud: [redacted] e [redacted]; a Est: [redacted]
[redacted].

c) Appezamento di terreno sito nel comune di Bruzzano Zeffirio (RC) riportato in catasto terreni al foglio 18 particella 628 di natura seminativo di 260 mq. circa. Esso è destinato dallo strumento urbanistico comunale a "Zona territoriale omogenea di tipo "A" e fa parte di un territorio interessato da agglomerati insediativi che rivestono carattere artistico. Su detta particella insiste una costruzione in muratura ordinaria di circa 95 mq adibita a deposito di derrate.

I confinanti sono: a Nord con [redacted]; a Ovest [redacted] ved. [redacted] a Sud Via Garibaldi; ad Est [redacted].

d) Appezamento di terreno sito nel comune di Brancaleone riportato in catasto terreni al foglio 44 part. 106 di qualità seminativo, seconda classe di 1510 mq.

Esso è sito in fregio alla statale 106 di fronte al mare; è destinato dallo strumento urbanistico comunale a zona "F" di espansione turistica. L'area è sottoposta a vincolo di lottizzazione con lotto minimo pari a 10.000 mq, ed a vincolo ambientale.

I confinanti sono: a Nord stradina interna, a Sud stradina interna, a Ovest con [redacted], a est con Statale 106.

Il certificato catastale allegato riporta la particella 129 e non 106 come invece è indicato nell'atto di pignoramento, pertanto la particella pignorata è la 129 sempre del foglio 44.

B) "Indichi l'intestazione catastale

- 1) Il fabbricato sito nel comune di Bruzzano Zeffirio è riportato al catasto fabbricati nel foglio 18 particella 778 categoria A/4 di 6,5 vani .rendita catastale E 258,49. Non è in possesso del certificato di abitabilità e/o di usabilità.

- 2) L'appezzamento di terreno sito nel comune di Bruzzano Zeffirio è riportato al catasto terreni nel foglio 14 particella 104 di qualità uliveto di 10 classe, reddito dominicale E 5,95 e reddito agrario E 2,42.
- 3) L'appezzamento di terreno sito nel comune di Bruzzano Zeffirio è riportato al catasto terreni nel foglio 18 particella 628 di qualità seminativo 1° classe, reddito dominicale € 1,54 e reddito agrario € 0,54.
- 4) L'appezzamento di terreno sito nel comune di Brancaleone è riportato al catasto terreni nel foglio 44 particella 129 di qualità seminativo 20 classe reddito dominicale € 7,02 e reddito agrario € 1,95.

C) "Previa individuazione dell'epoca..."

Per il fabbricato sito in Bruzzano Zeffirio (Foglio 44, part. 104), realizzato intorno al 1970 è stata richiesta domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 74 del 28.02.1985 a nome di *****. Per la domanda di condono si afferma:

- 1) La tempestività della domanda di sanatoria;
- 2) L'inesistenza di opere in suscettibili di sanatoria;
- 3) L'avvenuto pagamento dell'oblazione;
- 4) L'inesistenza di vincoli;
- 5) Non vi è stata richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune;
- 6) Il comune non ha rilasciato concessione in sanatoria, in quanto non richiesta;

D) "Precisi se gli immobili pignorati "

Gli immobili pignorati sono liberi da locazioni, affitti canoni, livelli, servitù o altro;

E) Non vi sono vincoli storici, artistici o alberghieri nè finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

F) "Determini il valore commerciale.."

a) Fabbricato a tre elevazioni riportato in catasto al foglio 18 part. 778; Il fabbricato ha una superficie

coperta complessiva di mq. 182.68 più superfici scoperte per mq. 47.79; pertanto la superficie totale dell'immobile è:

mq. $182.68 + \frac{1}{3} 47.79$ mq. 198.62 mq.

Avendo effettuato una ricerca sul valore di immobili compravenduti nella stessa zona, valutate le condizioni intrinseche e estrinseche dell'immobile, nonché destinazione, esposizione e orientamento, la sottoscritta è pervenuta al risultato di attribuire al fabbricato in questione il valore di 248 €/mq.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è:

$248 \text{ €/mq} \times 198.62 \text{ mq.} = 49257,76 \text{ €}$

tenendo presente che l'immobile è pignorato per metà, il valore dell'immobile pignorato è: 24628,88 € che si arrotonda a 25.000,00 €

b) Appezamento di terreno sito nel comune di Bruzzano Zeffirio (RC) riportato in catasto terreni al foglio 14 particella 104 di mq. 720.

Tenendo presente che la particella essendo destinata dallo strumento urbanistico a "zona territoriale omogenea di tipo "E" cioè agricola; che dal certificato catastale si evince che la qualità dello stesso è uliveto di 1° classe. Si attribuisce ad esso il valore di 8,00 €/mq, pertanto si avrà $\text{mq } 720 \times 9 \text{ €/mq} = 6480,00 \text{ €}$ che si arrotonda a 6500,00 €

c) Appezamento di terreno sito nel comune di Bruzzano Zeffirio (RC) riportato in catasto terreni al foglio 18 particella 628 di natura seminativo di 260 mq. circa. Esso è destinato dallo strumento urbanistico comunale a "Zona territoriale omogenea di tipo "A"

Si attribuisce ad esso il valore di 40,00 €/mq pertanto si avrà:

$\text{mq } 260 \times 40 \text{ €/mq} = 10400,00 \text{ €}$

d) Appezamento di terreno sito nel comune di Brancaleone riportato in catasto terreni al foglio 44

part. 129 di qualità seminativo, seconda classe di 1510 mq. Poiché il terreno si trova in ottima posizione rispetto al mare si attribuisce ad esso il valore di 100 E/mq; pertanto si avrà:

$$\text{mq } 1510 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = 151.000,00 \text{ €}$$

Riepilogando si ha:

Immobile	Comune	Foglio	P.lla	mq	Valore/mq E	Valore E
Fabbricato	Bruzzano	18	778	$\frac{1}{2}$ 198.62	248,00	25000,00
	Zeffirio					
Terreno	Bruzzano	14	104	720	8,00	6500,00
	Zeffirio					
Terreno	Bruzzano	18	628	260	40,00	10400,00
	Zeffirio					
Terreno	Brancaleone	44	129	1510	100,00	151000,00
TOTALE						192900,00

Il CTU ritiene con la presente relazione che si compone di 9 pagine dattiloscritte, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Locri, 17 febbraio 2006

Il CTU

arch. Maria Febbraio