

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(trasmessa a mezzo posta al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato)

Procedura esecutiva immobiliare

]

Parte 1 – Relazione C.T.U.

C.T.U.

Arch. GIOVANNA M.D. AZZARA'

BENE 7: IMMOBILE (fg. 62 part. 124 sub. 2 – ex prot. 889/84)

Quota pari ad 1/9 di proprietà indivisa di APPARTAMENTO – adibito ad abitazione – sito nella frazione di Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico, Via Nazionale (ex Strada Statale Jonica 106) n. 74, p1.

Dati catastali: riportato nel N.C.E.U. di Montebello J. al foglio di mappa 62 particella 124 subalterno 2 (già protocollo 889 del 1984), categoria: A/3, classe 3, consistenza: 4 vani, rendita catastale: € 237,57. (si veda Allegato n. 11; Allegato n. 45: Visure storiche per immobile; Allegato n. 46: Planimetria catastale)

[REDACTED], salvo altri.

Descrizione: Trattasi di un appartamento posto al primo piano e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a due piani f.t. contenente al piano terra un appartamento adibito in parte a civile abitazione ed in parte a studio/ufficio, e al primo piano due appartamenti adibiti a civile abitazione, oltre a lastrico solare con annesso ripostiglio posto al secondo piano, ed ad un'area libera di pertinenza posta sul retro, sito in zona centrale a Saline Joniche, frazione di Montebello J., sulla via Nazionale, da cui ha accesso diretto. L'edificio, che risulta oggi in discreto stato di conservazione (fatta eccezione per la presenza di macchie, muffe e distacchi parziali di finitura su entrambe le facciate e per quanto verrà precisato in seguito per ogni singola unità immobiliare), ha due prospetti liberi ed è realizzato in muratura portante, con tutta probabilità con cordoli di coronamento in cemento armato e solai laterocementizi, è rifinito con intonaco e pittura muraria sia all'interno che all'esterno. L'accesso all'immobile avviene da un atrio d'ingresso comune, che costituisce disimpegno per gli ambienti al piano terra e conduce anche al corpo scala – che si snoda

a tre rampe con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo e protetti da una ringhiera metallica – che consente di raggiungere i due piani soprastanti.

L'unità immobiliare è composta da: un soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio, ed ha due balconi (in comune con l'appartamento adiacente) su entrambi i prospetti principali. Le rifiniture sono di discreta fattura: il portoncino d'ingresso è in legno del tipo tamburato, le porte interne (ad un'anta) sono alcune in legno e vetro ed altre in legno del tipo tamburato; gli infissi esterni (a singola o a doppia anta o a vasistas) sono in legno e vetro alcuni con scuri esterni ed altri con serrande di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc con relativo cassonetto di raccoglimento; il pavimento è in graniglia di marmo (cm 20x20) per il corridoio e (cm 40x40) per le camere, in piastrelle di ceramica (cm 10x10) per il bagno, che è dotato di accessori sanitari in ceramica e le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica (cm 15x20). I balconi sono protetti da ringhiere metalliche (per h = cm 100), e sono pavimentati con lastre di marmo (quello sul prospetto principale) o piastrelle in ceramica (quello sul prospetto secondario).

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico non a norma (non allacciato) e di impianto idrico. E' da precisare che l'appartamento, – che è disabitato ed in cui sono accatastati mobili, suppellettili e materiale vario –, risulta allo stato attuale in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per la presenza di muffe e macchie di umidità alle pareti interne con distacchi della finitura superficiale in particolar modo nel ripostiglio e nel bagno, nonché per il deterioramento degli infissi esterni e dei balconi. (Allegato n. 47: Planimetria Immobile; Allegato n. 48: Rilievo fotografico)

Consistenza Appartamento:

AMBIENTI E ACCESSORI	SUPERFICIE INTERNA
Soggiorno	mq 14,05
Letto matrimoniale	mq 13,40
Letto doppio	mq 17,40
Bagno	mq 4,80
Ripostiglio	mq 4,05
Corridoio	mq 3,80
Balconi	mq (5,70 + 5,10)
Corpo scala	mq 16,56

- Superficie utile calpestabile Appartamento = mq 57,50
- Superficie occupata dall'ingombro dei muri Appartamento = mq 17,20
- Superficie virtuale di accessori e pertinenze²² =: mq $(10,80 \times 0,25) + (16,56 \times 0,50) / 2$ = mq

