

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Procedura Esecutiva Immobiliare

CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.

*in nome e per conto di
SIENA NPL 2018 s.r.l.*

contro

~~BIANCO MARIO~~

R.G. n° 118/2018

Giudice: *Dott.ssa Di Credico Chiara
(Ex Dott.ssa Ranieli Carmen)*

CHIARIMENTI

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO

*Arch. Stefania Ricci
Consulente Tecnico d'Ufficio
C.F.: RCCSFN61P53C352F
Email: archstefaniaricci@gmail.com
Pec: stefania.ricci@archiworldpec.it*

Preliminarmente si vogliono porgere le mie scuse per il ritardo nel deposito degli odierni chiarimenti dovuti ad incompatibilità relative al sistema informatico.

CHIARIMENTI

Con ordinanza emessa in data 25 Febbraio 2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia disponeva la consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione degli immobili nel procedimento di cui trattasi, veniva nominato come esperto c.t.u. la sottoscritta arch. Stefania Ricci che in data 25/09/2019 depositava la relazione di consulenza.

Nell'udienza del 13/02/2020 il subentrato Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ranieli Carmen disponeva chiarimenti sulla consulenza tecnica d'ufficio *"in particolare alla sussistenza di cause ostative alla vendita in relazione alla risposta data al quesito della relazione tecnica atteso che l'esperto avrebbe relazionato che l'immobile pignorato sarebbe ricadente in zona E-Agricola e per 1% in Zona Verde Rispetto con in edificabilità assoluta; nonché in merito al prezzo base d'asta calcolato al netto delle spese per il completamento della pratica amministrativa di frazionamento."*

In merito alle richieste del Giudice

SI PRECISA

che:

- L'immobile di civile abitazione è stato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sersale n°32 del 25 Luglio 2000; su un terreno (di proprietà ~~Bianco Mario~~) ricadente al Foglio 21 particella 415 e 417, di superficie complessiva pari a 2001mq e ricadente secondo lo strumento urbanistico vigente di allora in zona E-Agricola.

- Al sol scopo di avere terreno sufficiente a realizzare la volumetria in progetto, al suddetto lotto sono stati asserviti anche i terreni riportati in catasto al Foglio 51 p.lle 239 e 307, entrambi di proprietà del Sig. ~~Stefano Mario~~ e della moglie Sig.ra ~~Corina Dina~~, aventi una superficie complessiva di mq 39.670,00 e ricadenti anch'essi in zona "E" – Agricola.
- Ai fini del calcolo del Volume Edificabile la superficie a cui fare riferimento è data dalla somma delle superfici delle suddette particelle ed è pari a mq 41.671,00.
- Per come riportato anche sulla relazione tecnica di progetto, depositata in

Comune si ha:

Superficie Lotto oggetto dell'intervento:	mq 2001,00
Superficie Terreno di proprietà asservito ai fini volumetrici	mq 39.670,00
Superficie Complessiva di riferimento per il calcolo della volumetria realizzabile:	mq (2.001,00+39.670) = mq 41.671,00

Indice di fabbricabilità Zona "E" – Agricola: 0,03 mc/mq

Volume Edificabile: mq 41.671,00 x 0.03 = mc 1.250,13

Volume Realizzato: mc 1.547,00, di cui mc 394,00 interrati;

Volume Urbanisticamente Computabile:

mc (1547,00 – 394,00) = mc 1.153,00 < mc 1.250,00 (max volume edificabile)

Dall'Attestazione di Destinazione urbanistica rilasciata alla sottoscritta C.T.U. dal Comune di Sersale, l'immobile realizzato con annesso terreno risulta essere registrato al N.C.E.U. del Comune di Sersale al Foglio 21 particella 461 con la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 21 Mappale 461

incluso per il 100% vincolo idrogeologico;

incluso per il 100% zona E-Agricola;

incluso per il 1% zona VR-Verde Rispetto: (inedificabilità assoluta)

In definitiva a seguito dell'accatastamento dell'immobile all'urbano, le particelle 415 e 417 sono state soppresse e si è costituita un'unica particella, la 461, quale identificativo del fabbricato e del terreno circostante avente destinazione urbanistica e vincoli urbanistici suddetti.

Relativamente al secondo quesito la sottoscritta C.T.U. ritiene di stimare approssimativamente in € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00) la spesa necessaria al completamento della pratica amministrativa per il frazionamento dell'immobile. Si riporta di seguito il dettaglio delle singole voci di spesa:

- Sanzione Amministrativa (6-bis, comma 5 del d.p.r.n. 380/2001) € 1.000,00
- Lavori Edili ed impiantistici per separazione nuove utenze
(luce, acqua, gas ecc.): € 25.000,00
- Compensi tecnici per progettazione e direzione lavori € 3.500,00
- Compensi tecnici per variazione catastale ed attestazione
energetica: € 2.500,00

Ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva a quanto richiesto, la sottoscritta C.T.U. rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

ALLEGATI:

1. Visura catastale foglio 21 particella 415/417;
2. Visura catastale foglio 21 particella 461sub 2/3;
3. Stralcio Prg con legenda comune di Sersale;
4. Stralcio Planimetria Catastale particelle 415/417;
5. Stralcio Planimetria Catastale particella 461;
6. Attestazione Destinazione Urbanistica.

Catanzaro 06.05.2023

La C.T.U.
Arch. Stefania Ricci