²² Si veda nota n. 2.

$$2,70 + 4,14 = \text{mq } 6,84$$

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE²³ = mq (57,50 + 17,20 + 6,84) = mq 81,54 ~ mq **82,00**

BENE 8: IMMOBILE (fg. 62 part. 124 sub. 3 – ex prot. 888/84)

Quota pari ad 1/9 di proprietà indivisa di APPARTAMENTO – adibito ad abitazione – sito nella frazione di Saline Joniche del Comune di Montebello Jonico, Via Nazionale (ex Strada Statale Jonica 106) n. 74, p1.

Dati catastali: riportato nel N.C.E.U. di Montebello J. al foglio di mappa 62 particella 124 subalterno 3 (già protocollo 888 del 1984), categoria: A/3, classe 3, consistenza: 4 vani, rendita catastale: € 237,57. (si veda Allegato n. 11; Allegato n. 49: Visure storiche per immobile; Allegato n. 50: Planimetria catastale)

[REDACTED], salvo altri.

Descrizione: Trattasi di un appartamento posto al primo piano e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, a due piani f.t. contenente al piano terra un appartamento adibito in parte a

²³ Si veda nota n. 3.

civile abitazione ed in parte a studio/ufficio, e al primo piano due appartamenti adibiti a civile abitazione, oltre a lastrico solare con annesso ripostiglio posto al secondo piano, ed ad un'area libera di pertinenza posta sul retro, sito in zona centrale a Saline Joniche, frazione di Montebello J., sulla via Nazionale, da cui ha accesso diretto. L'edificio, che risulta oggi in discreto stato di conservazione (fatta eccezione per la presenza di macchie, muffe e distacchi parziali di finitura su entrambe le facciate e per quanto verrà precisato in seguito per ogni singola unità immobiliare), ha due prospetti liberi ed è realizzato in muratura portante, con tutta probabilità con cordoli di coronamento in cemento armato e solai laterocementizi, è rifinito con intonaco e pittura muraria sia all'interno che all'esterno. L'accesso all'immobile avviene da un atrio d'ingresso comune, che costituisce disimpegno per gli ambienti al piano terra e conduce anche al corpo scala – che si snoda a tre rampe con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo e protetti da una ringhiera metallica – che consente di raggiungere i due piani soprastanti.

L'unità immobiliare è composta da: un soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un corridoio, ed ha due balconi (in comune con l'appartamento adiacente) su entrambi i prospetti principali. Le rifiniture sono di discreta fattura: il portoncino d'ingresso è in legno del tipo tamburato, le porte interne (ad un'anta) sono alcune in legno e vetro ed altre in legno del tipo tamburato; gli infissi esterni (a singola o a doppia anta o a vasistas) sono in legno e vetro alcuni con scuri esterni ed altri con serrande di oscuramento del tipo avvolgibile in pvc con relativo cassonetto di raccoglimento; il pavimento è in graniglia di marmo per il corridoio, il ripostiglio e le camere, in piastrelle di ceramica per il bagno, che è dotato di accessori sanitari in ceramica e le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. I balconi sono protetti da ringhiere metalliche (per h = cm 100), e sono pavimentati con lastre di marmo (quello sul prospetto principale) o piastrelle in ceramica (quello sul prospetto secondario, che ha anche una terrazza annessa a cui si accede tramite scaletta in ferro).

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico non a norma (non allacciato) e di impianto idrico. E' da precisare che l'appartamento, – che è disabitato ed in cui sono accatastati mobili, suppellettili e materiale vario –, risulta allo stato attuale in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per la presenza di muffe e macchie di umidità alle pareti interne con distacchi della finitura superficiale in tutti gli ambienti, nonché per il deterioramento degli infissi esterni e dei balconi. (Allegato n. 51: Planimetria Immobile; Allegato n. 52: Rilievo fotografico)

Consistenza Appartamento:

AMBIENTI E ACCESSORI	SUPERFICIE INTERNA
Soggiorno	mq 14,05
Letto matrimoniale	mq 13,40

Letto doppio	mq 18,05
Bagno	mq 4,60
Ripostiglio	mq 4,25
Corridoio	mq 3,85
Balconi e terrazza	mq (5,60 + 6,00 + 18,00)
Corpo scala	mq 16,56

- Superficie utile calpestabile Appartamento = mq 58,20
- Superficie occupata dall'ingombro dei muri Appartamento = mq 16,50
- Superficie virtuale di accessori e pertinenze²⁴ =: mq $(29,60 \times 0,25) + (16,56 \times 0,50) / 2$ = mq 7,40 + 4,14 = mq 11,54

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE²⁵ = mq $(58,20 + 16,50 + 11,54)$ = mq 86,24 ~ mq **86,00**

²⁴ Si veda nota n. 2.

²⁵ Si veda nota n. 3.

- Il fabbricato sito nella frazione di Saline J., a tre piani fuori terra comprendente tre appartamenti, oltre al lastrico solare posto al secondo piano, indicati come: Bene 6 (fg. 62 part. 124 sub. 1 – ex prot. 887/84) – Bene 7 (fg. 62 part. 124 sub. 2 – ex prot. 889/84) – Bene 8 (fg. 62 part. 124 sub. 3 – ex prot. 888/84) – Bene 9 (fg. 62 part. 124 sub. 4 – ex prot. 890), è stato realizzato in tempi diversi, in quanto il primo piano ed il lastrico solare sono stati realizzati in epoca successiva in sopraelevazione al piano terra preesistente. Ma dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello J. non è stato possibile rinvenire alcun provvedimento autorizzativo né per la realizzazione del fabbricato originario ad un piano f.t. (la cui edificazione per caratteristiche tipologico-costruttive può farsi risalire presumibilmente ad

un'epoca antecedente al 1942 e pertanto in regola con le norme urbanistico-edilizie vigenti) né per la successiva sopraelevazione.

Il fabbricato, però, è stato oggetto di Concessione edilizia n. 56/78 rilasciata dal Comune di Montebello J. il 23/09/1978 – su parere favorevole della Commissione Edilizia del 21/06/1977 verbale n. 35 e parere favorevole dell'Ufficiale sanitario del 21/06/1977 – che ne autorizzava la ristrutturazione ed il risanamento, e Nulla Osta del Genio Civile n. 4710 del 22/04/1978, che autorizzava la Ditta I _____ d effettuare “i lavori di sostituzione del tetto con soletta in c.a. nel vano cucina e ricostruzione del vano gabinetto di un fabbricato con struttura in muratura ad 1 piano ft.”. (Allegato n. 212: Concessione edilizia e richiesta rinnovo, Nulla Osta Genio Civile, Note esplicative e disegni di progetto)

E' da precisare, invero, che nelle note esplicative dell'intervento a firma dell'Inq _____ si faceva riferimento a lavori di manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo di parte di un edificio per abitazione a due piani e sue pertinenze, così come rappresentato nella sezione degli elaborati di progetto.

Pertanto, da quanto detto emerge chiaramente come tale Concessione edilizia ed il relativo N.O. del Genio Civile non autorizzassero la sopraelevazione del fabbricato in muratura preesistente, come invece affermato nella Denuncia di Successione di _____ ma solo la manutenzione, la ristrutturazione ed il risanamento di piccole porzioni di esso.

Ed ancora, da ulteriori indagini condotte presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello J., risulta essere stata presentata a nome dell'Ir _____ una domanda di piccola sanatoria (ai sensi della L. n. 47/85) in data 02/07/1986 protocollo n. 6767 (pratica n. 1213), relativa ad un fabbricato sito nella frazione di Saline J. alla via Nazionale, n. 74. Ma invero, dalle ricerche eseguite nel relativo fascicolo, non è stata rinvenuta la pratica di che trattasi, per cui non è stato possibile stabilire l'oggetto della sanatoria né le superfici condonate. (Allegato n. 213: Istanza di piccola sanatoria e Attestazione Uff. Tecnico)

Pertanto, alla luce di quanto già esposto e da quanto emerso dalla documentazione agli atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Montebello J., è possibile affermare che, tenendo conto che tale fabbricato ricade secondo le indicazioni del P.R.G. adottato in Zona di Completamento “B1”, e che le aree circostanti sono tutte densamente edificate, (tanto da non permettere un eventuale ampliamento del lotto), tali sopraelevazioni non possono essere sanate, in quanto le opere realizzate non rientrano negli standards previsti degli strumenti urbanistici, del Regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti. (si veda Allegato n. 16)